EXIMLAND

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
Số: 52/2015/CV-KT

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Điện thoại: (84-8) 6264 6726

Fax: (84-8) 6264 6724

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

Điện thoại (di động): 0903955315

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2014 có kiểm toán ngày 20/03/2015 công ty Eximland

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Người thực hiện công bố thông tin

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

LƯU ĐỨC TÂN

Nơi nhận:
- Như trên
- Ban TGĐ
- Lưu HCNS

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

EY

Building a better
working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 31

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	*Ngày cấp*
4103008092 - Điều chỉnh lần 1	Ngày 14 tháng 2 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 2	Ngày 30 tháng 5 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 3	Ngày 25 tháng 6 năm 2009
0305323291 - Điều chỉnh lần 4	Ngày 2 tháng 2 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 5	Ngày 30 tháng 3 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 6	Ngày 14 tháng 10 năm 2011

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho tới ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm*
Ông Nguyễn Hữu Thành	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2014
Ông Phạm Hữu Phú	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2014
Ông Nguyễn Quang Thông	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2013
Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2012
Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010
Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho tới ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm*
Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2014
Ông Đặng Hữu Tiến	Trưởng Ban kiểm soát	Từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2014
Ông Lê Quốc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Quang Độ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2010

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho tới 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 Tuyến	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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho tới ngày lập báo cáo này là ông Ngô Văn Hiếu, chức danh Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim và Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim và Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1 không còn là công ty con và công ty liên kết của Công ty.

Trong năm, Công ty đã phân loại dự án khu dân cư Exim Garden tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh sang khoản mục hàng tồn kho và đã chuyển nhượng một phần dự án này vào tháng 11 năm 2014 cho đối tác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0305323251 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
QUẬN 3 - TP HỒ CHÍ MINH

Ngô Văn Hiếu
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

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

Số tham chiếu: 60970230/17204228

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 31 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 20 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Nguyễn Thúy Dương	Nguyễn Quốc Tuấn
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0893-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1841-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

B01-DN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**858.584.965.544**	**986.063.138.881**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***94.022.633.593***	***19.570.905.964***
111	1. Tiền		3.991.966.927	570.905.964
112	2. Các khoản tương đương tiền		90.030.666.666	19.000.000.000
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***15.400.000.000***	***16.004.156.000***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.000.000.000	22.604.156.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***	***6***	***115.454.830.903***	***13.637.744.596***
131	1. Phải thu khách hàng		97.933.564.307	140.896.000
132	2. Trả trước cho người bán		7.340.000.000	8.943.806.800
135	3. Các khoản phải thu khác		10.181.266.596	4.553.041.796
140	***IV. Hàng tồn kho***	***7***	***608.943.914.390***	***864.695.967.587***
141	1. Hàng tồn kho		608.943.914.390	864.695.967.587
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***	***8***	***24.763.586.658***	***72.154.364.734***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		110.733.177	18.585.620
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.074.251.000	64.900.301.514
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		10.578.602.481	7.235.477.600
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**215.197.677.137**	**779.413.012.547**
220	***I. Tài sản cố định***		***18.068.038.724***	***561.490.622.374***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9.1	18.068.038.724	13.444.072.645
222	*Nguyên giá*		*23.310.255.695*	*17.179.855.695*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(5.242.216.971)*	*(3.735.783.050)*
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	*Nguyên giá*		*72.000.000*	*72.000.000*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(72.000.000)*	*(72.000.000)*
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.2	-	548.046.549.729
250	***II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***		***177.552.125.272***	***217.014.762.208***
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	178.548.240.000	172.080.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11.2	-	5.250.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	11.3	-	40.438.950.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	11.1	(996.114.728)	(754.187.792)
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***19.577.513.141***	***907.627.965***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		36.227.661	7.627.965
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.541.285.480	900.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.073.782.642.681**	**1.765.476.151.428**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo) B01-DN
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**635.674.095.652**	**1.312.679.408.410**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***602.180.392.652***	***1.015.510.881.410***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	455.901.003.608	807.397.074.964
312	2. Phải trả người bán	13	550.350.055	17.323.022.458
313	3. Người mua trả tiền trước		6.500.000	1.098.075.200
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	437.193.418	6.470.879.961
316	5. Chi phí phải trả	15	106.557.581.947	115.893.411.191
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	35.775.058.550	63.794.558.150
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.952.705.074	3.533.859.486
330	***II. Nợ dài hạn***		***33.493.703.000***	***297.168.527.000***
333	1. Phải trả dài hạn khác		631.647.000	688.561.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	17	32.862.056.000	296.479.966.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**438.108.547.029**	**452.796.743.018**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***18.1***	***438.108.547.029***	***452.796.743.018***
411	1. Vốn cổ phần	18.2	417.840.000.000	417.840.000.000
417	2. Quỹ đầu tư phát triển		7.283.323.500	6.941.018.500
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		3.969.072.000	5.120.132.500
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.379.761.500	1.049.474.000
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		6.636.390.029	21.846.118.018
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.073.782.642.681**	**1.765.476.151.428**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài Kế toán viên	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến Kế toán Trưởng	Ông Ngô Văn Hiếu Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

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 2014

B02-DN

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay VNĐ*	*Năm trước VNĐ*
01	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	**19**	**871.154.054.112**	**3.312.628.564**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**		**871.154.054.112**	**3.312.628.564**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**20**	**(859.710.375.731)**	**(10.788.228)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ**		**11.443.678.381**	**3.301.840.336**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**21**	**9.128.301.241**	**29.810.207.510**
22	**7. Chi phí tài chính**		**(242.379.066)**	**672.053.247**
24	**8. Chi phí bán hàng**	**22**	**(342.741.501)**	**(450.627.116)**
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**22**	**(11.451.460.530)**	**(9.560.528.692)**
30	**10. Lãi thuần từ hoạt động kinh doanh**		**8.535.398.525**	**23.772.945.285**
31	11. Thu nhập khác		3.000.000.000	294.272.728
32	12. Chi phí khác		-	(419.639.225)
40	**13. Lợi nhuận khác**		**3.000.000.000**	**(125.366.497)**
50	**14. Tổng lãi trước thuế**		**11.535.398.525**	**23.647.578.788**
51	**15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**23**	**(4.689.289.514)**	**(6.090.028.545)**
60	**16. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**6.846.109.011**	**17.557.550.243**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Ông Ngô Văn Hiếu
Kế toán viên	Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

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		808.452.355.787	3.697.801.066
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(20.835.803.854)	(190.361.592.348)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(5.475.592.865)	(3.874.003.288)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	23	(10.476.836.077)	(1.241.957.106)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		392.040.050.878	9.882.538.231
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(102.832.656.691)	(11.302.014.876)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**1.060.871.517.178**	**(193.199.228.321)**
	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		(421.986.107.424)	(61.514.793.534)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	55.450.000.000
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(13.449.000.000)	(1.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		12.000.000.000	500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.151.879.160)	(41.158.950.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		62.212.860.000	75.647.056.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.093.374.641	2.307.707.510
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(378.280.751.943)**	**30.231.019.976**

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay VNĐ*	*Năm trước VNĐ*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		319.083.353.132	186.126.451.134
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(909.197.334.488)	(20.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(18.025.056.250)	(480.475.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**		**(608.139.037.606)**	**165.645.976.134**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**74.451.727.629**	**2.677.767.789**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**19.570.905.964**	**16.893.138.175**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**94.022.633.593**	**19.570.905.964**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài Kế toán viên	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến Kế toán Trưởng	Ông Ngô Văn Hiếu Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

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:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	*Ngày cấp*
4103008092 - Điều chỉnh lần 1	Ngày 14 tháng 2 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 2	Ngày 30 tháng 5 năm 2008
4103008092 - Điều chỉnh lần 3	Ngày 25 tháng 6 năm 2009
0305323291 - Điều chỉnh lần 4	Ngày 2 tháng 2 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 5	Ngày 30 tháng 3 năm 2010
0305323291 - Điều chỉnh lần 6	Ngày 14 tháng 10 năm 2011

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 27 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 23 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có ba (3) công ty con sau:

Tên công ty	*Giấy phép hoạt động*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu bởi Công ty*
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	4103011598	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	65,86%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	0305349677	Đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp	67,24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	0311278495	Kinh doanh bất động sản	71,00%

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư tại công ty con là Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim không còn là công ty con của Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Bảng cân đối kế toán riêng, 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 quốc gia và thể chế bên ngoài Việt Nam.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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 năm theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	16 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

3.10.1 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

3.10.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh ban đầu) theo qui định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 18% lương cơ bản hàng tháng của họ. Ngoài ra, Công ty không phải có một nghĩa vụ nào khác.

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

Trợ cấp thôi việc tự nguyện: Theo Bộ Luật Lao động, 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. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, 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 ngày nghỉ việc.

Trợ cấp mất việc: Theo Bộ Luật Lao động, 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, Công ty có nghĩa vụ chi trả trợ cấp mất việc bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc, mức trích lập tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương.

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

3.12 *Lợi ích của nhân viên* (tiếp theo)

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc năm 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 thưởng nhận được không được ghi nhận vào doanh thu của Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kế toán 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 năm kế toán.

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

3.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được ghi nhận vào 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 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 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 báo cáo tài chính riêng.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Tiền		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.991.966.927	570.905.964
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	90.030.666.666	19.000.000.000
TỔNG CỘNG	**94.022.633.593**	**19.570.905.964**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
		VNĐ		*VNĐ*
Đầu tư cổ phiếu niêm yết	-	-	20.000	104.156.000
Đầu tư tài chính khác	-	22.000.000.000	-	22.500.000.000
		22.000.000.000		22.604.156.000
Dự phòng giảm giá đầu tư		(6.600.000.000)		(6.600.000.000)
TỔNG CỘNG		**15.400.000.000**		**16.004.156.000**

Đầu tư tài chính khác là khoản cho vay một doanh nghiệp đã bị quá hạn. Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của doanh nghiệp này để thực hiện cấn trừ nợ. Hiện tại, Công ty đang chờ doanh nghiệp hoàn tất thủ tục bàn giao các căn hộ trên.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Phải thu khách hàng *(a)*	97.933.564.307	140.896.000
Trả trước cho người bán		
Tạm ứng nhà cung cấp dịch vụ	7.340.000.000	8.943.806.800
Các khoản phải thu khác		
Phải thu từ thanh lý công ty liên kết *(b)*	5.250.000.000	-
Cho vay vốn hoạt động	1.449.000.000	-
Đặt cọc thực hiện dự án *(c)*	2.000.000.000	2.000.000.000
Tiền chờ thanh toán *(d)*	1.123.909.200	2.214.984.400
Tạm ứng thực hiện dự án	338.057.396	338.057.396
Phải thu khác	20.300.000	-
	10.181.266.596	4.553.041.796
TỔNG CỘNG	**115.454.830.903**	**13.637.744.596**

(a) Đây là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng dự án khu dân cư Exim Garden cho một doanh nghiệp và đã được thanh toán trong quý 1 năm 2015.

(b) Đây là khoản phải thu từ việc thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1. Khoản phải thu này sẽ được thanh toán trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán khoản đầu tư *(Thuyết minh số 11.2)*.

(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.

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

7. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Hàng hóa bất động sản	491.117.223.985	864.695.967.587
Dự án khu dân cư Exim Garden	117.826.690.405	-
	608.943.914.390	**864.695.967.587**

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 12)*.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Chi phí trả trước ngắn hạn	110.733.177	18.585.620
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.074.251.000	64.900.301.514
Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng	10.568.602.481	7.225.477.600
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
	10.578.602.481	7.235.477.600
TỔNG CỘNG	**24.763.586.658**	**72.154.364.734**

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

9.1 Tài sản cố định hữu hình

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	13.380.541.459	509.090.909	3.290.223.327	17.179.855.695
Mua trong năm	-	-	6.130.400.000	6.130.400.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	13.380.541.459	509.090.909	9.420.623.327	23.310.255.695
Giá trị hao mòn				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.672.567.680	157.575.757	1.905.639.613	3.735.783.050
Khấu hao trong năm	836.283.839	72.727.271	597.422.811	1.506.433.921
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.508.851.519	230.303.028	2.503.062.424	5.242.216.971
Giá trị còn lại				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	**11.707.973.779**	**351.515.152**	**1.384.583.714**	**13.444.072.645**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	**10.871.689.940**	**278.787.881**	**6.917.560.903**	**18.068.038.724**

9.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Trong năm, Công ty đã phân loại dự án khu dân cư Exim Garden tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh sang khoản mục hàng tồn kho và đã chuyển nhượng một phần dự án này vào tháng 11 năm 2014 cho đối tác.

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 18.337.351.484 VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay để đầu tư vào hàng hóa Bất động sản chờ bán.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	
	Giá gốc	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc*	*Tỷ lệ sở hữu*
	VNĐ	*%*	*VNĐ*	*%*
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	91.488.240.000	67,24	84.000.000.000	60,50
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc môn	61.500.000.000	65,86	61.500.000.000	65,86
Công ty Cổ phần Đầu tư TIE - E Xim	25.560.000.000	71,00	25.560.000.000	71,00
Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim	-	0,00	1.020.000.000	51,00
	178.548.240.000		**172.080.000.000**	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	(996.114.728)		(296.399.786)	
TỔNG CỘNG	**177.552.125.272**		**171.783.600.214**	

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim với số tiền gốc là 1.020.000.000 VNĐ và ghi nhận khoản lãi là 204.000.000 VNĐ.

11.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp 1 với số tiền là 5.250.000.000 VNĐ. Hiện công ty đang ghi nhận khoản phải thu từ việc thanh lý khoản đầu tư này và sẽ được thanh toán trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán khoản đầu tư *(Thuyết minh số 6)*.

11.3 Đầu tư dài hạn khác

Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư dài hạn khác với số tiền gốc là 54.159.777.400 VNĐ và ghi nhận khoản lãi là 6.829.082.600 VNĐ *(Thuyết minh số 21)*.

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đây là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam với lãi suất là 8%/năm và được đảm bảo bằng hàng tồn kho của Công ty *(Thuyết minh 7)*.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Phải trả tiền mua quyền sử dụng đất dự án Exim Garden	427.824.000	427.824.000
Phải trả người bán khác	122.526.055	45.198.458
Phải trả mua hàng hóa bất động sản	-	16.850.000.000
TỔNG CỘNG	**550.350.055**	**17.323.022.458**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Thuế thu nhập cá nhân	145.846.454	101.470.868
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*Thuyết minh 23*)	291.346.964	6.078.893.527
Thuế giá trị gia tăng	-	197.302.504
Các loại thuế khác	-	93.213.062
TỔNG CỘNG	**437.193.418**	**6.470.879.961**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đây là lãi vay phải trả cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng.

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

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Vay ngắn hạn *(a)*	25.000.000.000	-
Tiền tạm giữ *(b)*	6.846.226.000	6.846.226.000
Cổ tức phải trả	3.909.750.000	1.768.125.000
Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	19.027.550	20.207.150
Nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án	-	55.150.000.000
Phải trả khác	55.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	**35.775.058.550**	**63.794.558.150**

(a) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Liên Lập để bổ sung vốn hoạt động. Khoản vay này không chịu lãi và đã được hoàn trả trong tháng 1 năm 2015.

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

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Vay từ đối tượng khác	32.862.056.000	32.862.056.000
Vay ngân hàng	-	263.617.910.000
TỔNG CỘNG	**32.862.056.000**	**296.479.966.000**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 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 chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	417.840.000.000	6.941.018.500	5.120.132.500	1.049.474.000	21.846.118.018	452.796.743.018
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.846.109.011	6.846.109.011
Tăng do trích từ lợi nhuận	-	342.305.000	-	479.227.000	(821.532.000)	-
Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(342.305.000)	(342.305.000)
Chi cổ tức	-	-		-	(20.892.000.000)	(20.892.000.000)
Tăng/(giảm) khác	-	-	(1.151.060.500)	1.151.060.500	-	-
Sử dụng quỹ trong năm	-	-	-	(300.000.000)	-	(300.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	**417.840.000.000**	**7.283.323.500**	**3.969.072.000**	**2.379.761.500**	**6.636.390.029**	**438.108.547.029**

18.2 Vốn góp của chủ sở hữu

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014			*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*		
	Số cổ phần	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Số cổ phần*	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*
Ông Nguyễn Hữu Thành	4.740.000	47.400.000.000	11,34%	750.000	7.500.000.000	1,80%
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%
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%
Cổ đông khác	29.844.000	298.440.000.000	71,43%	23.635.000	236.350.000.000	56,56%
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	-	-	-	4.590.000	45.900.000.000	10,99%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Việt Long	-	-	-	3.050.000	30.500.000.000	7,30%
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sài Gòn - Á Châu	-	-	-	2.559.000	25.590.000.000	6,12%
TỔNG CỘNG	**41.784.000**	**417.840.000.000**	**100,00**	**41.784.000**	**417.840.000.000**	**100,00**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.3 Cổ phiếu

		VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	45.344.000	45.344.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.784.000	41.784.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	41.784.000	41.784.000

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán hàng	868.854.533.920	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.299.520.192	3.312.628.564
TỔNG CỘNG	**871.154.054.112**	**3.312.628.564**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hàng hóa đã bán	**859.710.375.731**	**10.788.228**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ chuyển nhượng đầu tư	7.034.926.600	27.502.500.000
Lãi tiền gửi	1.908.930.197	2.290.374.510
Cổ tức, lợi nhuận được chia	153.000.000	-
Lãi cho vay	31.444.444	17.333.000
TỔNG CỘNG	**9.128.301.241**	**29.810.207.510**

Bao gồm trong khoản lãi từ chuyển nhượng đầu tư là số tiền lãi thu được từ thanh lý khoản đầu tư dài hạn hạn khác với số tiền là 6.829.082.600 VNĐ.

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

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	6.635.451.329	4.783.742.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.870.776.403	2.762.088.281
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	1.506.433.921	1.534.449.626
Chi phí khác	781.540.378	930.875.585
TỔNG CỘNG	**11.794.202.031**	**10.011.155.808**

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất là 22% lợi nhuận tính thuế trong năm 2014 theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC (năm 2013: 25%).

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

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 năm 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.

Dự phòng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi thuần trước thuế	**11.535.398.525**	**23.647.578.788**
Cộng:		
Chi phí không liên quan đến thu nhập chịu thuế	-	491.973.940
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	131.636.668	48.536.664
Chi phí lãi vay không được trừ do Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ	9.800.917.144	-
Trừ:		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(153.000.000)	-
Lãi tính thuế ước tính trong năm	**21.314.952.337**	**24.188.089.392**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	4.689.289.514	6.047.022.348
Dự phòng thiếu thuế TNDN trong năm trước	-	43.006.197
	4.689.289.514	**6.090.028.545**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	6.078.893.527	1.230.822.088
Thuế TNDN đã trả trong năm	(10.476.836.077)	(1.241.957.106)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**291.346.964**	**6.078.893.527**

23.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết giao dịch lớn với các bên liên quan trong năm 2014 như sau:

Nội dung giao dịch	*VNĐ* *Số tiền*
Thu nhập cổ tức	153.000.000

Chi tiết các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Nội dung giao dịch	*VNĐ* *Phải thu/(Phải trả)*
Vay dài hạn	(32.862.056.000)
Cho mượn vốn hoạt động	1.449.000.000

25. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*VNĐ* *Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Đến 1 năm	1.860.000.000	1.680.000.000
Trên 1 - 5 năm	7.440.000.000	6.720.000.000
Trên 5 năm	16.430.000.000	16.520.000.000
TỔNG CỘNG	**25.730.000.000**	**24.920.000.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	*VNĐ* *Ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Đến 1 năm	1.943.595.624	2.167.167.000
Trên 1 - 5 năm	1.566.282.436	2.437.361.000
TỔNG CỘNG	**3.509.878.060**	**4.604.528.000**

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro giá cả hàng hóa

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

VNĐ

	Bất kỳ thời điểm nào	*Dưới 1 năm*	*Từ 1 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	455.901.003.608	32.862.056.000	488.763.059.608
Phải trả người bán	550.350.055	-	-	550.350.055
Chi phí phải trả	-	-	106.557.581.947	106.557.581.947
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.775.058.550	-	631.647.000	36.406.705.550
	36.325.408.605	**455.901.003.608**	**140.051.284.947**	**632.277.697.160**
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	807.397.074.964	296.479.966.000	1.103.877.040.964
Phải trả người bán	17.323.022.458	-	-	17.323.022.458
Chi phí phải trả	-	115.893.411.191	-	115.893.411.191
Các khoản phải trả, phải nộp khác	63.774.351.000	-	688.561.000	64.462.912.000
	81.097.373.458	**923.290.486.155**	**297.168.527.000**	**1.301.556.386.613**

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.

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 (*Thuyết minh 12*).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các tài sản và nợ phải trả tài chính

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

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

Bảng sau trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

VNĐ

	Giá trị ghi sổ			
	Cho vay và phải thu	*Tài sản và nợ khác hạch toán theo giá trị phân bổ*	*Tổng giá trị ghi sổ*	*Giá trị hợp lý*
Tài sản tài chính				
Cho vay	22.000.000.000	-	22.000.000.000	*(*)*
Phải thu khách hàng	97.933.564.307	-	97.933.564.307	*(*)*
Các khoản phải thu khác	10.181.266.596	-	10.181.266.596	10.181.266.596
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	94.022.633.593	94.022.633.593	94.022.633.593
TỔNG CỘNG	**130.114.830.903**	**94.022.633.593**	**224.137.464.496**	
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn	-	488.763.059.608	488.763.059.608	*(*)*
Phải trả người bán	-	550.350.055	550.350.055	*(*)*
Chi phí phải trả	-	106.557.581.947	106.557.581.947	*(*)*
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	35.775.058.550	35.775.058.550	*(*)*
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	631.647.000	631.647.000	*(*)*
TỔNG CỘNG	**-**	**632.277.697.160**	**632.277.697.160**	

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

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài	Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Ông Ngô Văn Hiếu
Kế toán viên	Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015