

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
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: 156 – 158 Phố Quang, phường 9, Phú Nhuận.  
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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

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



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt  
**(VIETVALUES)**  
Công ty Thành viên của Reanda International

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11 - 34

---





## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị 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 2013 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 07 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thành Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0300849605 ngày 02 tháng 01 năm 2014 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 52.000.000.000 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 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).

51281  
ÔNG  
NHIỆM  
TOÁN V  
UÂN  
TP. H

#### 4. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

##### 4.1 Hội đồng Quản trị

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

Ông Nguyễn Hữu Thắng	Chủ tịch
Ông Đinh Lê Chiến	Phó Chủ tịch
Ông Trần Quang Ninh	Thành viên
Ông Hoàng Thị Thùy Văn	Thành viên
Bà Lê Văn Hưng	Thành viên

##### 4.2 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

##### 4.3 Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hữu Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thùy Văn	Kế toán trưởng

#### 5. 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 2013 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 34.

#### 6. 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 2013 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.

#### 7. 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 2013 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.

5-C  
TY  
HỮU HA  
TƯ V  
VIỆT  
S CH









Số: 2115/14/BCKT/AUD-VVALUES

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty"), gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính được lập ngày 24 tháng 03 năm 2014 (từ trang 07 đến trang 34) của Công ty.

#### **Trách nhiệm của Ban Điều hành**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

## **Ý kiến 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 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được lập phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014.*

**Công ty Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)**



**Ths. Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc**  
*Giấy CNDKHN số: 1512-2013-071-1*  
*Chữ ký được ủy quyền*

**Trần Văn Hiệp - Kiểm toán viên**  
*Giấy CNDKHN số: 2141-2013-071-1*

### **Nơi nhận:**

- *Như trên*
- *Lưu VIETVALUES*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

ĐVT: 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>91.360.316.407</b>	<b>90.274.370.219</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.1	4.598.331.646	5.017.648.769
111	1. Tiền		598.331.646	617.648.769
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	4.400.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.2	23.721.634.001	24.797.636.001
121	1. Đầu tư ngắn hạn		23.869.690.930	26.591.208.073
129	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		(148.056.929)	(1.793.572.072)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.209.016.296	37.128.312.115
131	1. Phải thu của khách hàng	5.3	44.976.431.287	35.868.355.522
132	2. Trả trước cho người bán	5.4	991.747.875	998.620.935
138	3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.5	348.794.334	369.292.858
139	4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	5.6	(107.957.200)	(107.957.200)
140	IV. Hàng tồn kho	5.7	16.810.310.464	23.258.649.334
141	1. Hàng tồn kho		17.532.947.761	23.981.286.631
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(722.637.297)	(722.637.297)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.024.000	72.124.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
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		21.024.000	72.124.000
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>47.014.100.108</b>	<b>50.932.521.977</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		11.480.188.288	11.681.549.534
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.8	344.500.676	545.861.922
222	- Nguyên giá		5.183.955.106	5.385.541.739
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.839.454.430)	(4.839.679.817)
227	2. Tài sản cố định vô hình	5.9	11.135.687.612	11.135.687.612
228	- Nguyên giá		11.599.674.596	11.610.174.596
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(463.986.984)	(474.486.984)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
241	- Nguyên giá		-	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.10	35.391.436.999	39.188.006.843
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		400.000.000	400.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		37.157.129.303	40.399.240.212
259	4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)		(2.165.692.304)	(1.611.233.369)
260	V. Tài sản dài hạn khác		142.474.821	62.965.600
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		95.609.221	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.11	46.865.600	62.965.600
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>138.374.416.515</b>	<b>141.206.892.196</b>



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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		44.979.907.187	47.821.616.272
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		43.244.907.187	46.040.116.272
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		-	-
312	2. Phải trả người bán	5.12	560.602.715	571.732.908
313	3. Người mua trả tiền trước	5.13	3.014.173.000	4.624.173.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.14	2.934.487.029	5.663.807.450
315	5. Phải trả người lao động		819.966.802	626.804.127
316	6. Chi phí phải trả		-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.15	33.891.763.253	32.938.635.243
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.023.914.388	1.614.963.544
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		1.735.000.000	1.781.500.000
333	1. Phải trả dài hạn khác	5.16	1.735.000.000	1.781.500.000
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	-
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		93.394.509.328	93.385.275.924
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	5.17	93.394.509.328	93.385.275.924
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		52.000.000.000	39.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		13.560.000.000	26.560.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		369.529.416	369.529.416
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		6.287.655.241	5.341.144.550
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.177.324.671	22.114.601.958
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
432	1. Nguồn kinh phí		-	-
433	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		138.374.416.515	141.206.892.196

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

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
2. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
3. Ngoại tệ các loại		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu



**ĐÀO ĐỨC THẮNG**

Kế toán trưởng



**HOÀNG THỊ THỦY VÂN**

Tổng Giám Đốc



**NGUYỄN HỮU THẮNG**

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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		21.575.914.311	24.642.136.990
03	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	21.575.914.311	24.642.136.990
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	7.647.671.538	10.306.042.566
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.928.242.773	14.336.094.424
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	1.143.930.994	1.300.685.728
22	7. Chi phí tài chính	6.4	589.862.437	(1.693.138.196)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.5	4.970.513.862	4.870.001.308
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.511.797.468	12.459.917.040
31	11. Thu nhập khác	6.6	1.168.455.767	32.090.910
32	12. Chi phí khác	6.7	176.487.685	111.845.800
40	13. Lợi nhuận khác		991.968.082	(79.754.890)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.503.765.550	12.380.162.150
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.8	2.474.712.903	2.821.708.438
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	6.9	16.100.000	93.346.800
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.012.952.647	9.465.106.913
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.10	2.055	2.427

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



**ĐÀO ĐỨC THẮNG**

**HOÀNG THỊ THỦY VĂN**

**NGUYỄN HỮU THẮNG**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

ĐVT: VNĐ

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		10.503.765.550	12.380.162.150
	2. Điều chỉnh các khoản		(1.946.645.485)	(3.629.515.215)
02	- Khấu hao tài sản cố định		155.952.472	665.276.011
03	- Các khoản dự phòng		(1.091.056.208)	(2.992.105.498)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.011.541.749)	(1.302.685.728)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.557.120.065	8.750.646.935
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(9.013.504.181)	3.015.949.310
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.448.338.870	(4.463.733.713)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(16.638.651.963)	11.698.397.064
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(95.609.221)	185.506.866
13	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.505.820.869)	-
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.294.768.399)	(1.072.570.401)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(16.542.895.698)	18.114.196.061
	<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		(56.772.726)	(11.663.608.232)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	2.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.220.900.000)	(19.871.083.806)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.942.417.143	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(400.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.242.110.909	17.226.191.738
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.113.723.249	1.300.685.728
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.020.578.575	(13.405.814.572)
	<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		(3.897.000.000)	(3.900.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.103.000.000	(3.900.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(419.317.123)	808.381.489
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.017.648.769	4.209.267.280
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.1	4.598.331.646	5.017.648.769

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu



**ĐÀO ĐỨC THẮNG**

Kế toán trưởng



**HOÀNG THỊ THỦY VĂN**



**NGUYỄN HỮU THẮNG**



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

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 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. 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 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.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, thiết kế và kinh doanh nhà.

#### **3. 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).

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

#### **1. 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.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

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



### III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

#### 2. Cam kết kế toán

Chúng tôi, Ban Điều hành 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.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển
- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng và các chứng khoán ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo.

#### 2. 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.

#### 3. 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.

#### 4. 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 (áp dụng cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 09 tháng 06 năm 2013), từ ngày 10 tháng 06 trở đi áp dụng theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Theo Thông tư, việc áp dụng Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 có hiệu lực từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 đã làm nguyên giá tài sản cố định hữu hình giảm xuống 258.359.359 đồng, tương ứng khấu hao giảm xuống 156.177.859 đồng và giá trị còn lại giảm xuống 102.181.500 đồng.

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
+ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
+ Thiết bị và dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
+ Quyền sử dụng đất	50 năm
+ Phần mềm	03 – 05 năm
+ Tài sản cố định vô hình khác	05 – 08 năm

#### 5. 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.

#### 6. 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.

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

- Chi phí trả trước: chủ yếu là những chi phí sửa chữa 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.

**8. 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.

**9. 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 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) 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.

**10. Cổ tức**

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

**11. Doanh thu và chi phí**

- Doanh thu bán hàng 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;
  - 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;
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;



- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- 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 được ghi nhận phù hợp với doanh thu và chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ.

## 12. 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.

## 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

## 14. Tài sản tài chính

### *Phân loại tài sản tài chính*

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính, công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.



Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

*Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## **15. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính thì các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

*Nợ phải trả tài chính*

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

*Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

*Công cụ tài chính phức hợp*

Công cụ tài chính phức hợp do Công ty phát hành được phân loại thành các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và định nghĩa về nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Phần vốn chủ sở hữu được xác định là giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị hợp lý của phần nợ phải trả. Giá trị của công cụ phái sinh (như là hợp đồng quyền chọn bán) đi kèm công cụ tài chính phức hợp không thuộc phần vốn chủ sở hữu (như là quyền chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu) được trình bày trong phần nợ phải trả. Tổng giá trị ghi sổ cho các phần nợ phải trả và vốn chủ sở hữu khi ghi nhận ban đầu bằng với giá trị hợp lý của công cụ tài chính.

## 16. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**18. 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.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
1.1	Tiền mặt	103.141.983	188.559.637
1.2	Tiền gửi ngân hàng	495.189.663	429.089.132
1.3	Tiền và các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	4.400.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.598.331.646</b>	<b>5.017.648.769</b>

**1.2 Tiền gửi ngân hàng**

Chi tiết số dư ngân hàng gồm:

STT	Tên ngân hàng	Cuối năm	Đầu năm
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt	20.312.021	19.987.400
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	30.946.857	192.985.786
3	Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM	443.155.346	214.930.721
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông	775.439	753.685
<b>Cộng</b>		<b>495.189.663</b>	<b>429.089.132</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
2.1	Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	5.000.000.000	5.000.000.000
2.2	Đầu tư cổ phiếu	18.869.690.930	21.591.208.073
2.3	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(148.056.929)	(1.793.572.072)
<b>Cộng</b>		<b>23.721.634.001</b>	<b>24.797.636.001</b>

**2.2. 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 Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông (SPT)	2.762.925	18.419.500.000	2.762.925	18.419.500.000
2	Cổ phiếu Công ty XNK Khánh Hội (KHA)	20.000	450.000.000	20.000	450.000.000
3	Cổ phiếu NH TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	5	190.930	5	190.930
4	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	-	-	150.000	2.721.517.143
<b>Cộng</b>		<b>2.782.930</b>	<b>18.869.690.930</b>	<b>2.932.930</b>	<b>21.591.208.073</b>

**2.3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn**

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Số đầu năm	1.793.572.072	4.145.003.267
- Số trích trong năm	-	-
- Số hoàn nhập trong năm	(1.645.515.143)	(2.351.431.195)
<b>Cộng (*)</b>	<b>148.056.929</b>	<b>1.793.572.072</b>

(\*) Chi tiết khoản dự phòng theo từng đối tượng:

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty Cp XNK Khánh Hội (KHA)	20.000	148.000.000	20.000	182.000.000
2	Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	5	56.929	5	54.929
3	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	-	-	150.000	1.611.517.143
<b>Cộng</b>		<b>20.005</b>	<b>148.056.929</b>	<b>170.005</b>	<b>1.793.572.072</b>



**3. Phải thu của khách hàng**

Là khoản phải thu bên thứ ba.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án lô A – Bình Trị Đông, Cát Lái Quận 2	22.291.250.000	12.907.500.000
- Dự án lô B – Bình Trị Đông, Cát Lái Quận 2	16.783.565.000	16.783.565.000
- Các đối tượng khác	5.901.616.287	6.177.290.522
<b>Cộng</b>	<b>44.976.431.287</b>	<b>35.868.355.522</b>

**4. Trả trước cho người bán**

Là khoản trả trước cho bên thứ ba, chủ yếu là khoản trả trước thiết kế chung cư và thi công lô B.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Archipel	374.976.000	374.976.000
- Công ty TNHH Xây dựng Điện Thái Dương	335.798.187	335.798.187
- Các đối tượng khác	280.973.688	287.846.748
<b>Cộng</b>	<b>991.747.875</b>	<b>998.620.935</b>

**5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Cổ tức Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành non nước	200.000.000	-
- Cổ tức Công ty Cổ phần thương mại Phú Nhuận	60.000.000	-
- Các đối tượng khác	88.794.334	369.292.858
<b>Cộng</b>	<b>348.794.334</b>	<b>369.292.858</b>

**6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi**

Là khoản lập dự phòng của công ty TNHH Thiên Hoàng Tú.

**7. Hàng tồn kho**

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
7.1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-
7.2	Công cụ, dụng cụ tồn kho	-	-
7.3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.624.648.998	16.164.689.104
7.4	Thành phẩm	-	-
7.5	Hàng hóa	3.908.298.763	7.816.597.527
7.6	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(722.637.297)	(722.637.297)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>		<b>16.810.310.464</b>	<b>23.258.649.334</b>

**7.3 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 284 Cô Bắc, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	7.240.860.600	7.240.860.600
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái	5.163.908.002	7.703.948.108
- Các công trình khác	1.219.880.396	1.219.880.396
<b>Cộng</b>	<b>13.624.648.998</b>	<b>16.164.689.104</b>

**7.5 Hàng hóa**

Là các căn hộ ở Chung cư Khánh Hội – Quận 4.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

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

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
1. Số dư đầu năm	4.247.072.781	901.886.325	236.582.633	5.385.541.739
2. Tăng trong kỳ	-	-	56.772.726	56.772.726
- Tăng do mua mới	-	-	56.772.726	56.772.726
3. Giảm trong kỳ	-	-	258.359.359	258.359.359
- Giảm khác(*)	-	-	258.359.359	258.359.359
4. Số dư cuối kỳ	4.247.072.781	901.886.325	34.996.000	5.183.955.106
<b>II. Giá trị hao mòn</b>				
1. Số dư đầu năm	3.768.595.393	901.886.325	169.198.099	4.839.679.817
2. Tăng trong kỳ	133.976.712	-	21.975.760	155.952.472
- Khấu hao trong kỳ	133.976.712	-	21.975.760	155.952.472
3. Giảm trong kỳ	-	-	156.177.859	156.177.859
- Giảm khác(*)	-	-	156.177.859	156.177.859
4. Số dư cuối kỳ	3.902.572.105	901.886.325	34.996.000	4.839.454.430
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
1. Tại ngày đầu năm	478.477.388	-	67.384.534	545.861.922
2. Tại ngày cuối kỳ	344.500.676	-	-	344.500.676

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.503.914.746 đồng.

(\*) Giảm khác: Là khoản giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 có hiệu lực từ ngày 10 tháng 06 năm 2013.



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Theo Thông tư, việc áp dụng Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 có hiệu lực từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 đã làm nguyên giá tài sản cố định hữu hình giảm xuống 258.359.359 đồng, tương ứng khấu hao giảm xuống 156.177.859 đồng và giá trị còn lại giảm xuống 102.181.500 đồng.

**9. Tài sản vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
1. Số đầu năm	11.599.674.596	10.500.000	11.610.174.596
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	10.500.000	10.500.000
- Giảm theo TT 45	-	10.500.000	10.500.000
4. Số cuối năm	11.599.674.596	-	11.599.674.596
<b>II. Giá trị hao mòn</b>			
1. Số đầu năm	463.986.984	10.500.000	474.486.984
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	10.500.000	10.500.000
- Giảm theo TT45	-	10.500.000	10.500.000
4. Số cuối năm	463.986.984	-	463.986.984
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Tại ngày đầu năm	11.135.687.612	-	11.135.687.612
2. Tại ngày cuối năm	11.135.687.612	-	11.135.687.612

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
10.1	Đầu tư cổ phiếu	17.612.000.000	20.132.900.000
10.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	400.000.000	400.000.000
10.3	Đầu tư dài hạn khác	19.545.129.303	20.266.340.212
10.4	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	(2.165.692.304)	(1.611.233.369)
<b>Cộng</b>		<b>35.391.436.999</b>	<b>39.188.006.843</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10.1 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 TM Phú Nhuận	200.000	4.600.000.000	150.000	4.100.000.000
2	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải	368.600	3.612.000.000	368.600	3.612.000.000
3	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	240.000	3.400.000.000	240.000	3.400.000.000
4	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước	25.000	2.500.000.000	25.000	2.500.000.000
5	Cổ phiếu Công ty Trang trí Kiến trúc ADC	144.000	2.000.000.000	144.000	2.000.000.000
6	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
7	Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	-	-	235.090	3.020.900.000
<b>Cộng</b>		<b>1.127.600</b>	<b>17.612.000.000</b>	<b>1.312.690</b>	<b>20.132.900.000</b>

**10.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Khoản đầu tư thành lập Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành, tỷ lệ góp vốn 40,00% vốn điều lệ, vốn thực góp là 400.000.000 đồng. Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311464727 vào ngày 04 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp với vốn điều lệ là 10.000.000.000 đồng.

**10.3 Đầu tư dài hạn khác**

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái (*)	11.073.020.212	11.073.020.212
- Dự án cao ốc 128 Hồng Hà (**)	8.472.109.091	9.193.320.000
<b>Cộng</b>	<b>19.545.129.303</b>	<b>20.266.340.212</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 TNHH MTV Công trình Công ích Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

(\*\*) Là khoản góp vốn vào Dự án xây dựng Cao ốc 128 Hồng Hà, 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



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn**

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Số đầu năm	1.611.233.369	2.359.864.872
- Số trích trong năm	554.458.935	-
- Số hoàn nhập trong năm	-	(748.631.503)
<b>Cộng (*)</b>	<b>2.165.692.304</b>	<b>1.611.233.369</b>

*(\*) Chi tiết khoản dự phòng theo từng đối tượng:*

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	899.604.607	904.856.220
- Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	686.739.422	478.374.355
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành	387.193.483	228.002.794
- Công ty Cp Sàn giao dịch BĐS Bến Thành – Đức Khải	192.154.792	-
<b>Cộng</b>	<b>2.165.692.304</b>	<b>1.611.233.369</b>

**11. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% khoản ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	62.965.600	156.312.400
Phát sinh trong năm	-	-
Hoàn nhập trong năm	(16.100.000)	(93.346.800)
<b>Cộng</b>	<b>46.865.600</b>	<b>62.965.600</b>

**12. Phải trả cho người bán**

Là khoản phải trả bên thứ ba.

**13. Người mua trả tiền trước**

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

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT phải nộp	432.765.204	1.199.661.459
- Thuế TNDN phải nộp	2.334.299.135	4.365.407.101
- Tiền thuê đất	157.496.690	82.041.890
- Thuế khác	9.926.000	16.697.000
<b>Cộng</b>	<b>2.934.487.029</b>	<b>5.663.807.450</b>

**15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (Phải trả chi phí tiền sử dụng đất Lô C – Quận 2)	12.495.000.000	12.495.000.000
- Công ty Cổ phần TM – DV Tp. Hồ Chí Minh <sup>(*)</sup>	12.599.674.596	12.599.674.596
- Công ty TNHH TMDV Phan Thanh	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nhận góp vốn thực hiện lô C, quận 2	1.338.165.000	1.338.165.000
- Các khoản khác	2.458.923.657	1.505.795.647
<b>Cộng</b>	<b>33.891.763.253</b>	<b>32.938.635.243</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.

**16. 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 TNHH Vovo	300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Giác Mơ Dễ Dàng	200.000.000	200.000.000
- Các đối tượng khác	95.000.000	441.500.000
<b>Cộng</b>	<b>1.735.000.000</b>	<b>1.781.500.000</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**17. 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	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	4.073.334.979	19.788.676.101	89.791.540.496
- Tăng trong năm trước	-	-	-	1.267.809.571	9.465.106.913	10.732.916.484
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	7.139.181.056	7.139.181.055
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	5.341.144.550	22.114.601.958	93.385.275.924
- Tăng trong năm nay	13.000.000.000	-	-	946.510.691	8.012.952.647	21.959.463.338
+ Tăng từ lãi năm trước	-	-	-	946.510.691	-	946.510.691
+ Tăng từ thặng dư vốn cổ phần	13.000.000.000	-	-	-	-	13.000.000.000
+ Tăng từ lãi năm nay	-	-	-	-	8.012.952.647	8.012.952.647
- Giảm trong năm nay	-	13.000.000.000	-	-	8.950.229.934	21.950.229.934
Số dư cuối năm nay	52.000.000.000	13.560.000.000	369.529.416	6.287.655.241	21.177.324.671	93.394.509.328

(*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ (%)	Cuối năm	Đầu năm
- Vốn góp của cổ đông nhà nước	36,98	19.229.600.000	14.422.200.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	63,02	32.770.400.000	24.577.800.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>39.000.000.000</b>

Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.200.000	3.900.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.200.000	3.900.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.200.000	3.900.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.200.000	3.900.000
+ Cổ phiếu phổ thông	5.200.000	3.900.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/1 cổ phiếu)	10.000	10.000

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

**(\*\*) Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối gồm**

Số dư đầu năm	22.114.601.958
Tăng từ kết quả kinh doanh trong năm nay	8.012.952.647
Giảm trong năm nay	(8.950.229.934)
Chi tiết gồm:	
- Trích Quỹ Dự phòng tài chính	(946.510.691)
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	(1.419.766.036)
- Trích lập Quỹ khen thưởng HĐQT-BKS-BĐH	(283.953.207)
- Chi trả cổ tức năm 2012	(4.350.000.000)
- Trích trước cổ tức phải trả năm 2013	(1.950.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.177.324.671</b>

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

**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.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu chuyển nhượng nền dự án	11.146.631.493	15.077.620.355
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	10.429.282.818	9.564.516.635
<b>Cộng</b>	<b>21.575.914.311</b>	<b>24.642.136.990</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Chủ yếu là giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng nền dự án	2.485.351.825	6.740.588.721
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	5.162.319.713	3.565.453.845
<b>Cộng</b>	<b>7.647.671.538</b>	<b>10.306.042.566</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi	503.924.994	521.148.728
- Cổ tức được chia	640.006.000	779.537.000
<b>Cộng</b>	<b>1.143.930.994</b>	<b>1.300.685.728</b>



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**4. Chi phí tài chính**

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

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Lỗ do bán chứng khoán	1.676.350.143	1.406.924.502
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	525.029.437	-
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.611.517.143)	(3.100.062.698)
<b>Cộng</b>	<b>589.862.437</b>	<b>(1.693.138.196)</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	3.660.634.229	3.073.403.778
- Chi phí vật liệu quản lý	118.966.078	202.848.799
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.975.760	67.312.315
- Thuế, phí và lệ phí	80.454.800	253.998.744
- Chi phí mua ngoài	356.089.388	354.390.559
- Các chi phí khác	732.393.607	918.047.113
<b>Cộng</b>	<b>4.970.513.862</b>	<b>4.870.001.308</b>

**6. Thu nhập khác**

Chủ yếu là khoản thu nhập theo biên bản xử lý công nợ năm 2013 – Công nợ QLN Q1.

**7. Chi phí khác**

Chủ yếu là chi phí môi giới giao dịch chứng khoán.

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.503.765.550
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		(540.513.940)
- Các khoản điều chỉnh tăng		99.492.060
+ <i>Chi phí không hợp lệ</i>		99.492.060
- Các khoản điều chỉnh giảm		(640.006.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>		(640.006.000)
Tổng thu nhập chịu thuế		9.963.251.610
Chi phí thuế TNDN (25%)	(1)	2.490.812.903
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp 2% năm trước	(2)	16.100.000
<b>Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>(3) = (1) - (2)</b>	<b>2.474.712.903</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi tiết gồm:	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	-	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.100.000	93.346.800
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:</b>	<b>16.100.000</b>	<b>93.346.800</b>

**10. 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	8.012.952.647	9.465.106.913
- 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	8.012.952.647	9.465.106.913
- Số lượng Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.900.000	3.900.000
<b>- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/Cp)</b>	<b>2.055</b>	<b>2.427</b>

**11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí vật liệu	118.966.078	202.848.799
- Chi phí nhân công	3.660.634.229	3.182.198.866
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	155.952.472	665.276.011
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	637.162.844	437.227.471
- Các chi phí bằng tiền khác	1.516.676.107	14.659.674.118
<b>Cộng</b>	<b>6.089.391.730</b>	<b>19.147.225.265</b>



## VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

### 1. Tiền lương và tiền thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành của Công ty:

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương	822.348.117	252.000.000
- Tiền thưởng	30.120.000	250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>852.468.117</b>	<b>502.000.000</b>

### 2. Các nghiệp vụ thực hiện trong năm với các bên liên quan

#### 2.1 Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tỷ lệ góp vốn
Công ty TNHH Một Thành Viên Tổng Công ty Bến Thành	Cổ đông lớn	36,98%

#### 2.2 Các nghiệp vụ phát sinh trong năm với các bên liên quan

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền cung cấp dịch vụ phải trả	451.893.000	451.893.000
- Trả tiền cung cấp dịch vụ	-	2.618.182
- Doanh thu dịch vụ	-	198.707.900

#### 2.3 Số dư cuối kỳ

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Phải trả cung cấp dịch vụ	-	250.566.918

## VIII. THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.598.331.646	5.017.648.769	4.598.331.646	5.017.648.769
Đầu tư ngắn hạn	23.721.634.001	24.797.636.001	23.721.634.001	24.797.636.001
Phải thu khách hàng	44.868.474.087	35.760.398.322	44.868.474.087	35.760.398.322
Các khoản phải thu khác	369.818.334	441.416.858	369.818.334	441.416.858
<b>Cộng</b>	<b>73.558.258.068</b>	<b>66.017.099.950</b>	<b>73.558.258.068</b>	<b>66.017.099.950</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	560.602.715	571.732.908	560.602.715	571.732.908
Phải trả người lao động	819.966.802	626.804.127	819.966.802	626.804.127
Các khoản phải trả khác	35.626.763.253	34.720.135.243	35.626.763.253	34.720.135.243
<b>Cộng</b>	<b>37.007.332.770</b>	<b>35.918.672.278</b>	<b>37.007.332.770</b>	<b>35.918.672.278</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

## 2. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các yếu tố của rủi ro tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Điều hành chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Điều hành thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

### 2.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác (giá hàng hóa).

Các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất, giá chứng khoán, giá cả hàng hóa sử dụng để phân tích độ nhạy được giả định dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là VND.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.



## 2.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## 2.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một dự trữ một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	560.602.715	-	-	560.602.715
Phải trả người lao động	819.966.802	-	-	819.966.802
Các khoản phải trả khác	33.891.763.253	1.735.000.000	-	35.626.763.253
<b>Cộng</b>	<b>35.272.332.770</b>	<b>1.735.000.000</b>	-	<b>37.007.332.770</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	571.732.908	-	-	571.732.908
Phải trả người lao động	626.804.127	-	-	626.804.127
Các khoản phải trả khác	32.938.635.243	1.781.500.000	-	34.720.135.243
<b>Cộng</b>	<b>34.137.172.278</b>	<b>1.781.500.000</b>	-	<b>35.918.672.278</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 3. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng nền dự án.
- Kinh doanh cho thuê mặt bằng.

	Kinh doanh chuyển nhượng nền dự án	Kinh doanh cho thuê mặt bằng	Cộng
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng	11.146.631.493	10.429.282.818	21.575.914.311
Giá vốn hàng bán	2.485.351.825	5.162.319.713	7.647.671.538
<b>Lãi gộp</b>	<b>8.661.279.668</b>	<b>5.266.963.105</b>	<b>13.928.242.773</b>
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần về bán hàng	15.077.620.355	9.564.516.635	24.642.136.990
Giá vốn hàng bán	6.740.588.721	3.565.453.845	10.306.042.566
<b>Lãi gộp</b>	<b>8.337.031.634</b>	<b>5.999.062.790</b>	<b>14.336.094.424</b>

#### Khu vực địa lý

Tất các sản phẩm và dịch vụ của Công ty được tiêu thụ và cung cấp tại Việt Nam.

### 4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### 5. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo này.



6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

IX. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm trước	Năm nay
<b>1. Bộ trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn</b>			
<b>1.1. Bộ trí cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	63,93	66,02
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	36,07	33,98
<b>1.2. Bộ trí cơ cấu nguồn vốn</b>			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	33,87	32,51
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	66,13	67,49
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
2.1. Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,96	2,11
2.2. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,46	1,72
2.3. Khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,11	0,11
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần	%	58,18	64,55
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	38,41	37,14
- Doanh thu thuần trên tổng tài sản	%	18,72	15,43
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản	%	7,19	5,73
- Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu	%	10,33	8,58
<b>4. Hệ số đo lường hiệu quả hoạt động</b>			
- Vòng quay tài sản	Vòng	0,19	0,15
- Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,64	0,52
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,17	1,08
- Vòng quay vốn lưu động	Vòng	0,62	0,47

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





  


ĐÀO ĐỨC THẮNG

HOÀNG THỊ THỦY VĂN

NGUYỄN HỮU THẮNG

