EXIMLAND

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM
179EF Cách Mạng Tháng Tám, P.5, Q.3, TP.HCM
Số: 35/2016/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 hợp nhất 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 30 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 hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

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 và cho tới ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và cho tới ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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

Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng của Công ty trong năm và cho tới ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN E XIM

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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán 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.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản E Xim

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**251.835.790.154**	**895.396.009.747**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.024.535.677***	***96.426.619.235***
111	1. Tiền		1.024.535.677	5.284.940.808
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	91.141.678.427
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***119.390.221.406***	***167.963.015.199***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	21.192.594.575	103.131.887.849
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	35.655.556.228	9.929.719.750
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	33.389.647.718	32.589.647.718
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	35.752.422.885	28.911.759.882
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
140	***III. Hàng tồn kho***	***10***	***122.896.958.656***	***608.235.778.925***
141	1. Hàng tồn kho		122.896.958.656	608.235.778.925
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***8.524.074.415***	***22.770.596.388***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		143.917.251	853.639.642
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	33	8.380.157.164	21.916.956.746
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**447.580.692.155**	**285.765.808.893**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.953.360.000***	***1.642.000.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.953.360.000	1.642.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***35.575.861.673***	***18.063.256.405***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	35.575.861.673	18.063.256.405
222	*Nguyên giá*		*45.898.785.205*	*23.574.716.607*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		(10.322.923.532)	(5.511.460.202)
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	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***145.765.321.786***	***171.871.511.345***
231	1. Nguyên giá		149.607.770.542	171.871.511.345
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.842.448.756)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***76.139.974.968***	***74.184.629.623***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	76.139.974.968	74.184.629.623
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***159.162.487.418***	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	152.143.737.418	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	7.018.750.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***28.983.686.310***	***20.004.411.520***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.089.327.610	1.363.126.040
268	2. Tài sản dài hạn khác	16	26.894.358.700	18.641.285.480
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**699.416.482.309**	**1.181.161.818.640**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo) B01-DN/HN
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**		**222.647.022.403**	**656.689.700.573**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***65.981.088.569***	***627.119.500.692***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	3.867.420.618	2.812.521.430
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	7.024.147.458	6.500.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	33	1.414.157.212	439.347.458
314	4. Phải trả người lao động		57.370.599	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	8.744.907.782	109.349.863.463
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	31.771.709.477	45.263.009.163
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	12.003.292.102	466.295.554.104
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.098.083.321	2.952.705.074
330	***II. Nợ dài hạn***		***156.665.933.834***	***29.570.199.881***
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	17.431.861.800	9.073.797.000
338	2. Vay và nợ dài hạn	23	139.234.072.034	20.496.402.881
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**476.769.459.906**	**524.472.118.067**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***476.769.459.906***	***524.472.118.067***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	24.2	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	2.208.761.500
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.463.281.554	6.459.653.691
421a	- *Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		6.459.653.691	*(875.476.966)*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*5.003.627.863*	*7.335.130.657*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	33.809.973.352	86.711.307.376
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**699.416.482.309**	**1.181.161.818.640**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều 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 - 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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B02-DN/HN

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**	**26**	**499.910.461.137**	**873.112.414.334**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**499.910.461.137**	**873.112.414.334**
11	**3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**27**	**(476.630.282.084)**	**(860.779.381.510)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.280.179.053**	**12.333.032.824**
21	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28**	**2.980.124.724**	**11.893.460.963**
22	**6. Chi phí tài chính**	**29**	**(10.335.740.483)**	**(340.686.788)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(10.335.740.483)*	*(798.474.794)*
	Hoàn nhập dự phòng công ty liên kết		*-*	*457.788.006*
24	**7. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết**	**14**	**15.492.411.118**	**-**
25	**8. Chi phí bán hàng**	**30**	**(1.211.387.975)**	**(342.741.501)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**30**	**(23.125.182.274)**	**(13.632.876.722)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**7.080.404.163**	**9.910.188.776**
31	11. Thu nhập khác		934.427.711	3.094.084.240
32	12. Chi phí khác		(2.830.553)	(179.676.254)
40	**13. Lợi nhuận khác**	**32**	**931.597.158**	**2.914.407.986**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**8.012.001.321**	**12.824.596.762**
51	**15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**33.1**	**(1.536.990.030)**	**(4.703.270.160)**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**6.475.011.291**	**8.121.326.602**
	Phân bổ cho:			
61	*- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*		*8.827.815.162*	*8.702.252.302*
62	*- Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*25*	*(2.352.803.871)*	*(580.925.700)*
70	**17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**211**	**200**

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

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		627.257.212.946	835.115.752.440
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(100.855.470.052)	(13.882.417.111)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(12.457.707.396)	(6.952.622.226)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(9.939.528.546)	(798.474.794)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	33.1	(1.064.833.298)	(10.775.366.450)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		78.090.827.955	386.316.329.361
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(89.800.451.227)	(106.108.639.778)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**491.230.050.382**	**1.082.914.561.442**
	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		(26.620.403.993)	(462.970.774.901)
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, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(62.185.750.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		36.957.000.000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(194.508.876.884)	(11.663.639.160)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	61.266.332.007
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.245.721.569	2.314.775.790
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(243.808.309.308)**	**(411.053.306.264)**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp chủ sở hữu		2.882.400.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		202.726.321.554	359.374.306.509
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(548.120.746.186)	(939.997.334.488)
36	4. 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**		**(342.823.824.632)**	**(598.648.084.229)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(95.402.083.558)**	**73.213.170.949**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**5**	**96.426.619.235**	**23.213.448.286**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**1.024.535.677**	**96.426.619.235**

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều 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

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 ("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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 116 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 36 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con, trong đó:

- *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.

  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%).

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

  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.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 97,09% phần vốn chủ sở hữu và 97,09% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 67,24%).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – E Xim*

  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 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 98,55% phần vốn chủ sở hữu và 98,55% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 71,00%).

- *Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland*

  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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty TNHH MTV Tư Vấn – Xây Dựng Exim*

  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 179EF Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

  Hoạt động chính của Công ty là xây dựng.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty có 1 công ty liên kết:

- *Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn*

  Công ty liên kết 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 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 06 năm 1994. Công ty có trụ sở chính tại 29/1 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh bất động sản.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 30,80% phần vốn chủ sở hữu và 30,80% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Năm tài chính*

Năm tài chính năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

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 Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi dưới đây.

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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo 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 hợp nhất năm nay như đã trình bày tại *Thuyết minh 39*.

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 200 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

Dự phòng 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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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

3.4 *Các khoản phải thu* (tiếp theo)

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 giá trị hao mòn lũy 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 hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản 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 hợp nhất.

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	không phân bổ
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

3.7 *Khấu hao*

Khấu hao tài sản cố định hữu 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, truyền dẫn	6 - 7 năm

3.8 *Thuê tài sản*

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.9 *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.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.12 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm 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 Nhóm Công ty mà chỉ cập nhật số lượng cổ phiếu.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm tài chính 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 tài chính.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các 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 tạm thời 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 năm tai chính.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 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, được thành lập 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Mua cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn

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.

Khoản lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn được trình bày trong giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết (*Thuyết minh 14)*.

4.3 Mua thêm cổ 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%). Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu là 4.467.898.237 VND.

Trong năm, Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim đã đóng góp 2.038.739.512 VND vào lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

4.4 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, và nâng tổng mức sở hữu và biểu quyết lên 98,55% tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (31 tháng 12 năm 2014: 71%). Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu là 8.260.528.083 VND. 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.

4.5 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, được thành lập 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền		
Tiền mặt	286.063.808	82.696.321
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	738.471.869	5.202.244.487
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	91.141.678.427
TỔNG CỘNG	**1.024.535.677**	**96.426.619.235**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số cuối năm*
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
Phải thu khách hàng mua căn hộ (c)	3.720.238.545	-
Công ty TNHH DV BĐS Viva (d)	1.043.607.031	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.412.932.999	5.271.757.542
TỔNG CỘNG	**21.192.594.575**	**103.131.887.849**

(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 Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim - công ty con, phải thu khách hàng liên quan tới tiền thanh toán đợt cuối khi bán căn hộ chung cư thuộc Dự án cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và sẽ được thanh toán sau khi khách hàng nhận được quyền sở hữu nhà.

(d) Đây là khoản Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland - công ty con, phải thu Công ty TNHH DV BĐS Viva liên quan tới phí môi giới thuộc Dự án First Home. Khoản phải thu này đã được thanh toán vào tháng 1 và tháng 2 năm 2016.

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

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số cuối 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	581.229.000
Công ty Hoa Điền	1.803.600.000	-
Công ty Cổ phần Đất Thành Triển Vọng	1.009.496.750	1.009.496.750
Công ty Cổ phần Truyền Thông Môi giới Bất động sản Sài Gòn	130.895.000	-
Trả trước người bán khác	587.655.278	1.338.994.000
TỔNG CỘNG	**35.655.556.228**	**9.929.719.750**

(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 hợp nhất 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 6 tháng 7 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 9*).

(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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nguyễn Hồng Hải (a)	11.800.000.000	-
Cho vay cổ đông (b)	10.589.647.718	10.589.647.718
Trần Thụy Băng Tuyền (c)	7.000.000.000	-
Công ty TNHH Lập Phúc (d)	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584	-	22.000.000.000
	33.389.647.718	**32.589.647.718**

(a) Đây là khoản cho vay tín chấp của Công ty TNHH MTV Tư Vấn - Xây dựng Exim - công ty con, đối với ông Nguyễn Hồng Hải với thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 0%.

(b) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp - Đô thị Hóc Môn cho Công ty Sổ Xố Kiến Thiết Thành phố Hồ Chí Minh vay theo Biên bản thỏa thuận mượn vốn ngày 20 tháng 7 năm 2009. Khoản vay này không chịu lãi, tín chấp và không có thời hạn thanh toán xác định.

(c) 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.

(d) 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.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng Cán bộ công nhân viên (a)	13.732.162.793	15.257.676.567
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (b)	6.956.093.034	12.280.000
Phải thu từ thanh lý công ty liên kết (c)	5.250.000.000	5.250.000.000
Tạm ứng thù lao HĐQT và BKS	3.832.650.402	3.211.150.402
Đặt cọc thực hiện dự án	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu từ Công ty cổ phần Satra Đất Thành Tân Phú	1.117.940.862	1.117.940.862
Công ty cổ phần Bất động sản CPR	999.122.231	-
Phải thu từ bán căn hộ	-	1.123.909.200
Phải thu khác	1.864.453.563	938.802.851
TỔNG CỘNG	**35.752.422.885**	**28.911.759.882**

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

(b) Đây là khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn chủ yếu bao gồm cho Công ty Phú Cường với số tiền là 5.203.673.034 VND, 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.

(c) 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.

9. 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 6.2)*.

10. 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
Dự án công trình Đà Lạt (b)	1.684.326.120	-
Dự án khác	15.729.911	-
Hàng hóa bất động sản (c)	-	490.409.088.520
	122.896.958.656	**608.235.778.925**

(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 dự án khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ (nhà ở xã hội) tại Quận 9.

(b) Đây là khoản chi phí xây dựng dở dang cho Dự án công trình Biệt thự du lịch Phương Nam tại Đà Lạt của Công ty TNHH MTV Tư Vấn – Xây Dựng Exim - công ty con. Công ty đang thực hiện xây dựng Dự án và đã hoàn thành nghiệm thu giai đoạn III – đổ bê tông xong sàn bán hầm 1, sàn tầng 2, sàn mái và lợp mái.

(c) Đây là giá trị của các 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.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.380.541.459	509.090.909	9.596.065.080	89.019.159	23.574.716.607
Mua trong năm	-	1.200.873.876	-	-	1.200.873.876
Chuyển sang từ bất động sản đầu tư *(Thuyết minh 12)*	-	21.463.973.304	502.300.000	-	21.966.273.304
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(793.548.782)	(49.529.800)	(843.078.582)
Số cuối năm	13.380.541.459	23.173.938.089	9.304.816.298	39.489.359	45.898.785.205
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.508.851.519	230.303.028	2.683.286.496	89.019.159	5.511.460.202
Khấu hao trong năm	836.283.840	3.308.655.180	1.509.602.892	-	5.654.541.912
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(793.548.782)	(49.529.800)	(843.078.582)
Số cuối năm	3.345.135.359	3.538.958.208	3.399.340.606	39.489.359	10.322.923.532
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.871.689.940	278.787.881	6.912.778.584	-	18.063.256.405
Số cuối năm	10.035.406.100	19.634.979.881	5.905.475.692	-	35.575.861.673

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 39.489.359 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 833.038.141 VND).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đây là cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim mục đích là cho thuê hoạt động. Bất động sản được đưa vào hoạt động từ cuối năm 2014.

Đơn vị tính: VND

	Quyền Sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	53.980.405.419	117.891.105.926	171.871.511.345
Tăng trong năm	274.281.763	588.555.283	862.837.046
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình *(Thuyết minh 11)*	-	(21.966.273.304)	(21.966.273.304)
Giảm khác	-	(1.160.304.545)	(1.160.304.545)
Số dư cuối năm	54.254.687.182	95.353.083.360	149.607.770.542
Giá trị hao mòn			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	3.842.448.756	3.842.448.756
Số dư cuối năm	-	3.842.448.756	3.842.448.756
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	53.980.405.419	117.891.105.926	171.871.511.345
Số dư cuối năm	54.254.687.182	91.510.634.604	145.765.321.786

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu dân cư Đô thị Hóc Môn	40.420.555.486	42.782.658.536
Cao ốc Tie-Tower	35.719.419.482	31.401.971.087
TỔNG CỘNG	**76.139.974.968**	**74.184.629.623**

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	152.143.737.418	-
TỔNG CỘNG	**152.143.737.418**	-

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn
Giá trị đầu tư	
Số đầu năm	-
Tăng giá trị đầu tư *(Thuyết minh 4.2)*	136.651.326.300
Số cuối năm	136.651.326.300
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết	
Số đầu năm	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	15.492.411.118
Cổ tức được chia trong năm	-
Số cuối năm	15.492.411.118
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	152.143.737.418

15. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là khoản tiền gửi có 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.

16. 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.

17. 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 Bất Động Sản CPR *(a)*	1.508.519.815	1.508.519.815	-	-
Phải trả số tiền thuế TNCN giữ lại cho các hộ dân *(b)*	879.654.800	879.654.800	-	-
Công ty Cổ phần Gia Hữu Trí *(a)*	762.414.444	762.414.444		
Ông Phạm Khắc Huê	-	-	427.824.000	427.824.000
Phải trả người bán khác	716.831.559	716.831.559	2.384.697.430	2.384.697.430
TỔNG CỘNG	**3.867.420.618**	**3.867.420.618**	**2.812.521.430**	**2.812.521.430**

(a) 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.

(b) Số tiền này tương ứng với 2% trên tổng số tiền bồi thường về đất thuộc dự án Khu dân cư Đô thị Hóc Môn của Công ty Cổ phần đầu tư Khu Công Nghiệp – Đô thị Hóc Môn 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.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phương Nam *(a)*	6.941.067.200	-
Phải trả người bán khác	83.080.258	6.500.000
TỔNG CỘNG	**7.024.147.458**	**6.500.000**

(a) Đây là khoản tiền ứng trước thuộc Dự án công trình Biệt thự du lịch Phương Nam tại Đà Lạt của Công ty TNHH MTV Tư Vấn – Xây Dựng Exim cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phương Nam theo hợp đồng số 01/2015/HDTC/EXC-PN ngày 25 tháng 6 năm 2015 và hợp đồng số 02/2015/HDTC/EXC-PN ngày 7 tháng 7 năm 2015.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí dự án	8.744.907.782	23.075.207.345
Lãi vay phải trả cho ngân hàng	-	86.264.656.118
Phải trả khác	-	10.000.000
TỔNG CỘNG	**8.744.907.782**	**109.349.863.463**

Chi phí dự án bao gồm:

- 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.
- Chi phí trích trước cho Dự án cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với trị giá là 980.954.243 VND.

20. 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	3.951.959.040
Nguyễn Hữu Phúc *(d)*	1.756.474.241	-
Công ty Cổ phần Tie *(e)*	1.250.000.000	-
Vay ngắn hạn	-	25.000.000.000
Phí bảo trì các căn hộ	-	8.073.947.073
Phải trả, phải nộp khác	595.719.236	1.390.877.050
TỔNG CỘNG	**31.771.709.477**	**45.263.009.163**

(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 Công ty vào tháng 8 năm 2015, thuộc dự án Cần Giờ.

(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.

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

(d) Đây là khoản tiền ký quỹ và phí liên kết môi giới phải trả của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland cho ông Nguyễn Hữu Phúc theo Hợp đồng số 08/2015/HTĐT/Eximland-CN ngày 25 tháng 8 năm 2016 liên quan đến Dự án First Home.

(e) Đây là khoản tiền ký quỹ và phí liên kết môi giới phải trả của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Eximland cho ông Công ty Cổ phần Tie theo Hợp đồng số 09/2015/HTĐT/Eximland-TIE ngày 3 tháng 9 năm 2016 liên quan đến Dự án First Home.

21. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn đến hạn trả	12.003.292.102	9.785.550.496
Vay ngân hàng	-	455.901.003.608
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	-	609.000.000
TỔNG CỘNG	**12.003.292.102**	**466.295.554.104**

Vay ngắn hạn đến hạn trả là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín với của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với lãi suất từ 9% - 10%/năm, kỳ hạn vay 12 tháng.

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công Ty TNHH Thương Mại & Dịch Vụ Siêu Thị Big C *(a)*	8.460.000.000	8.460.000.000
Công ty cổ phần Bất động sản Phương Nam *(b)*	8.058.932.800	-
Phải trả dài hạn khác	912.929.000	613.797.000
TỔNG CỘNG	**17.431.861.800**	**9.073.797.000**

(a) Đây là khoản đặt cọc 6 tháng tiền thuê nhà của Công Ty TNHH Thương Mại & Dịch Vụ Siêu Thị Big C liên quan đến việc thuê một khu vực từ tầng lửng đến tầng năm của tòa nhà và sảnh lên khu văn phòng tại cao ốc Satra Exim, số 163 Phan Đăng Lưu, Phường 1, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim theo hợp đồng thuê ngày 11 tháng 7 năm 2014 với thời hạn thuê là 12 năm.

(b) Đây là khoản tiền ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho dự án công trình Biệt thự du lịch Phương Nam tại Đà Lạt của Công ty TNHH MTV Tư Vấn – Xây Dựng Exim theo biên bản thỏa thuận số 01/2015/EXC-PN ngày 28 tháng 7 năm 2014.

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngân hàng	139.234.072.034	-
Nợ dài hạn	-	20.496.402.881
TỔNG CỘNG	**139.234.072.034**	**20.496.402.881**

Vay ngân hàng là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín của Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim với lãi suất từ 9% - 10%/năm, kỳ hạn vay 28 - 72 tháng.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	417.840.000.000	11.252.395.500	2.208.761.500	6.459.653.691	437.760.810.691
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.827.815.162	8.827.815.162
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(31.557.453)	(31.557.453)
Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tie – E Xim từ cổ đông không kiểm soát với giá cao hơn mệnh giá	-	-	-	(8.260.528.083)	(8.260.528.083)
Mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra Exim từ cổ đông không kiểm soát với giá thấp hơn mệnh giá	-	-	-	4.467.898.237	4.467.898.237
Tăng khác	-	-	195.048.000	-	195.048.000
Số cuối năm	**417.840.000.000**	**11.252.395.500**	**2.403.809.500**	**11.463.281.554**	**442.959.486.554**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	417.840.000.000	7.001.706.607	5.180.820.607	1.049.474.000	20.016.523.034	451.088.524.248
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	-	-	8.702.252.302	8.702.252.302
Trích lập quỹ trong năm	-	342.305.000	-	479.227.000	(821.532.000)	-
Thanh lý khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Thẩm định giá E xim	-	(60.688.107)	(60.688.107)	-	(203.284.645)	(324.660.859)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm	-	-	-	-	(342.305.000)	(342.305.000)
Chia 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	-	-	-	(471.000.000)	-	(471.000.000)
Số cuối năm	**417.840.000.000**	**7.283.323.500**	**3.969.072.000**	**2.208.761.500**	**6.459.653.691**	**437.760.810.691**
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**	**-**	**2.208.761.500**	**6.459.653.691**	**437.760.810.691**

Trong năm 2015, 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số cổ phần thường	*Giá tr VNDị*	*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%**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
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*

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số dư đầu năm	86.711.307.376	98.193.729.040
Góp vốn trong năm	980.000.000	-
Tăng vốn trong năm	2.511.400.000	-
Công ty mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Tra E Xim trong năm	(41.649.674.237)	-
Công ty mua thêm phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư TIE – E Xim trong năm	(12.390.255.916)	(9.357.717.556)
Phần chia sẻ lỗ thuần trong năm	(2.352.803.871)	(580.925.700)
Thanh lý cổ phần trong Công ty Cổ phần Thẩm định giá E xim	-	(1.396.778.408)
Chia cổ tức trong năm	-	(147.000.000)
Số dư cuối năm	**33.809.973.352**	**86.711.307.376**

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán hàng	426.901.065.098	868.854.533.920
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.009.396.039	4.257.880.414
TỔNG CỘNG	**499.910.461.137**	**873.112.414.334**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hàng bán	464.005.425.996	859.710.375.731
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.319.841.396	1.069.005.779
Chi phí khấu khao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.305.014.692	-
TỔNG CỘNG	**476.630.282.084**	**860.779.381.510**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ tiền gửi	2.288.917.120	1.978.775.790
Lãi từ chuyển nhượng đầu tư	621.555.932	7.709.207.617
Góp vốn mua cổ phần	1.518.814	1.869.477.556
Doanh thu hoạt động tài chính khác	68.132.858	336.000.000
TỔNG CỘNG	**2.980.124.724**	**11.893.460.963**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	10.335.740.483	798.022.664
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(457.788.006)
Chi phí tài chính khác	-	452.130
TỔNG CỘNG	**10.335.740.483**	**340.686.788**

30. 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	**1.211.387.975**	**342.741.501**
- Chi phí bán hàng khác	1.002.570.244	5.327.772
- Chi phí nhân công	208.817.731	337.413.729
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	**23.125.182.274**	**13.632.876.722**
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.186.259.277	4.167.341.589
- Chi phí nhân công	9.589.395.777	8.040.501.212
- Chi phí khấu hao	2.349.527.220	1.425.033.921
TỔNG CỘNG	**24.336.570.249**	**13.975.618.223**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	9.798.213.508	8.377.914.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.113.084.165	3.434.979.217
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.349.527.220	1.506.433.921
Chi phí khác	3.075.745.356	656.290.144
TỔNG CỘNG	**24.336.570.249**	**13.975.618.223**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản	276.363.637	-
Thu nhập từ bồi thường đất	-	3.000.000.000
Thu nhập khác	658.064.074	94.084.240
	934.427.711	3.094.084.240
Chi phí khác	2.830.553	179.676.254
TỔNG CỘNG	**931.597.158**	**2.914.407.986**

33. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số đã nộp*	*Số phải nộp*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	(21.916.956.746)	26.253.264.589	12.276.530.576	(7.940.222.733)
Thuế thu nhập cá nhân	291.330.429	1.536.990.030	1.064.833.298	763.487.161
Thuế thu nhập doanh nghiệp	148.017.029	1.010.700.891	947.982.300	210.735.620
TỔNG CỘNG	**(21.477.609.288)**	**28.800.955.510**	**14.289.346.174**	**(6.965.999.952)**

33.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty và các công ty con lập tờ khai, nộp và quyết toán thuế riêng biệt với các cơ quan thuế địa phương. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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.

33. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

33.1 *Thuế thu nhập doanh nghiệp* (tiếp theo)

Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 và các công ty con 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	**8.012.001.321**	**12.824.596.762**
Chia lãi từ các công ty liên kết trong năm	(15.492.411.118)	-
Các điều chỉnh khác do hợp nhất báo cáo tài chính	2.289.606.511	(3.090.473.515)
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế sau các điều chỉnh do hợp nhất báo cáo tài chính	(5.190.803.286)	9.734.123.247
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	2.798.636.046	9.800.917.144
Chi phí không có chứng từ hợp lệ theo quy định	4.388.279.098	34.337.881
Chi phí khấu hao vượt mức quy định	488.400.000	131.636.668
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	(153.000.000)
Lãi điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**2.484.511.858**	**19.548.014.940**
Chuyển lỗ từ năm trước của công ty con	(924.602.400)	-
Lỗ của các công ty con	5.426.408.861	1.766.937.397
Thu nhập chịu thuế ước tính	**6.986.318.319**	**21.314.952.337**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.536.990.030**	**4.703.270.160**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	291.330.429	6.660.547.788
Giảm trong năm do mua bán công ty con	-	(294.950.494)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.064.833.298)	(10.777.537.025)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**763.487.161**	**291.330.429**

33.2 *Chuyển lỗ*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có khoản lỗ tính thuế ước tính là 6.995.689.188 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

33.2 Chuyển lỗ (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã được sử dụng đến ngày 31 tháng 12 năm 2015*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa sử dụng đến ngày 31 tháng 12 năm 2015*
2011	2016	(1.248.147.436)	1.134.645.030	-	(113.502.406)
2012	2017	(317.686.642)	-	-	(317.686.642)
2013	2018	(1.147.036.886)	-	-	(1.147.036.886)
2014	2019	(1.766.937.397)	924.602.400	-	(842.334.997)
2015	2020	(4.575.128.257)	-	-	(4.575.128.257)
		(9.054.936.618)	**2.059.247.430**	-	**(6.995.689.188)**

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

Các công ty con có phát sinh lỗ tính thuế làm phát sinh tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nhưng chưa được ghi nhận do tính không chắn chắn về lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tổng tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 1.399.137.838 VND theo mức thuế suất mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 là 20%.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
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 quản lý chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc)	Ban lãnh đạo Công ty	Thu nhập và thù lao	2.696.767.000	2.720.510.000

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Các nhân sự quản lý chủ chốt trong công ty (Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc)	Ban lãnh đạo Công ty	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)	-

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Thông tin sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	8.827.815.162	8.702.252.302
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(31.557.453)	(342.305.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.796.257.709	8.359.947.302
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.784.000	41.784.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	211	200

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm trước được tính toán và trình bày lại do ảnh hưởng của việc khấu trừ số tiền trích lập giảm quỹ khen thưởng phúc lợi trong lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty khi tính lãi cơ bản theo qui định tại Thông tư 200.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm 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	4.848.386.292	1.860.000.000
Từ 1 - 5 năm	18.372.720.682	7.440.000.000
Trên 5 năm	35.644.880.952	16.430.000.000
TỔNG CỘNG	**58.865.987.926**	**25.730.000.000**

36. CÁC CAM KẾT *(tiếp theo)*

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm 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 tối thiểu 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	20.110.686.844	22.074.795.624
Từ 1 - 5 năm	115.937.421.938	82.091.082.436
Trên 5 năm	137.191.290.671	138.098.400.000
TỔNG CỘNG	**273.239.399.453**	**242.264.278.060**

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

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

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Nhóm Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Nhóm Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro giá cả hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo 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 Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi năm lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh 5*.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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	3.867.420.618	-	-	3.867.420.618
Chi phí phải trả	-	-	8.744.907.782	8.744.907.782
Phải trả ngắn hạn khác	31.771.709.477	-	-	31.771.709.477
Vay và nợ ngắn hạn	-	12.003.292.102	-	12.003.292.102
Phải trả dài hạn khác	-	-	17.431.861.800	17.431.861.800
Vay và nợ dài hạn	-	-	139.234.072.034	139.234.072.034
	35.639.130.095	**12.003.292.102**	**165.410.841.616**	**213.053.263.813**
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Phải trả người bán	2.812.521.430	-	-	2.812.521.430
Chi phí phải trả	-	-	109.349.863.463	109.349.863.463
Phải trả ngắn hạn khác	45.263.009.163	-	-	45.263.009.163
Vay và nợ ngắn hạn	-	466.295.554.104	-	466.295.554.104
Phải trả dài hạn khác	-	-	9.073.797.000	9.073.797.000
Vay và nợ dài hạn	-	-	20.496.402.881	20.496.402.881
	48.075.530.593	**466.295.554.104**	**138.920.063.344**	**653.291.148.041**

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

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng khoản đầu tư vào công ty liên kết để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (*Thuyết minh 14).*

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

38. TRÌNH BÀY THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ngày 6 tháng 11 năm 2009 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 hợp nhất, 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. Nhóm 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 có liên quan.

Tài sản tài chính của Nhóm 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 hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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.

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

Công cụ tài chính - 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 công cụ tài chính

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

38. TRÌNH BÀY THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (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 Nhóm 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				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.192.594.575	-	21.192.594.575	21.192.594.575
Phải thu ngắn hạn khác	16.255.254.233	-	16.255.254.233	16.255.254.233
Phải thu cho vay ngắn hạn	26.789.647.718	-	26.789.647.718	26.789.647.718
Tiền và các khoản tương đương tiền	-	1.024.535.677	1.024.535.677	1.024.535.677
TỔNG CỘNG	**64.237.496.526**	**1.024.535.677**	**65.262.032.203**	**65.262.032.203**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	-	3.832.900.368	3.832.900.368	3.832.900.368
Chi phí phải trả	-	8.744.907.782	8.744.907.782	8.744.907.782
Phải trả ngắn hạn khác	-	31.582.700.437	31.582.700.437	31.582.700.437
Vay và nợ ngắn hạn	-	12.003.292.102	12.095.185.388	12.095.185.388
Phải trả dài hạn khác	-	17.431.861.800	17.431.861.800	17.431.861.800
Vay và nợ dài hạn	-	139.234.072.034	139.142.178.748	139.142.178.748
TỔNG CỘNG	-	**212.829.734.523**	**212.829.734.523**	**212.829.734.523**

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.

39. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất 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:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	*Phân loại lại*	*Số đầu năm (được trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
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	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	32.589.647.718	32.589.647.718
Phải thu ngắn hạn khác	24.233.451.033	4.678.308.849	28.911.759.882
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Tài sản ngắn hạn khác	15.267.956.567	(15.267.956.567)	-
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Các khoản phải thu dài hạn	**-**	**1.642.000.000**	**1.642.000.000**
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	1.642.000.000	1.642.000.000
Tài sản cố định	**92.247.886.028**	**(74.184.629.623)**	**18.063.256.405**
Xây dựng cơ bản dở dang	74.184.629.623	(74.184.629.623)	-
Tài sản dở dang dài hạn	**-**	**74.184.629.623**	**74.184.629.623**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	74.184.629.623	74.184.629.623
Tài sản dài hạn	**21.646.411.520**	**(1.642.000.000)**	**20.004.411.520**
Tài sản dài hạn khác	20.283.285.480	(1.642.000.000)	18.641.285.480
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**437.760.810.691**	**86.711.307.376**	**524.472.118.067**
Quỹ đầu tư và 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)	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	86.711.307.376	86.711.307.376
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**86.711.307.376**	**(86.711.307.376)**	**-**

40. 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 Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

Người lập:	Người kiểm soát:	Người phê duyệt:
Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều	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