

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES<sup>®</sup>)

Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.

Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 321B-C Đào Duy Anh, P.9, Q. Phú Nhuận, HCM.

Tel: +84 (8) 3 999 00 91-97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90

Email: [info@vietvalues.com](mailto:info@vietvalues.com) | Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



*Mang tri thức phục vụ khách hàng*

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ  
BẾN THÀNH**



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt  
(VIETVALUES<sup>®</sup>)

Công ty Thành viên của Reanda International

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán	05
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	06 - 07
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	08
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	09
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	10 - 26

---



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (tên giao dịch là: Ben Thanh Investment and Construction and Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là: CORESCO) là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyển từ doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23 tháng 09 năm 2004; và đã điều chỉnh lần 06 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thành Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0300849605 ngày 03 tháng 11 năm 2011 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 39.000.000.000 đồng.

### 2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (8) – 3914 4852

Fax : +84 (8) – 3914 4849

Mã số thuế : 0 3 0 0 8 4 9 6 0 5

### 3. Ngành nghề hoạt động

- Kinh doanh nhà. Xây nhà công trình công cộng, xây dựng nhà ở và xây dựng khác;
- Trang trí nội thất. Thiết kế mẫu nhà ở (cấp 3, 4) để tự thi công (không có chức năng nhận thầu thiết kế);
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- Thi công công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà, kho bãi;
- Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất;
- Lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn đầu thầu. Khảo sát xây dựng;
- Thí nghiệm và kiểm nghiệm vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lập tổng dự toán công trình. Quản lý dự án đầu tư;
- Giám sát thi công công trình xây dựng;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở).



#### 4. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Bình	Chủ tịch
Ông Đinh Lê Chiến	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên
Ông Trần Quang Ninh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thủy Văn	Thành viên

#### 5. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Minh Hoàng	Trưởng ban
Ông Phạm Đình Hân	Thành viên
Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên

#### 6. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hữu Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quỳnh Lam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thủy Văn	Kế toán trưởng

#### 7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 26.

#### 8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

#### 9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## 10. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Không một thành viên nào của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc có bất cứ khoản lợi nào từ một hợp đồng được ký kết với các công ty hay các bên liên quan.

## 11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.

**TM. Hội đồng Quản trị**



**ĐẶNG BÌNH**  
Chủ tịch



Số: 2183/12/BCKT/AUD-VVALUES

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN** **VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 bao gồm Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được lập ngày 29 tháng 03 năm 2012 (từ trang 06 đến trang 26) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Việc lập và trình bày số liệu trên Báo cáo tài chính thuộc về Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là trình bày ý kiến của mình về Báo cáo tài chính dựa trên công việc kiểm toán.

### **Cơ sở kiểm toán**

Chúng tôi thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và tiến hành công việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của Kiểm toán viên.

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành được lập phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các quy định pháp lý có liên quan.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES**



**Ths. Nguyễn Thanh Sang - Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ KTV số: 0851/KTV

**Ths Nguyễn Thanh Hồng - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ KTV số: 1512/KTV

### **Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

DVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>65.810.299.726</b>	<b>74.107.183.124</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5.1	<b>4.209.267.280</b>	<b>4.323.462.491</b>
111	1. Tiền		909.267.280	1.323.462.491
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.300.000.000	3.000.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	5.2	<b>2.575.121.000</b>	<b>5.715.205.750</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		6.720.124.267	8.358.775.387
129	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		(4.145.003.267)	(2.643.569.637)
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>40.138.197.525</b>	<b>31.759.860.515</b>
131	1. Phải thu của khách hàng	5.3	26.796.008.654	17.398.924.324
132	2. Trả trước cho người bán	5.4	1.199.374.265	1.564.148.583
138	3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.5	12.142.814.606	12.796.787.608
139	4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)		-	-
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	5.6	<b>18.794.915.621</b>	<b>32.044.769.796</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.517.552.918	32.749.225.275
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(722.637.297)	(704.455.479)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>92.798.300</b>	<b>263.884.572</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	11.186.272
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		92.798.300	252.698.300
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>56.290.603.657</b>	<b>49.057.974.701</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>683.217.313</b>	<b>893.936.283</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.7	683.217.313	893.936.283
222	- Nguyên giá		5.439.882.545	5.448.137.090
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.756.665.232)	(4.554.200.807)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	5.8	-	-
228	- Nguyên giá		10.500.000	10.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.500.000)	(10.500.000)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>55.265.567.078</b>	<b>47.518.863.287</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác	5.9	57.625.431.950	48.432.111.950
259	4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	5.10	(2.359.864.872)	(913.248.663)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>341.819.266</b>	<b>645.175.131</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		185.506.866	305.070.731
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.11	156.312.400	340.104.400
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>122.100.903.383</b>	<b>123.165.157.825</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>32.309.362.887</b>	<b>38.815.867.023</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>30.404.962.887</b>	<b>37.208.581.023</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		-	-
312	2. Phải trả người bán	5.12	545.451.395	738.480.874
313	3. Người mua trả tiền trước	5.13	7.941.952.919	16.482.985.598
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.14	4.259.235.024	3.490.282.712
315	5. Phải trả người lao động		1.246.412.360	1.649.783.116
316	6. Chi phí phải trả		-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.15	16.411.911.189	14.455.472.370
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	391.576.353
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.904.400.000</b>	<b>1.607.286.000</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	5.16	1.904.400.000	1.607.286.000
334	2. Vay và nợ dài hạn		-	-
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>89.791.540.496</b>	<b>84.349.290.802</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	5.17	<b>89.791.540.496</b>	<b>84.349.290.802</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		39.000.000.000	26.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		26.560.000.000	39.560.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		369.529.416	369.529.416
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		4.073.334.979	2.764.724.647
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		19.788.676.101	15.655.036.739
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>122.100.903.383</b>	<b>123.165.157.825</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.

Tổng Giám đốc

ĐÀO ĐỨC THẮNG

HOÀNG THỊ THỦY VÂN

NGUYỄN HỮU THẮNG



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU *	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.088.524.167	41.554.409.821
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	43.088.524.167	41.554.409.821
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	20.427.012.858	21.441.291.331
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.661.511.309	20.113.118.490
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	1.851.669.402	2.761.839.384
22	7. Chi phí tài chính	6.4	3.139.354.202	1.514.859.112
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.5	4.823.671.978	4.306.906.788
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.550.154.531	17.053.191.974
31	11. Thu nhập khác		128.688.199	316.848.127
32	12. Chi phí khác		93.485.000	207.151.977
40	13. Lợi nhuận khác		35.203.199	109.696.150
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.585.357.730	17.162.888.124
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.6	3.723.470.022	4.416.889.205
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	6.7	183.792.000	(340.104.400)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		12.678.095.708	13.086.103.319
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.8	3.507	5.033

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.

Người lập biểu

Kế toán trưởng



**ĐÀO ĐỨC THẮNG**

**HOÀNG THỊ THÙY VẪN**

**NGUYỄN HỮU THẮNG**



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		16.585.357.730	17.162.888.124
	2. Điều chỉnh các khoản		2.139.601.440	1.330.243.369
02	- Khấu hao tài sản cố định		223.164.425	219.524.451
03	- Các khoản dự phòng		2.966.231.657	2.173.619.798
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.049.794.642)	(1.062.900.880)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		18.724.959.170	18.493.131.493
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.034.645.010)	(17.498.939.895)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.231.672.357	4.119.491.005
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(19.228.724.914)	(12.222.858.582)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		130.750.137	(159.730.052)
13	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.763.118.891)	(2.625.010.034)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.557.422.367)	(1.549.547.308)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.496.529.518)	(11.443.463.373)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(12.445.455)	(38.072.727)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		1.638.651.120	(20.497.030.870)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	40.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.193.320.000)	(2.719.433.133)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.049.794.642	1.062.900.880
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(6.517.319.693)	17.808.364.150
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		13.000.000.000	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.100.346.000)	(3.150.346.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư tài chính		7.899.654.000	(3.150.346.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(114.195.211)	3.214.554.777
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.323.462.491	1.108.907.714
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		4.209.267.280	4.323.462.491

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

ĐÀO ĐỨC THẮNG

HOÀNG THỊ THỦY VĂN



NGUYỄN HỮU THẮNG



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011**

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (tên giao dịch là: Ben Thanh Investment and Construction and Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là: CORESCO) (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyên từ doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

#### **Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng, thiết kế và kinh doanh nhà.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh nhà. Xây nhà công trình công cộng, xây dựng nhà ở và xây dựng khác;
- Trang trí nội thất. Thiết kế mẫu nhà ở (cấp 3, 4) để tự thi công (không có chức năng nhận thầu thiết kế);
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- Thi công công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà, kho bãi;
- Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất;
- Lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Khảo sát xây dựng;
- Thí nghiệm và kiểm nghiệm vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lập tổng dự toán công trình. Quản lý dự án đầu tư;
- Giám sát thi công công trình xây dựng;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở).

### **2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán**

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND).

### **3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006; thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

#### **Cam kết kế toán**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành cam kết tuân thủ đúng Luật kế toán, Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định.

**Hình thức kế toán áp dụng:** Nhật ký chung.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### **Các khoản phải thu**

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

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

#### **Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: theo nguyên tắc giá gốc;
- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền;
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên;
- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: vào thời điểm khóa sổ Công ty tổ chức đánh giá lại hàng tồn kho và trích lập dự phòng (nếu có) trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



## **Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

### **▪ Nguyên tắc đánh giá:**

Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **▪ Phương pháp khấu hao áp dụng:**

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

### **▪ Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:**

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 13 năm
+ Máy móc thiết bị	03– 05 năm
+ Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
+ Thiết bị và dụng cụ quản lý	04 - 08 năm

## **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác: được ghi nhận theo giá gốc.

## **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.
- Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

## **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

- Chi phí trả trước: chủ yếu là những chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng, nhà xưởng, được phân bổ dần vào chi phí kết quả kinh doanh trong kỳ, và thời gian phân bổ căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính mà tài sản đó mang lại lợi ích kinh tế.
- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng.

## **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả và được ước tính đáng tin cậy.



## **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Thặng dư vốn cổ phần: là số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ;
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của năm trước;
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty.

## **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

## **Doanh thu và chi phí**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành;
  - Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ;
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.
- Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn:
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận phù hợp với doanh thu và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

## **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### **▪ Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.



▪ **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

**Nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước Việt Nam:

- Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)**

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Mã số	Chi tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.1.1	Tiền mặt	75.295.714	366.308.236
5.1.2	Tiền gửi ngân hàng	833.971.566	957.154.255
5.1.3	Các khoản tương đương tiền	3.300.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.209.267.280</b>	<b>4.323.462.491</b>

### 5.1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết số dư gồm:

STT	Tên ngân hàng	Cuối năm	Đầu năm
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt	19.500.918	459.890.052
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	66.658.540	264.023.535
3.	Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM	716.860.869	120.938.100
4.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông	30.951.239	112.302.568
<b>Cộng</b>		<b>833.971.588</b>	<b>957.154.255</b>

### 5.1.3 Các khoản tương đương tiền

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương với số tiền 1.300.000.000 đồng và Ngân hàng TMCP Phương Đông với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

#### Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.2.1	Đầu tư cổ phiếu	6.720.124.267	8.218.775.387
5.2.2	Đầu tư trái phiếu	-	140.000.000
5.2.3	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(4.145.003.267)	(2.643.569.637)
<b>Cộng</b>		<b>2.575.121.000</b>	<b>5.715.205.750</b>



### 5.2.1. Đầu tư cổ phiếu

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	180.000	3.265.837.143	90.000	3.265.837.143
2	Cổ phiếu Đạm Phú Mỹ (DPM)	22.000	1.019.815.949	47.000	2.231.351.319
3	Cổ phiếu Công ty Cơ điện lạnh (REE)	40.880	837.628.675	30.800	697.628.675
4	Cổ phiếu Công ty XNK Khánh Hội (KHA)	30.000	675.000.000	30.000	675.000.000
5	Cổ phiếu Ng.hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB)	16.265	621.092.500	10.920	585.062.500
6	Cổ phiếu Công ty Cp Rạng Đông (RAL)	10.000	300.750.000	10.000	300.750.000
7	Cổ phiếu Cty CP Đá Hoá An (DHA)	-	-	30.000	463.145.750
<b>Cộng</b>		<b>299.145</b>	<b>6.720.124.267</b>	<b>248.720</b>	<b>8.218.775.387</b>

### 5.2.3 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	180.000	2.491.837.143	90.000	1.582.837.143
2	Cổ phiếu Công ty Cp Đạm Phú Mỹ (DPM)	22.000	496.215.949	47.000	445.351.319
3	Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	16.265	266.515.500	10.920	230.162.500
4	Cổ phiếu Công ty Cp Cơ điện lạnh (REE)	40.880	375.684.675	30.800	152.468.675
5	Cổ phiếu Công ty Cp XNK Khánh Hội (KHA)	30.000	426.000.000	30.000	147.000.000
6	Cổ phiếu Công ty Cp Rạng Đông (RAL)	10.000	88.750.000	10.000	85.750.000
<b>Cộng</b>		<b>299.145</b>	<b>4.145.003.267</b>	<b>248.720</b>	<b>2.643.569.637</b>

### Phải thu của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền bán chung cư, xây dựng công trình và tư vấn thiết kế.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Khách hàng mua nền dự án quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	23.925.315.000	14.315.515.000
- Các đối tượng khác	2.870.693.654	3.083.409.324
<b>Cộng</b>	<b>26.796.008.654</b>	<b>17.398.924.324</b>

### Trả trước cho người bán

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Archipel	374.976.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Điện Thái Dương*	335.798.187	335.798.187
- Các đối tượng khác	488.600.078	1.228.350.396
<b>Cộng</b>	<b>1.199.374.265</b>	<b>1.564.148.583</b>

### Các khoản phải thu khác

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (Tiền nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa nhận được Quyền sử dụng đất)	11.599.674.596	11.566.948.096
- Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (Phải thu ngân sách các công trình xây dựng cơ bản)	-	1.003.166.487
- Lãi cổ tức	99.507.042	165.000.000
- Các đối tượng khác	443.632.968	61.673.025
<b>Cộng</b>	<b>12.142.814.606</b>	<b>12.796.787.608</b>

### Hàng tồn kho

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.6.1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-
5.6.2	Công cụ, dụng cụ tồn kho	-	-
5.6.3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.746.806.008	18.155.424.070
5.6.4	Thành phẩm	-	-
5.6.5	Hàng hóa	9.770.746.910	14.593.801.205
5.6.6	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(722.637.297)	(704.455.479)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>		<b>18.794.915.621</b>	<b>32.044.769.796</b>

#### 5.6.3 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chủ yếu là các dự án đang thực hiện dở dang.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái	1.105.421.467	6.675.091.495
- Dự án 284 Cô Bắc, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	7.240.860.600	7.240.860.600
- Các công trình khác	1.400.523.941	4.239.471.975
<b>Cộng</b>	<b>9.746.806.008</b>	<b>18.155.424.070</b>

#### 5.6.4 Hàng hóa



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÈN THÀNH**

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Là nền nhà dự án Nam Long và căn hộ ở Chung cư Khánh Hội – Quận 4.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Căn hộ khu Chung cư Khánh Hội – Quận 4	9.770.746.910	9.770.746.910
- Nền nhà dự án Nam Long	-	4.823.054.295
<b>Cộng</b>	<b>9.770.746.910</b>	<b>14.593.801.205</b>

**Tài sản cố định hữu hình**

Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số dư đầu năm	4.247.072.781	10.500.000	901.886.325	288.677.984	5.448.137.090
2. Tăng trong năm	-	-	-	12.445.455	12.445.455
- Tăng do mua mới	-	-	-	12.445.455	12.445.455
3. Giảm trong năm	-	10.500.000	-	10.200.000	20.700.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	10.500.000	-	10.200.000	20.700.000
4. Số dư cuối năm	4.247.072.781	-	901.886.325	290.923.439	5.439.882.545
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
1. Số dư đầu năm	3.500.641.966	10.500.000	803.986.466	239.072.375	4.554.200.807
2. Tăng trong năm	133.976.716	-	55.942.768	33.244.941	223.164.425
- Khấu hao trong năm	133.976.716	-	55.942.768	33.244.941	223.164.425
3. Giảm trong năm	-	10.500.000	-	10.200.000	20.700.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	10.500.000	-	10.200.000	20.700.000
4. Số dư cuối năm	3.634.618.682	-	859.929.234	262.117.316	4.756.665.232
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	746.430.815	-	97.899.859	49.605.609	893.936.283
2. Tại ngày cuối năm	612.454.099	-	41.957.091	28.806.123	683.217.313

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 3.033.653.307 đồng.

**Tài sản cố định vô hình**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
1. Số đầu năm	10.500.000	10.500.000
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	10.500.000	10.500.000
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số đầu năm	10.500.000	10.500.000
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số cuối năm	10.500.000	10.500.000
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. Tại ngày đầu năm	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 10.500.000 đồng.

**Đầu tư dài hạn khác**

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
5.9.1	Đầu tư cổ phiếu	38.152.400.000	38.152.400.000
5.9.2	Đầu tư dài hạn khác	19.473.031.950	10.279.711.950
<b>Cộng</b>		<b>57.625.431.950</b>	<b>48.432.111.950</b>



### 5.9.1 Đầu tư cổ phiếu

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	2.762.925	18.419.500.000	2.762.925	18.419.500.000
2	Cổ phiếu Công ty Cổ phần TM Phú Nhuận	150.000	4.100.000.000	150.000	4.100.000.000
3	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải	361.200	3.612.000.000	361.200	3.612.000.000
4	Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	235.090	3.020.900.000	235.090	3.020.900.000
5	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	200.000	3.000.000.000	200.000	3.000.000.000
6	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Non Nước	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
7	Cổ phiếu Công ty Trang trí Kiến trúc ADC	100.000	2.000.000.000	100.000	2.000.000.000
8	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản phẩm Bất động sản Bến Thành – Đức Khải	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.209.215</b>	<b>38.152.400.000</b>	<b>4.209.215</b>	<b>38.152.400.000</b>

### 5.9.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái (*)	10.279.711.950	10.279.711.950
- Dự án cao ốc 6/5 Hoàng Minh Giám (**)	9.193.320.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.473.031.950</b>	<b>10.279.711.950</b>

(\*) Là khoản góp vốn vào Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2 theo Hợp đồng số 09/HĐ-KDN ngày 04/06/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành và Công ty Quản lý Nhà Quận 1 Tp. Hồ Chí Minh.

(\*\*) Là khoản góp vốn vào Dự án xây dựng Cao ốc tại 6/5 Hoàng Minh Giám, quận Phú Nhuận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành

#### Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	(1.207.642.885)	-
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	(907.501.224)	(913.248.663)
- Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	(244.720.763)	-
<b>Cộng</b>	<b>(2.359.864.872)</b>	<b>(913.248.663)</b>

### Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% khoản ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	340.104.400	-
Phát sinh trong năm	-	340.104.400
Hoàn nhập trong năm	(183.792.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>156.312.400</b>	<b>340.104.400</b>

### Phải trả cho người bán

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Thành Lập	300.431.429	-
- Công ty CP XNK Khánh Hội	104.706.000	104.706.000
- Các đối tượng khác	140.313.966	633.774.874
<b>Cộng</b>	<b>545.451.395</b>	<b>738.480.874</b>

### Người mua trả tiền trước

Chủ yếu là các cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng nền nhà dự án khu B, C phường Cát Lái, quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công trình Khu C, phường Cát Lái, quận 2	7.941.952.919	16.045.163.779
- Công trình Khu B, phường Cát Lái, quận 2	-	437.821.819
<b>Cộng</b>	<b>7.941.952.919</b>	<b>16.482.985.598</b>

### Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết như sau:

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT phải nộp	1.044.123.057	354.762.785
- Thuế TNDN phải nộp	2.955.901.867	2.995.550.736
- Tiền thuê đất	89.513.600	69.531.800
- Thuế khác	169.696.500	70.437.391
<b>Cộng</b>	<b>4.259.235.024</b>	<b>3.490.282.712</b>

### Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần TM – DV Tp. Hồ Chí Minh <sup>(*)</sup>	12.599.674.596	12.599.674.596
- Công ty Quản lý Nhà Quận 1	1.000.000.000	1.000.000.000
- Nhận góp vốn thực hiện lô C, quận 2	950.685.000	288.065.000
- Các khoản khác	1.861.551.593	567.732.774
<b>Cộng</b>	<b>16.411.911.189</b>	<b>14.455.472.370</b>



(\*) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại TP Hồ Chí Minh trả hộ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành tiền quyền sử dụng đất tại số 189 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, quận 1 để Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành hoàn thành thủ tục pháp luật về quyền sử dụng đất nói trên theo Biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi nhà ngày 27 tháng 11 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại TP Hồ Chí Minh.

### Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là ký quỹ chuyển nhượng nền nhà dự án Bình Trưng Đông, Cát Lái, quận 2 và ký quỹ thuê nhà.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Chi Lai	640.000.000	640.000.000
- Công ty TNHH DV DL Thiên Hoàng Long	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Giác Mơ Dẽ Dàng	200.000.000	200.000.000
- Các đối tượng khác	564.400.000	267.286.000
<b>Cộng</b>	<b>1.904.400.000</b>	<b>1.607.286.000</b>

### Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối (**)	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	26.000.000.000	39.560.000.000	369.529.416	1.632.819.616	10.886.514.193	78.448.863.225
- Tăng trong năm trước	-	-	-	1.131.905.031	13.086.103.319	14.218.008.350
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	13.086.103.319	13.086.103.319
+ Tăng khác	-	-	-	1.131.905.031	-	1.131.905.031
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	8.317.580.773	8.317.580.773
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	26.000.000.000	39.560.000.000	369.529.416	2.764.724.647	15.655.036.739	84.349.290.802
- Tăng trong năm nay	13.000.000.000	-	-	1.308.610.332	12.678.095.708	26.986.706.040
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	12.678.095.708	12.678.095.708
+ Tăng khác	13.000.000.000	-	-	1.308.610.332	-	14.308.610.332
- Giảm trong năm nay	-	13.000.000.000	-	-	8.544.456.346	21.544.456.346
Số dư cuối năm nay	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	4.073.334.979	19.739.907.976	89.791.540.496

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

(*) <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vốn góp của cổ đông nhà nước	36,98	14.422.200.000	9.613.500.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	63,02	24.577.800.000	16.386.500.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>39.000.000.000</b>	<b>26.000.000.000</b>
<b>▪ Cổ phiếu</b>		<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		3.900.000	2.600.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		3.900.000	2.600.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		3.900.000	2.600.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		3.900.000	2.600.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		3.900.000	2.600.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/1 cổ phiếu)		10.000	10.000
<b>(**) Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối gồm</b>			
Số dư đầu năm			15.655.036.739
Tăng từ kết quả kinh doanh trong năm nay			12.678.095.708
Giảm trong năm nay			(8.544.456.346)
Chi tiết gồm:			
- <i>Trích Quỹ Dự phòng tài chính</i>			1.308.610.332
- <i>Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi</i>			1.635.762.915
- <i>Trích Quỹ cho hoạt động của Hội đồng quản trị</i>			530.083.099
- <i>Phải chi trả cổ tức 2010</i>			3.120.000.000
- <i>Chi trả cổ tức đợt 1 năm 2011</i>			1.950.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>			<b>19.788.676.101</b>



## **6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)**

### **6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Chủ yếu là doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà, xây lắp và thiết kế các công trình.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	32.462.891.575	26.048.226.168
- Doanh thu xây lắp, cho thuê mặt bằng, khác	10.625.632.592	15.506.183.653
<b>Cộng</b>	<b>43.088.524.167</b>	<b>41.554.409.821</b>

### **6.2 Giá vốn hàng bán**

Chủ yếu là giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà, xây lắp và thiết kế các công trình.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng nền dự án	15.729.876.731	11.348.766.950
- Giá vốn xây lắp, cho thuê mặt bằng, khác	4.697.136.127	10.092.524.381
<b>Cộng</b>	<b>20.427.012.858</b>	<b>21.441.291.331</b>

### **6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi	588.561.250	1.368.952.009
- Cổ tức được chia	1.049.794.642	1.062.900.880
- Thu sang nhượng cổ phần	213.313.510	329.986.495
<b>Cộng</b>	<b>1.581.669.402</b>	<b>2.761.839.384</b>

### **6.4 Chi phí tài chính**

Chủ yếu là lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn và đầu tư dài hạn.

### **6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	3.433.133.322	3.506.819.524
- Chi phí vật liệu quản lý	88.222.887	83.106.918
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.187.709	82.997.735
- Thuế, phí và lệ phí	78.537.354	11.333.728
- Chi phí mua ngoài	440.952.762	181.761.063
- Các chi phí khác	693.637.944	440.887.820
<b>Cộng</b>	<b>4.823.671.978</b>	<b>4.306.906.788</b>

**6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.585.357.730
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		(956.309.642)
- Các khoản điều chỉnh tăng		93.485.000
- Các khoản điều chỉnh giảm		1.049.794.642
Tổng thu nhập chịu thuế		15.629.048.088
Chi phí thuế TNDN (25%)	(1)	3.907.262.022
Hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại 2%	(2)	183.792.000
<b>Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>(3) = (1) - (2)</b>	<b>3.723.470.022</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế:	-	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:		340.104.400
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả:	183.792.000	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:</b>	<b>183.792.000</b>	<b>340.104.400</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.678.095.708	13.086.103.319
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông :		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.678.095.708	13.086.103.319
- Số lượng Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.614.722	2.600.000
<b>- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/Cp)</b>	<b>3.507</b>	<b>5.033</b>



**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.711.187.146	7.722.215.548
- Chi phí lương	4.730.537.184	6.507.792.988
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	223.164.425	212.832.532
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	840.502.876	562.152.136
- Chi phí bằng tiền khác	11.196.779.601	6.448.074.177
<b>Cộng</b>	<b>19.702.171.232</b>	<b>19.159.641.393</b>

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2012.*

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Uwan*



*[Handwritten signature]*

**ĐÀO ĐỨC THẮNG**

**HOÀNG THỊ THÙY VĂN**

**NGUYỄN HỮU THẮNG**