

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
THÔNG TIN CHUNG	1 - 2
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh các báo cáo tài chính riêng	10 - 36

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60970230/15733058

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 của Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



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

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

Nguyễn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		729.101.665.693	546.740.189.677
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	16.893.138.175	3.655.040.473
111	1. Tiền		333.136.453	2.655.040.473
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.560.001.722	1.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	15.504.156.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.104.156.000	-
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.600.000.000)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	25.077.901.796	124.953.824.950
131	1. Phải thu khách hàng		-	87.124.070
132	2. Trả trước cho người bán		20.424.860.000	120.192.659.084
135	3. Các khoản phải thu khác		4.653.041.796	4.674.041.796
140	IV. Hàng tồn kho	7	663.646.699.584	402.800.848.485
141	1. Hàng tồn kho		663.646.699.584	402.800.848.485
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.979.770.138	15.330.475.769
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		89.044.280	244.822.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		246.592.458	10.934.333.121
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	7.644.133.400	4.151.320.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		719.508.465.064	658.075.551.147
220	I. Tài sản cố định		495.255.858.810	431.663.622.066
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	15.112.352.623	2.883.753.172
222	Nguyên giá		18.174.932.184	4.666.981.654
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.062.579.561)	(1.783.228.482)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	4.500.000
228	Nguyên giá		82.000.000	82.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(82.000.000)	(77.500.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	480.143.506.187	428.775.368.894
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	223.328.314.961	225.404.022.695
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	174.360.000.000	172.654.022.695
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13.2	52.750.000.000	52.750.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.3	(3.781.685.039)	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		924.291.293	1.007.906.386
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		24.291.293	107.906.386
268	2. Tài sản dài hạn khác		900.000.000	900.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.448.610.130.757	1.204.815.740.824



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B01-DN

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.012.193.060.482	752.366.151.217
310	I. Nợ ngắn hạn		695.005.742.482	445.886.185.217
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	621.270.623.830	416.000.000.000
312	2. Phải trả người bán	15	40.820.568.397	8.985.638.270
313	3. Người mua trả tiền trước		1.104.075.200	2.286.550.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.315.282.064	2.847.721.939
315	5. Phải trả người lao động		-	41.386.363
316	6. Chi phí phải trả	17	18.023.263.130	4.695.708.046
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	9.241.975.600	7.722.496.839
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.229.954.261	3.306.683.760
330	II. Nợ dài hạn		317.187.318.000	306.479.966.000
333	1. Nợ dài hạn khác		707.352.000	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	316.479.966.000	306.479.966.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		436.417.070.275	452.449.589.607
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	436.417.070.275	452.449.589.607
411	1. Vốn cổ phần		417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.063.141.000	5.789.958.000
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		4.242.255.000	3.969.072.000
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		998.323.000	1.220.050.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.273.351.275	23.630.509.607
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.448.610.130.757	1.204.815.740.824


Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng



Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B02-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	465.879.112.840	348.746.564.067
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(92.209.091)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		465.786.903.749	348.746.564.067
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(457.049.256.442)	(341.495.448.156)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.737.647.307	7.251.115.911
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	3.982.539.433	65.869.676.394
22	7. Chi phí tài chính	24	(10.705.897.539)	(12.287.222.001)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(324.212.500)	(1.797.222.001)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.776.026.411)	(3.385.293.498)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(10.582.870.116)	(9.775.555.247)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.344.607.326)	47.672.721.559
31	11. Thu nhập khác	26	22.119.889.999	10.364.136.364
32	12. Chi phí khác	26	(4.466.424.232)	(198.032.397)
40	13. Lợi nhuận khác		17.653.465.767	10.166.103.967
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		7.308.858.441	57.838.825.526
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	(1.845.194.773)	(11.736.794.901)
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.463.663.668	46.102.030.625

Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng

Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B03-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		471.761.583.388	357.207.499.569
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(640.871.904.313)	(410.973.687.810)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(5.134.343.506)	(6.654.326.289)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(55.389.518.055)	(19.241.574.028)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27	(3.335.595.155)	(11.650.183.189)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		287.389.030.995	468.575.395.480
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(163.287.455.823)	(465.183.654.308)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(108.868.202.469)	(87.920.530.575)
	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		(53.428.535.787)	(333.058.080.889)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		302.750.000	400.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.700.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		700.000.000	10.100.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.705.977.305)	(37.415.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	59.480.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.982.539.433	24.945.653.699
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(72.849.223.659)	(275.547.427.190)

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B03-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		904.888.533.830	759.002.028.723
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(689.617.910.000)	(424.794.518.723)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.315.100.000)	(19.156.525.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		194.955.523.830	315.050.985.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		13.238.097.702	(48.416.972.765)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.655.040.473	52.072.013.238
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	16.893.138.175	3.655.040.473


Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng


Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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 2012 là 32 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 42 người).

Cơ cấu tổ chức

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

► 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 2012, 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 2012, 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 2012, Công ty nắm 60,50% 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 2012, Công ty nắm 50% phần vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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 2012, Công ty nắm 69% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 2012, Công ty nắm 25,43% 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 Hà Nội cấp ngày 6 tháng 10 năm 2010. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 19,86% 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 riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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).

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1*. Công ty đã lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan. Các báo cáo tài chính hợp nhất này được phát hành độc lập với các báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại 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 RIÊNG (tiếp theo)
tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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.

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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 riêng 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	16 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 - 5 năm
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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

3.10.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

3.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

3.10.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Theo đó, mức trích lập dự phòng là chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp so với tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Lợi ích của nhân viên

3.12.1 Trợ cấp nghỉ hưu

Nhân viên Công ty khi nghỉ hưu sẽ được nhận trợ cấp về hưu từ Bảo hiểm Xã hội thuộc Bộ Lao động và Thương binh Xã hội. Công ty sẽ phải đóng bảo hiểm xã hội cho mỗi nhân viên bằng 17% lương cơ bản hàng tháng của họ. Ngoài ra, Công ty không phải có một nghĩa vụ nào khác.

3.12.2 Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Thông tư số 04/2009/TT-BLĐTBXH hướng dẫn Nghị định số 127/2008/NĐ-CP về bảo hiểm thất nghiệp, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty có nghĩa vụ đóng bảo hiểm thất nghiệp với mức bằng 1% quỹ tiền lương, tiền công đóng bảo hiểm thất nghiệp của những người tham gia bảo hiểm thất nghiệp và trích 1% tiền lương, tiền công tháng đóng bảo hiểm thất nghiệp của từng người lao động để đóng cùng lúc vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

3.15.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

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 riêng.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền		
Tiền mặt	13.594.769	23.424.192
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	319.541.684	2.631.616.281
	<u>333.136.453</u>	<u>2.655.040.473</u>
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	16.560.001.722	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.893.138.175	3.655.040.473

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	-	87.124.070
Trả trước cho người bán		
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất (a)	18.712.960.000	18.712.960.000
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	1.711.900.000	1.090.394.684
Trả trước cho người bán	-	100.389.304.400
	<u>20.424.860.000</u>	<u>120.192.659.084</u>
Các khoản phải thu khác		
Tiền chờ thanh toán (b)	2.214.984.400	2.214.984.400
Đặt cọc thực hiện dự án (c)	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng thực hiện dự án	338.057.396	338.057.396
Phải thu khác	100.000.000	121.000.000
	<u>4.653.041.796</u>	<u>4.674.041.796</u>
TỔNG CỘNG	25.077.901.796	124.953.824.950

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

- (a) Đây là khoản tạm ứng mua quyền sử dụng đất thực hiện dự án Exim Garden.
- (b) Đây là khoản chờ thanh toán do thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ với một doanh nghiệp.
- (c) Đây là khoản tiền đặt cọc thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Thành đã được chuyển sang cho Công ty do sáp nhập.

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản	663.646.699.584	402.800.848.485

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).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	7.634.133.400	4.141.320.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	7.644.133.400	4.151.320.000

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	-	526.969.273	3.958.386.095	75.131.286	106.495.000	4.666.981.654
Tăng trong kỳ	13.380.541.459	-	605.454.545	-	-	13.985.996.004
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(462.545.474)	-	(15.500.000)	(478.045.474)
Số dư cuối kỳ	13.380.541.459	526.969.273	4.101.295.166	75.131.286	90.995.000	18.174.932.184
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu kỳ	-	22.848.240	1.706.045.196	41.243.602	13.091.444	1.783.228.482
Khấu hao trong kỳ	836.283.840	79.878.608	675.609.805	33.887.684	28.948.748	1.654.608.685
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(359.757.606)	-	(15.500.000)	(375.257.606)
Số dư cuối kỳ	836.283.840	102.726.848	2.021.897.395	75.131.286	26.540.192	3.062.579.561
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	-	504.121.033	2.252.340.899	33.887.684	93.403.556	2.883.753.172
Số dư cuối kỳ	12.544.257.619	424.242.425	2.079.397.771	-	64.454.808	15.112.352.623

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	<i>Phần mềm mấy vi tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	10.000.000	72.000.000	82.000.000
Số cuối năm	10.000.000	72.000.000	82.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	10.000.000	67.500.000	77.500.000
Khấu trừ trong năm		4.500.000	4.500.000
Số cuối năm	10.000.000	72.000.000	82.000.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	4.500.000	4.500.000
Số cuối năm	-	-	-

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VNĐ
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu dân cư Exim Garden (*)	480.143.506.187	417.132.462.755
Cao ốc Văn phòng Eximland	-	11.642.906.139
TỔNG CỘNG	480.143.506.187	428.775.368.894

(*) Đây 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, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 106.404.510.206 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.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

			VNĐ
	<i>Đầu tư vào công ty con</i>	<i>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu kỳ	172.654.022.695	52.750.000.000	225.404.022.695
Tăng trong kỳ	1.705.977.305	-	1.705.977.305
Số dư cuối kỳ	174.360.000.000	52.750.000.000	227.110.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(3.323.897.033)	(457.788.006)	(3.781.685.039)
TỔNG CỘNG	171.036.102.967	52.292.211.994	223.328.314.961

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	84.000.000.000	60,50	84.000.000.000	60,50
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc môn	61.500.000.000	65,86	61.500.000.000	65,86
Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - E Xim	24.840.000.000	69,00	23.134.022.695	71,00
Công ty Cổ phần Địa ốc OPC E Xim	3.000.000.000	50,00	3.000.000.000	50,00
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	1.020.000.000	51,00	1.020.000.000	51,00
TỔNG CỘNG	174.360.000.000		172.654.022.695	

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VNĐ	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn E Xim	47.500.000.000	25,43	47.500.000.000	25,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1	5.250.000.000	19,86	5.250.000.000	22,83
TỔNG CỘNG	52.750.000.000		52.750.000.000	

13.3 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

	VNĐ
	Năm nay
Số dư đầu năm	-
Dự phòng trích lập trong năm	3.781.685.039
Số dư cuối năm	3.781.685.039

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	621.270.623.830	416.000.000.000

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả mua hàng hóa bất động sản	40.700.233.826	2.000.000.000
Phải trả người bán khác	120.334.571	6.985.638.270
TỔNG CỘNG	40.820.568.397	8.985.638.270

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	1.230.822.088	2.721.222.470
Thuế thu nhập cá nhân	84.459.976	126.499.469
TỔNG CỘNG	1.315.282.064	2.847.721.939

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	18.023.263.130	4.568.435.319
Chi thuê quyền sử dụng đất	-	127.272.727
TỔNG CỘNG	18.023.263.130	4.695.708.046

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền tạm giữ (*)	6.846.226.000	-
Cổ tức phải trả	2.368.625.000	1.791.725.000
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội và kinh phí công đoàn	22.888.600	23.201.000
Thuế GTGT phải trả cho người bán	-	5.871.598.617
Phải trả khác	4.236.000	35.972.222
TỔNG CỘNG	9.241.975.600	7.722.496.839

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		VNĐ
Vay ngân hàng	283.617.910.000	273.617.910.000
Vay từ đối tượng khác	32.862.056.000	32.862.056.000
TỔNG CỘNG	316.479.966.000	306.479.966.000

19.1 Vay ngân hàng

Đây là các khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với lãi suất là 15%/năm và sẽ đáo hạn vào năm 2017. Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản của dự án Exim Garden.

19.2 Vay từ các đối tượng khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có số dư nợ vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con) là 32.862.056.000 VNĐ. Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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	5.789.958.000	3.969.072.000	1.220.050.000	23.630.509.607	452.449.589.607
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	5.463.663.668	5.463.663.668
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm	-	-	-	-	(273.183.000)	(273.183.000)
Trích lập quỹ khác trong năm	-	273.183.000	273.183.000	109.273.000	(655.639.000)	-
Chia cổ tức (Thuyết minh số 20.3)	-	-	-	-	(20.892.000.000)	(20.892.000.000)
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	(331.000.000)	-	(331.000.000)
Số cuối năm	417.840.000.000	6.063.141.000	4.242.255.000	998.323.000	7.273.351.275	436.417.070.275

20.2 Vốn góp của chủ sở hữu

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 Cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức phải trả đầu năm	1.791.725.000	56.250.000
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Chia cổ tức đợt 1 cho năm 2011:		
500 đồng/cổ phiếu	-	20.892.000.000
- Chia cổ tức đợt 2 cho năm 2011:		
500 đồng/cổ phiếu	20.892.000.000	-
	22.683.725.000	20.948.250.000
Cổ tức đã trả trong năm	(20.315.100.000)	(19.156.525.000)
Cổ tức phải trả cuối năm	2.368.625.000	1.791.725.000

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

20.4 Cổ phiếu

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	462.079.297.351	344.756.376.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.799.815.489	3.990.187.617
TỔNG CỘNG	465.879.112.840	348.746.564.067

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Trong năm 2012, Công ty đã bán hàng hóa là bất động sản với tổng giá vốn là 457.049.256.442 VNĐ.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.584.852.828	6.197.705.366
Cổ tức, lợi nhuận được chia	397.686.605	16.800.000.000
Lãi chuyển nhượng đầu tư	-	42.000.000.000
Lãi từ cho vay	-	871.971.028
TỔNG CỘNG	3.982.539.433	65.869.676.394

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư	10.381.685.039	-
Chi phí lãi vay	324.212.500	1.797.222.001
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	10.490.000.000
TỔNG CỘNG	10.705.897.539	12.287.222.001

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	6.349.415.817	7.072.632.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.865.793.238	3.534.484.215
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	1.659.108.685	812.237.213
Chi phí khác	1.484.578.787	1.741.495.062
TỔNG CỘNG	12.358.896.527	13.160.848.745

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	22.119.889.999	10.364.136.364
Thu bồi thường	21.821.280.000	-
Thu thanh lý tài sản	275.227.273	363.636.364
Thu phạt chậm thanh toán	-	10.000.000.000
Thu nhập khác	23.382.726	500.000
Chi phí khác	4.466.424.232	198.032.397
Chi phí dịch vụ	4.363.636.364	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	102.787.868	196.382.397
Chi phí khác	-	1.650.000
GIÁ TRỊ THUẦN	17.653.465.767	10.166.103.967



Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	7.308.858.441	57.838.825.526
Cộng:		
Chi phí lãi vay vượt mức quy định	4.320.404.611	5.322.151.442
Chi phí không liên quan đến thu nhập chịu thuế	172.663.144	537.665.971
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	48.536.664	48.536.664
Trừ:		
Thu nhập cổ tức	(397.686.605)	(16.800.000.000)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	11.452.776.255	46.947.179.603
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	2.863.194.063	11.736.794.901
Thuế TNDN được giảm trong năm (*)	(1.017.999.290)	-
Chi phí thuế TNDN trong năm	1.845.194.773	11.736.794.901
Thuế TNDN phải trả đầu năm	2.721.222.470	2.634.610.758
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.335.595.155)	(11.650.183.189)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.230.822.088	2.721.222.470

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

27.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Mua hàng hóa	661.970.857.656
Bán hàng hóa	462.079.297.351
Tổng doanh số vay	621.270.623.830
Chi phí lãi tiền vay	87.549.277.276
Chi phí dịch vụ	4.363.636.364

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

<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>VNĐ Phải thu/(Phải trả)</i>
Tiền gửi	16.879.543.406
Vay ngắn hạn	(621.270.623.830)
Vay dài hạn	(32.862.056.000)
Phải trả lãi tiền vay	(1.675.841.928)
Phải trả tiền mua hàng hóa	(40.700.233.826)
Nhận ký quỹ	(286.650.000)

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.288.852.000	143.325.000
Trên 1 - 5 năm	7.428.657.000	2.866.550.000
TỔNG CỘNG	10.717.509.000	3.009.875.000

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

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

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ quan trọng cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay với lãi suất thả nổi của Công ty. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

30. 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

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

30. 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Trên 5 năm	<i>VNĐ</i> Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	621.270.623.830	316.479.966.000	937.750.589.830
Phải trả người bán	40.820.568.397	-	-	40.820.568.397
Chi phí phải trả	-	18.023.263.130	-	18.023.263.130
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.219.087.000	-	707.352.000	9.926.439.000
TỔNG CỘNG	50.039.655.397	639.293.886.960	317.187.318.000	1.006.520.860.357
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	416.000.000.000	306.479.966.000	722.479.966.000
Phải trả người bán	8.985.638.270	-	-	8.985.638.270
Chi phí phải trả	-	4.695.708.046	-	4.695.708.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.699.295.839	-	-	7.699.295.839
TỔNG CỘNG	16.684.934.109	420.695.708.046	306.479.966.000	743.860.608.155

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

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

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

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

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

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

Tài sản tài chính

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

Theo Thông tư 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 riêng, 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 phải sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phải sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

- b) Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, đơn vị xếp loại tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

Tài sản tài chính (tiếp theo)

▪ Các khoản cho vay và phải thu:

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

- Các khoản mà đơn vị có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và cũng như các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được đơn vị xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được đơn vị xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc

- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán. *Tài sản sẵn sàng để bán:*

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC bao gồm các khoản vay và các khoản phải trả.

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

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

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

- Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - ✓ Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/ mua lại trong thời gian ngắn;
 - ✓ Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - ✓ Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, đơn vị xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm 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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý
	Chứng khoán Kinh doanh	Cho vay và phải thu	Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ	Tổng giá trị ghi sổ
Tài sản tài chính				
Đầu tư tài chính ngắn hạn				
Cổ phiếu niêm yết	104.156.000	-	-	104.156.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	-	22.000.000.000	-	22.000.000.000
Các khoản phải thu khác	-	4.653.041.796	-	4.653.041.796
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	-	16.893.138.175	16.893.138.175
TỔNG CỘNG	104.156.000	26.653.041.796	16.893.138.175	43.650.335.971
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	-	937.750.589.830	937.750.589.830
Phải trả người bán	-	-	40.820.568.397	40.820.568.397
Chi phí phải trả	-	-	18.023.263.130	18.023.263.130
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	-	9.219.087.000	9.219.087.000
TỔNG CỘNG	-	-	1.005.813.508.357	1.005.813.508.357

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

B09-DN

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

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

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



Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền
Kế toán Trưởng



Ông Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

