EXIMLAND

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
Số: 32/2016/eV_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 2015 đã kiểm toán ngày 22/03/2016 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 25 tháng 03 năm 2016

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 tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 - 40

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
0305323291 - Điều chỉnh lần 7	Ngày 18 tháng 5 năm 2015

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Hồng Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Lý Văn Nghĩa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Minh Nhựt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Hữu Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Quang Thông	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Phạm Văn Thiệt	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Ngô Văn Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Trần Lệ Nguyên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Hữu Thọ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm*
Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2014
Bà Võ Thị Kiều Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Bà Nguyễn Kim Oanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Lê Quốc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015
Ông Nguyễn Quang Độ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	*Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm*
Ông Lý Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015
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
Ông Đào Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2015
Ông Hoàng Minh Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2015
Bà Dương Thị Thu Loan	Kế toán Trưởng	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2015
Ông Ngô Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Kế toán Trưởng	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2015

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 2015 và cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính riêng như sau:

Ông Lý Văn Nghĩa	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015
Ông Ngô Văn Hiếu	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2015

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 tài chính 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 năm. 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 chế độ 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 kèm theo.

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 2015, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0305323294 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM QUẬN 3 - TP.HỒ CHÍ MINH

Ông Lý Văn Nghĩa
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2016

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

Building a better working world

Số tham chiếu: 60970230/17920603

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 22 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Ban Tổng Giám đốc công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Võ Ngọc Minh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2105-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**206.379.584.151**	**858.584.965.544**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***163.622.257***	***94.022.633.593***
111	1. Tiền		163.622.257	3.991.966.927
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	90.030.666.666
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***84.915.759.714***	***141.433.433.384***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	19.035.064.000	97.933.564.307
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	34.426.524.478	7.340.000.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	11.800.000.000	22.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	26.254.171.236	20.759.869.077
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***121.196.902.625***	***608.943.914.390***
141	1. Hàng tồn kho		121.196.902.625	608.943.914.390
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***103.299.555***	***14.184.984.177***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		103.299.555	110.733.177
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	14.074.251.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**448.609.126.157**	**215.197.677.137**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***900.000.000***	***900.000.000***
216	1. Các khoản phải thu dài hạn khác		900.000.000	900.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***15.750.555.815***	***18.068.038.724***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.750.555.815	18.068.038.724
222	*Nguyên giá*		*22.548.751.224*	*23.310.255.695*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(6.798.195.409)*	*(5.242.216.971)*
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)*
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***		***405.021.631.719***	***177.552.125.272***
251	1. Đầu tư vào các công ty con	11	266.696.700.000	178.548.240.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11	136.651.326.300	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	11.3	(5.345.144.581)	(996.114.728)
255	4. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	11.4	7.018.750.000	-
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***26.936.938.623***	***18.677.513.141***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		42.579.923	36.227.661
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	26.894.358.700	18.641.285.480
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**654.988.710.308**	**1.073.782.642.681**

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo) B01-DN
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**216.256.523.698**	**635.674.095.652**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***56.252.178.698***	***602.180.392.652***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	897.783.544	550.350.055
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		50.000.000	6.500.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26	805.792.155	437.193.418
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	7.068.326.738	106.557.581.947
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	30.232.192.940	35.775.058.550
320	6. Vay và nợ ngắn hạn	16	16.100.000.000	455.901.003.608
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.098.083.321	2.952.705.074
330	***II. Nợ dài hạn***		***160.004.345.000***	***33.493.703.000***
337	1. Phải trả dài hạn khác		692.289.000	631.647.000
338	2. Vay và nợ dài hạn	17	159.312.056.000	32.862.056.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**438.732.186.610**	**438.108.547.029**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***18.1***	***438.732.186.610***	***438.108.547.029***
411	1. Vốn cổ phần	18.2	417.840.000.000	417.840.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		11.252.395.500	11.252.395.500
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.403.809.500	2.379.761.500
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.235.981.610	6.636.390.029
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*6.636.390.029*	*132.586.018*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*599.591.581*	*6.503.804.011*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**654.988.710.308**	**1.073.782.642.681**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài Kế toán viên	Bà Dương Thị Thu Loan Kế toán Trưởng	Ông Lý Văn Nghĩa Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
M.S.D.N: 0305323291 - C.T.C.P - QUẬN 3 - TP.HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2016

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 2015

B02-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**19**	**473.375.533.698**	**871.154.054.112**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**473.375.533.698**	**871.154.054.112**
11	**3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**20**	**(449.689.295.956)**	**(859.710.375.731)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.686.237.742**	**11.443.678.381**
21	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	**21**	**2.841.348.273**	**9.128.301.241**
22	**6. Chi phí tài chính**	**22**	**(11.287.884.841)**	**(242.379.066)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		(6.938.854.988)	-
25	**7. Chi phí bán hàng**	**23**	**(216.760.459)**	**(342.741.501)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**23**	**(13.471.551.531)**	**(11.451.460.530)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.551.389.184**	**8.535.398.525**
31	10. Thu nhập khác		276.508.005	3.000.000.000
32	11. Chi phí khác		(30.553)	-
40	**12. Lợi nhuận khác**	**25**	**276.477.452**	**3.000.000.000**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.827.866.636**	**11.535.398.525**
51	**14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**26**	**(1.196.717.603)**	**(4.689.289.514)**
60	**15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**631.149.033**	**6.846.109.011**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài	Bà Dương Thị Thu Loan	Ông Lý Văn Nghĩa
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 22 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		588.921.694.379	808.452.355.787
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(85.326.739.699)	(20.835.803.854)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(5.554.084.415)	(5.475.592.865)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(7.038.799.996)	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	26	(1.035.240.452)	(10.476.836.077)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		36.560.643.309	392.040.050.878
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.812.642.242)	(102.832.656.691)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**495.714.830.884**	**1.060.871.517.178**
	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		(22.388.637.402)	(421.986.107.424)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		304.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.570.750.000)	(13.449.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		20.942.000.000	12.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(223.375.776.884)	(19.151.879.160)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	62.212.860.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.213.125.674	2.093.374.641
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(262.876.038.612)**	**(378.280.751.943)**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		204.530.000.000	319.083.353.132
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(530.916.003.608)	(909.197.334.488)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(311.800.000)	(18.025.056.250)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(326.697.803.608)**	**(608.139.037.606)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(93.859.011.336)**	**74.451.727.629**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**94.022.633.593**	**19.570.905.964**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**163.622.257**	**94.022.633.593**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài	Bà Dương Thị Thu Loan	Ông Lý Văn Nghĩa
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 22 tháng 3 năm 2016

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
0305323291 - Điều chỉnh lần 7	Ngày 18 tháng 5 năm 2015

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

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 2015 là 30 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 27 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh 1* và *Thuyết minh 4*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình 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 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 Công ty và các công ty con.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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).

Theo đó, 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán*

Kỳ kế toán năm 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.

2.5 *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 VND.

3. TÓM TẮT 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 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 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng năm hiện hành như đã trình bày tại *Thuyết minh 32*.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng.

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 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC 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%

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao luỹ kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi/lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình 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

3.7 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 Công ty.

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)

3.8 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: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có 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.

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 suốt thời gian cho thuê.

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

3.10.1 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào 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 công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của 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 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *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 có bất cứ nghĩa vụ nào khác.

3.13 *Bảo hiểm thất nghiệp*

Theo quy định hiện hành 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.

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Việc trích quỹ phải được Hội Đồng Quản Trị và Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt theo điều lệ của Công ty.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức bằng tiền được ghi nhận doanh thu khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

3.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng được trình bày trên báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả những chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập 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 nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	163.622.257	3.991.966.927
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	90.030.666.666
TỔNG CỘNG	**163.622.257**	**94.022.633.593**

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường (a)	7.515.816.000	-
- Công ty Liên Lập (b)	7.500.000.000	97.860.130.307
- Công ty Vạn Phúc Khang	84.329.000	-
- Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	34.919.000	73.434.000
Phải thu từ các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tie E Xim (c)	3.900.000.000	-
TỔNG CỘNG	**19.035.064.000**	**97.933.564.307**

(a) Đây là khoản phải thu liên quan tới phí dịch vụ tiếp thị để bán 98 căn hộ trực thuộc Dự án Chung cư Bộ Công An (Đợt 4). Khoản phải thu này đã được thanh toán vào ngày 7 tháng 3 năm 2016.

(b) Đây là khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng dự án khu dân cư Exim Garden trong năm 2014 và sẽ được thanh toán khi hoàn thành biên bản nghiệm thu.

(c) Đây là khoản phải thu liên quan đến phí dịch vụ sẽ thực hiện cấn trừ công nợ với khoản vay ngắn hạn (*Thuyết minh 16*) khi hoàn thành các thủ tục thanh lý hợp đồng.

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 (a)	23.123.909.200	-
Công ty TNHH Lập Phúc (b)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Xây Dựng Hy An (c)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Du thuyền Hoàng Gia	2.000.000.000	-
Công ty Hoa Điền	1.803.600.000	-
Công ty Đo đạc Cửu Long	245.015.278	-
Văn phòng Thành ủy Tp. HCM	225.000.000	225.000.000
Kumho Asia Plaza	-	100.000.000
Trả trước người bán khác	29.000.000	15.000.000
TỔNG CỘNG	**34.426.524.478**	**7.340.000.000**

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

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn* (tiếp theo)

(a) Công ty đã ký hợp đồng mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 và ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp này để bán các căn hộ nói trên trong thời hạn 12 tháng đến ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, doanh nghiệp này vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Công ty theo thời hạn quy định. Công ty đã làm đơn khởi kiện cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh ngày 06 tháng 07 năm 2015 để đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ "Dự án: Khu Dân cư & Căn Hộ Cao Tầng 584 Tân Kiên – Bình Chánh" với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584. Theo đó, Công ty đã trích lập dự phòng khoản tiền này dựa trên số ngày quá hạn thời gian bàn giao căn hộ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC (*Thuyết minh 7*).

(b) Đây là khoản đặt cọc liên quan đến Dự án Chung cư Phước Kiển, theo thỏa thuận đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án chung Phước Kiển ngày 17 tháng 11 năm 2014. Khoản đặt cọc này đã được thực hiện cấn trừ công nợ khi thanh toán phần còn lại của hợp đồng vào ngày 5 tháng 2 năm 2016.

(c) Đây là khoản trả trước cho Công ty TNHH Thiết kế Xây Dựng Hy An theo Hợp đồng tư vấn thiết kế Dự án Chung cư Ngô Gia Tự ngày 18 tháng 11 năm 2014. Khoản này sẽ được cấn trừ vào khoản thanh toán đợt 1 sau khi thỏa các điều kiện thanh toán.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trần Thụy Băng Tuyền (a) *(thuyết minh số 27)*	7.000.000.000	-
Công ty TNHH Lập Phúc (b)	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Satra Exim	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584	-	22.000.000.000
TỔNG CỘNG	**11.800.000.000**	**22.000.000.000**

(a) Đây là khoản cho bà Trần Thụy Băng Tuyền vay vào ngày 10 tháng 09 năm 2015, lãi suất 12%/năm, ngày đáo hạn là 10 tháng 03 năm 2016; và đã được thanh toán đúng hạn.

(b) Đây là khoản cho vay Công ty TNHH Lập Phúc với lãi suất 1%/tháng. Khoản cho vay này đã được thực hiện cấn trừ công nợ khi thanh toán phần còn lại của hợp đồng vào ngày 5 tháng 2 năm 2016.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng Cán bộ Công nhân viên (a)	12.834.440.807	10.568.602.481
Phải thu từ thanh lý công ty liên kết (b)	5.250.000.000	5.250.000.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (c)	5.203.673.034	10.000.000
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
Cho vay vốn hoạt động	-	1.449.000.000
Phải thu từ bán căn hộ	-	1.123.909.200
Phải thu khác	966.057.395	358.357.396
TỔNG CỘNG	**26.254.171.236**	**20.759.869.077**

(a) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện dự án.

(b) Đây là khoản phải thu từ ông Đặng Hùng Long về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Tổng hợp I đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(c) Đây là khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn cho Công ty Phú Cường, liên quan đến Dự án Chung cư Bộ Công An theo Hợp đồng số 01/2015/HĐDV/PC-EXIM ngày 20 tháng 3 năm 2015. Khoản ký quỹ này đã được cấn trừ công nợ với khoản phí phục vụ công tác tổ chức thu hồi nợ, đôn đốc khách hàng đóng tiền, và phí sử dụng vốn là 3.850.000.000 VND theo Biên bản cấn trừ công nợ ngày 2 tháng 3 năm 2016. Giá trị công nợ sau khi khấu trừ là 1.353.673.034 VND và đã được Công ty Phú Cường thanh toán vào ngày 7 tháng 3 năm 2016.

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đây là khoản dự phòng cho khoản trả trước mua 28 căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Và Khai Thác Công Trình Giao Thông 584 dựa trên số ngày quá hạn thời gian bàn giao căn hộ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC *(Thuyết minh 5.2)*.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Quận 9 - Đất nhà ở xã hội (a)	121.196.902.625	117.826.690.405
Hàng hóa bất động sản (b)	-	491.117.223.985
	121.196.902.625	**608.943.914.390**

(a) Đây là khoản chi phí xây dựng dở dang cho dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để xây dựng dư án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9.

(b) Đây là giá trị của 5 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng lại cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam theo văn bản thỏa thuận về nhận TSĐB để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm, ký ngày 31 tháng 3 năm 2015.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.380.541.459	509.090.909	9.420.623.327	23.310.255.695
Mua trong năm	-	32.044.311	-	32.044.311
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(793.548.782)	(793.548.782)
Số dư cuối năm	13.380.541.459	541.135.220	8.627.074.545	22.548.751.224
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.508.851.519	230.303.028	2.503.062.424	5.242.216.971
Khấu hao trong năm	836.283.840	75.397.632	1.437.845.748	2.349.527.220
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(793.548.782)	(793.548.782)
Số dư cuối năm	3.345.135.359	305.700.660	3.147.359.390	6.798.195.409
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	10.871.689.940	278.787.881	6.917.560.903	18.068.038.724
Số dư cuối năm	10.035.406.100	235.434.560	5.479.715.155	15.750.555.815

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 793.548.782 VND).

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Đầu tư vào công ty con						
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	129.817.316.000	-	129.817.316.000	91.488.240.000	-	91.488.240.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	72.359.384.000	296.399.786	72.062.984.214	25.560.000.000	296.399.786	25.263.600.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn	61.500.000.000	5.048.744.795	56.451.255.205	61.500.000.000	699.714.942	60.800.285.058
Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland	1.020.000.000	-	1.020.000.000	-	-	-
	266.696.700.000	**5.345.144.581**	**261.351.555.419**	**178.548.240.000**	**996.114.728**	**177.552.125.272**
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	136.651.326.300	-	136.651.326.300	-	-	-
TỔNG CỘNG	**403.348.026.300**	**5.345.144.581**	**398.002.881.719**	**178.548.240.000**	**996.114.728**	**177.552.125.272**

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

11.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim	97,09	97,09	67,24	67,24
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	98,55	98,55	71,00	71,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn	65,86	65,86	65,86	65,86
Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim	100,00	100,00	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland	51,00	51,00	-	-

Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim

Trong năm, Công ty đã mua thêm 29,85% sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với tổng giá mua là 38.329.076.000 VND, tăng phần sở hữu và biểu quyết lên 97,09% tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015 (31 tháng 12 năm 2014: 67,24%).

Công ty con này 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 0305349677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 11 năm 2007. Công ty có trụ sở chính tại 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp.

Góp vốn thành lập Công Ty Tnhh Mtv Tư Vấn – Xây Dựng E Xim

Trong năm, Công ty đã góp vốn với tỷ lệ sở hữu 100% để thành lập công ty TNHH MTV Tư vấn – Xây dựng E Xim theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313307889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 06 năm 2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty là xây dựng.

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313307889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 06 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn

Công ty con này 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 4103011598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 10 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại 251/1 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

11.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp – Đô thị Hóc Môn (tiếp theo)

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh địa ốc, xây lắp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 65,86% phần vốn chủ sở hữu và 65,86% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 65,86%).

Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim

Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim với tổng giá trị là 46.799.384.000 VND, nâng tổng mức sở hữu và biểu quyết lên 98,55% tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (31 tháng 12 năm 2014: 71%). 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.

Công ty con này 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 0311278495 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 10 năm 2011. Công ty có trụ sở chính tại 179 EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

Góp vốn thành lập công ty Cổ phần dịch vụ bất động sản Eximland

Trong năm, Công ty đã góp vốn với tỷ lệ sở hữu 51% để thành lập Công ty Cổ phần dịch vụ bất động sản Eximland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313151430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 03 năm 2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty là môi giới kinh doanh dịch vụ bất động sản. Công ty góp vốn thành lập công ty Cổ phần dịch vụ bất động sản Eximland với mục đích mở rộng mạng lưới kinh doanh bất động sản, thực hiện các dịch vụ phân phối sỉ các dự án Công ty đang thực hiện và các dự án của các công ty khác.

Công ty con này 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 0313151430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 03 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 449 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM.

Hoạt động chính của Công ty là môi giới bất động sản.

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	30,80	30,80	-	-

Khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được đem đi thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương Mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín *(Thuyết minh 17)*.

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã đấu giá thành công 5.235.683 cổ phần tương ứng tỷ lệ 30,80% vốn cổ phần của công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn. Đây là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 06 năm 1994, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, phát triển kinh doanh nhà, xây dựng dân dụng. Công ty góp vốn liên kết với Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn trên cơ sở tìm hiểu về năng lực, hiệu quả kinh doanh và các dự án tiềm năng của Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn, đồng thời, thực hiện chủ trương mở rộng liên doanh, liên kết với đối tác nhằm cộng hưởng thương hiệu của Công ty.

11.3 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty CP Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	5.048.744.795	699.714.942
Công ty CP Đầu Tư Tie - E Xim	296.399.786	296.399.786
TỔNG CỘNG	**5.345.144.581**	**996.114.728**

Thay đổi dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong năm như sau:

	Năm nay	*Năm trước*
Số dư đầu năm	996.114.728	754.187.792
Số trích lập trong năm	4.349.029.853	241.926.936
Số dư cuối năm	**5.345.144.581**	**996.114.728**

11.4 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Đây là khoản tiền gửi, lãi suất từ 4,45%/năm đến 5,9%/năm được sử dụng để đảm bảo cho khả năng thanh toán khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín.

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản ủy thác của Công ty cho ông Nguyễn Văn Hùng – thành viên HĐQT và ông Đào Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc của Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên thứ ba nhằm thực hiện dự án tại Huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất sẽ được chuyển quyền sở hữu cho Công ty ngay khi hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Công ty Cổ phần Gia Hữu Trí (*)	762.414.444	762.414.444	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland (*)	100.848.850	100.848.850	-	-
Phạm Khắc Huề	-	-	427.824.000	427.824.000
Phải trả người bán khác	34.520.250	34.520.250	122.526.055	122.526.055
TỔNG CỘNG	**897.783.544**	**897.783.544**	**550.350.055**	**550.350.055**

(*) Đây là khoản tiền phải trả liên quan đến dịch vụ tiếp thị và giới thiệu sản phẩm căn hộ thuộc Dự án Chung cư Bộ Công An.

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí dự án	7.068.326.738	20.282.925.829
Lãi vay phải trả	-	86.264.656.118
Phải trả khác	-	10.000.000
TỔNG CỘNG	**7.068.326.738**	**106.557.581.947**

Chi phí dự án thể hiện các chi phí trích trước cho dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang thực hiện và hoàn thành các thủ tục cần thiết để bán sản phẩm - căn hộ chung cư.

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nguyễn Văn Hùng (a)	11.660.040.000	-
Tiền tạm giữ (b)	6.846.226.000	6.846.226.000
Nguyễn Thị Thúy Kiều (c)	6.080.000.000	-
Cổ tức phải trả	3.583.250.000	3.909.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie E Xim	1.985.000.000	-
Bảo hiểm y tế, xã hội và kinh phí công đoàn	27.474.550	19.027.550
Công ty Cổ phần Địa Ốc Sa Tra Exim	202.296	-
Mượn vốn hoạt động	-	25.000.000.000
Phải trả khác	50.000.094	55.000
TỔNG CỘNG	**30.232.192.940**	**35.775.058.550**

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(a) Đây là khoản tiền đất phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng – thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty, đại diện của chín (9) hộ dân đã bán đất cho Eximland vào tháng 8 năm 2015, thuộc dự án Cần Giờ.

(b) Tiền tạm giữ 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.

(c) Đây là khoản vay không lãi suất, đáo hạn ngày 17 tháng 02 năm 2016; và đã được thanh toán đúng hạn.

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Tie E Xim	16.100.000.000	-
Vay ngắn hạn tại Eximbank	-	455.901.003.608
TỔNG CỘNG	**16.100.000.000**	**455.901.003.608**

Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Tie E Xim (Công ty con) là khoản vay vốn hoạt động ngắn hạn. Khoản vay này không chịu lãi và sẽ đáo hạn vào tháng 10 năm 2016.

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Vay ngân hàng (a)	-	126.450.000.000	-	126.450.000.000
Vay từ đối tượng khác (b)	32.862.056.000	-	-	32.862.056.000
TỔNG CỘNG	**32.862.056.000**	**126.450.000.000**	**-**	**159.312.056.000**

(a) Đây là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín với lãi suất từ 9% - 10%/năm, kỳ hạn vay 60 - 72 tháng, đáo hạn vào năm 2020 và năm 2021 được đảm bảo bằng khoản đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh 11.2)*.

(b) Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn (công ty con). 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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số dư đầu năm	**417.840.000.000**	**6.941.018.500**	**5.120.132.500**	**1.049.474.000**	**21.846.118.018**	**452.796.743.018**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.846.109.011	6.846.109.011
Trích lập quỹ trong năm	-	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)
Số dư cuối năm	**417.840.000.000**	**7.283.323.500**	**3.969.072.000**	**2.379.761.500**	**6.636.390.029**	**438.108.547.029**
Phân loại lại	-	3.969.072.000	(3.969.072.000)	-	-	-
Số dư cuối năm (trình bày lại)	**417.840.000.000**	**11.252.395.500**	**-**	**2.379.761.500**	**6.636.390.029**	**438.108.547.029**
Năm nay						
Số dư đầu năm	**417.840.000.000**	**11.252.395.500**	**-**	**2.379.761.500**	**6.636.390.029**	**438.108.547.029**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	631.149.033	631.149.033
Tăng giảm khác	-	-	-	24.048.000	-	24.048.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(31.557.452)	(31.557.452)
Số dư cuối năm	**417.840.000.000**	**11.252.395.500**	**-**	**2.403.809.500**	**7.235.981.610**	**438.732.186.610**

Trong năm, Công ty đã kết chuyển số dư đầu năm của Quỹ dự phòng tài chính sang Quỹ đầu tư phát triển theo quy định của TT200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số cổ phần thường	*Giá trị VND*	*Tỷ lệ sở hữu %*	*Số cổ phần thường*	*Giá trị VND*	*Tỷ lệ sở hữu %*
Bà Trần Ngô Nguyệt Trâm	8.116.000	81.160.000.000	19,42	-	-	-
Ông Nguyễn Hữu Thành	4.590.000	45.900.000.000	10,99	4.740.000	47.400.000.000	11,34
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 Chứng Khoán Rồng Việt	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
Cổ đông khác	18.828.000	188.280.000.000	45,06	29.844.000	298.440.000.000	71,43
TỔNG CỘNG	**41.784.000**	**417.840.000.000**	**100,00**	**41.784.000**	**417.840.000.000**	**100,00**

18.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị VND*	*Số lượng*	*Giá trị VND*
Cổ phiếu được phép phát hành	45.344.000	453.440.000.000	45.344.000	453.440.000.000
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.784.000	417.840.000.000	41.784.000	417.840.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*41.784.000*	*417.840.000.000*	*41.784.000*	*417.840.000.000*
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	41.784.000	417.840.000.000	41.784.000	417.840.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*41.784.000*	*417.840.000.000*	*41.784.000*	*417.840.000.000*

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán hàng	423.360.190.098	868.854.533.920
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.015.343.600	2.299.520.192
TỔNG CỘNG	**473.375.533.698**	**871.154.054.112**
Trong đó:		
- Doanh thu đối với bên khác	*465.899.060.480*	*871.154.054.112*
- Doanh thu đối với bên liên quan	*7.476.473.218*	-

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hàng bán	423.509.162.547	859.710.375.731
Giá vốn dịch vụ cung cấp	26.180.133.409	-
TỔNG CỘNG	**449.689.295.956**	**859.710.375.731**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	2.213.125.674	1.908.930.197
Lãi cho vay	628.222.599	31.444.444
Lãi từ chuyển nhượng đầu tư	-	7.034.926.600
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	153.000.000
TỔNG CỘNG	**2.841.348.273**	**9.128.301.241**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	6.938.854.988	-
Chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn	4.349.029.853	241.926.936
Chi phí tài chính khác	-	452.130
TỔNG CỘNG	**11.287.884.841**	**242.379.066**

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	**216.760.459**	**342.741.501**
Chi phí nhân công	208.817.731	337.413.729
Chi phí bán hàng khác	7.942.728	5.327.772
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	**13.471.551.531**	**11.451.460.530**
Chi phí nhân công	6.326.502.866	6.298.037.600
Chi phí khấu hao	1.861.127.220	1.425.033.921
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.283.921.445	3.728.389.009
TỔNG CỘNG	**13.688.311.990**	**11.794.202.031**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	6.535.320.597	6.635.451.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.889.337.713	2.870.776.403
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	2.349.527.220	1.425.033.921
Chi phí khác	914.126.460	862.940.378
TỔNG CỘNG	**13.688.311.990**	**11.794.202.031**

25. LỢI NHUẬN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ hoạt động khác	**276.508.005**	**3.000.000.000**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	276.363.637	-
Thu nhập khác	144.368	3.000.000.000
Chi phí từ hoạt động khác	**(30.553)**	**-**
TỔNG CỘNG	**276.477.452**	**3.000.000.000**

26. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp*	*Số đã nộp*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	291.346.964	1.196.717.603	1.035.240.452	452.824.115
Thuế thu nhập cá nhân	145.846.454	533.874.775	595.145.799	84.575.430
Thuế giá trị gia tăng	(14.074.251.000)	26.347.960.815	12.005.317.205	268.392.610
TỔNG CỘNG	**(13.637.057.582)**	**28.078.553.193**	**13.635.703.456**	**805.792.155**

Thuế TNDN hiện hành

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 22% trên tổng lợi nhuận chịu thuế trong năm hiện hành (năm trước: 22%).

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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế 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 được tính thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm trước do có sự khác biệt giữa việc ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty và các quy định thuế hiện hành, và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm được tính như sau.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.827.866.636**	**11.535.398.525**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí lãi vay không được trừ	2.748.674.733	9.800.917.144
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	488.400.000	131.636.668
Chi phí không có chứng từ hợp lệ theo quy định	374.684.098	-
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	-	(153.000.000)
Thu nhập chịu thuế	**5.439.625.467**	**21.314.952.337**
Chi phí thuế TNDN phải trả ước tính	**1.196.717.603**	**4.689.289.514**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	291.346.964	6.078.893.527
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.035.240.452)	(10.476.836.077)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**452.824.115**	**291.346.964**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận trong năm do không có khoản mục chênh lệch tạm thời trọng yếu nào giữa giá trị ghi sổ và giá trị cơ sở tính thuế của tài sản và công nợ trên báo cáo tài chính riêng.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Công ty con trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*2015*	*2014*
Công ty CP Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con	Hoàn trả tiền cọc	2.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	Công ty con	Góp vốn thêm	26.148.600.000	-
		Tie E Xim cho Eximland mượn vốn hoạt động	23.000.000.000	-
		Mua vốn góp từ bên thứ ba	12.906.740.000	-
		Thu phí tư vấn	7.800.000.000	-
		Cấn trừ công nợ của Tie - E Xim (phí tư vấn)	3.900.000.000	-
		Chuyển trả tiền mượn	1.015.000.000	-
		Tie - E Xim thanh toán tiền điện và thuê VP	104.951.000	-
Công ty CP Địa ốc Satra Exim	Công ty con	Mua vốn góp từ bên thứ ba	41.414.472.000	7.488.240.000
		Góp vốn điều lệ còn thiếu	1.147.300.000	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây Dựng Exim (Eximcons)	Công ty con	Góp vốn	2.000.000.000	-
		Eximcons trả tiền thuê văn phòng (bao gồm VAT)	103.569.541	-
		Eximcons đặt cọc tiền thuê văn phòng	63.360.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Exim (Eximreal)	Công ty con	Nhận tiền đặt cọc mua căn hộ chung cư Bộ Công An	4.880.000.000	-
		Góp vốn	1.020.000.000	-
		Doanh thu phí dịch vụ xác nhận giao dịch qua sàn tính cho Eximreal	196.000.000	-
		Phí dịch vụ (đã trừ VAT)	(4.417.507.864)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (Sadeco)	Công ty liên kết	Góp vốn vào công ty Sadeco	136.651.326.300	-
Các nhân sự chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc)	Ban lãnh đạo Công ty	Lương và thù lao	2.696.767.000	2.720.510.000

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tie - E Xim	Công ty con	Vay và phải trả ngắn hạn	(18.085.000.000)	-
		Phí tư vấn phải thu	3.900.000.000	-
		Cho mượn vốn hoạt động	-	1.449.000.000
Công ty CP Địa ốc Satra Exim	Công ty con	Cho vay	800.000.000	-
		Tiền lãi vay	6.666.667	-
Công ty CP Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn	Công ty con	Vay dài hạn	(32.862.056.000)	(32.862.056.000)
Các Thành viên chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc)		Ủy thác mua tài sản	28.604.358.700	-
		Tạm ứng	9.580.000.000	10.259.577.889
		Cho vay	7.000.000.0000	-
		Dự thu	227.333.333	-
		Phải trả	(11.660.040.000)	-

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 không có bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

28. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.860.000.000	1.860.000.000
Từ 1 - 5 năm	7.440.000.000	7.440.000.000
Trên 5 năm	14.570.000.000	16.430.000.000
TỔNG CỘNG	**23.870.000.000**	**25.730.000.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.186.686.844	1.943.595.624
Từ 1 - 5 năm	1.976.007.000	1.566.282.436
TỔNG CỘNG	**4.162.693.844**	**3.509.878.060**

29. 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 và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của 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 sẵn sàng để bán.

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. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Rủi ro lãi suất (tiếp theo)

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.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty tại ngày lập báo cáo 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 chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán toán của Công ty) và các khoản đầu tư vào các công ty con ở nước ngoài.

Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro giá cả hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu. 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. 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*. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro 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.

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (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:

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	*Dưới 1 năm*	*Từ 1 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Phải trả người bán	863.263.294	-	-	863.263.294
Chi phí phải trả	-	-	7.068.326.738	7.068.326.738
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19.725.040.000	-	-	19.725.040.000
Vay và nợ ngắn hạn	-	16.100.000.000	-	16.100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	-	692.289.000	692.289.000
Vay và nợ dài hạn	-	-	159.312.056.000	159.312.056.000
	20.588.303.294	**16.100.000.000**	**167.072.671.738**	**203.760.975.032**
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
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	-	-	631.647.000	631.647.000
Vay và nợ ngắn hạn	-	455.901.003.608	-	455.901.003.608
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.775.058.550	-	-	35.775.058.550
Vay và nợ dài hạn	-	-	32.862.056.000	32.862.056.000
	36.325.408.605	**455.901.003.608**	**140.051.284.947**	**632.277.697.160**

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 khoản đầu tư vào công ty liên kết làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (*Thuyết minh 11.2*).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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 2015:

Đơn vị tính: *VND*

	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				
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	163.622.257	163.622.257	163.622.257
Phải thu khách hàng	19.035.064.000	-	19.035.064.000	19.035.064.000
Phải thu cho vay ngắn hạn	5.200.000.000	-	5.200.000.000	5.200.000.000
Phải thu khác	14.229.730.429	-	14.229.730.429	14.229.730.429
TỔNG CỘNG	**38.464.794.429**	**163.622.257**	**38.628.416.686**	**38.628.416.686**
Nợ phải trả tài chính	-			
Phải trả người bán	-	863.263.294	863.263.294	863.263.294
Chi phí phải trả	-	7.068.326.738	7.068.326.738	7.068.326.738
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	26.621.468.390	26.621.468.390	26.621.468.390
Vay và nợ ngắn hạn	-	16.100.000.000	16.100.000.000	16.100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	692.289.000	692.289.000	692.289.000
Vay và nợ dài hạn		159.312.056.000	159.312.056.000	159.312.056.000
TỔNG CỘNG	**-**	**210.657.403.422**	**210.657.403.422**	**210.657.403.422**

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính trình bày nêu trên xấp xỉ bằng giá trị ghi sổ vì các công cụ tài chính này có thời gian đáo hạn là ngắn hạn, ngoại trừ giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn được trình bày theo giá trị ghi sổ do không có thông tin thị trường tin cậy và các quy định cụ thể về xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính.

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 của Bộ Tài Chính. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu năm (đã trình bày trước đây)	*Phân loại lại*	*Số đầu năm (được trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Đầu tư ngắn hạn	**15.400.000.000**	**(15.400.000.000)**	-
Đầu tư ngắn hạn	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	(6.600.000.000)	6.600.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**115.454.830.903**	**25.978.602.481**	**141.433.433.384**
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	22.000.000.000	22.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	10.181.266.596	10.578.602.481	20.759.869.077
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Tài sản ngắn hạn khác	**24.763.586.658**	**(10.578.602.481)**	**14.184.984.177**
Tài sản ngắn hạn khác	10.578.602.481	(10.578.602.481)	-
Các khoản phải thu dài hạn	**-**	**900.000.000**	**900.000.000**
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	900.000.000	900.000.000
Tài sản dài hạn khác	**19.577.513.141**	**(900.000.000)**	**18.677.513.141**
Tài sản dài hạn khác	19.541.285.480	(900.000.000)	18.641.285.480
Quỹ đầu tư phát triển	7.283.323.500	3.969.072.000	11.252.395.500
Quỹ dự phòng tài chính	3.969.072.000	(3.969.072.000)	-

33. 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Đinh Thị Nhài	Bà Dương Thị Thu Loan	Ông Lý Văn Nghĩa
Kế toán viên	Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2016