

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán</b>	<b>5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>13 - 46</b>

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

### Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành (được chuyển đổi từ Công ty TNHH căn hộ Bến Thành A.A) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303352628 ngày 02 tháng 10 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh như sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 17 tháng 3 năm 2009, lần 04 ngày 10 tháng 02 năm 2010 và lần 08 ngày 27 tháng 5 năm 2011 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 04 tháng 9 năm 2009, lần 03 ngày 09 tháng 12 năm 2009 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 28 tháng 4 năm 2010 về việc thay đổi tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 11 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung cổ đông sáng lập
- Đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 16 tháng 02 năm 2011 về việc thay đổi địa điểm trụ sở hoạt động.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 136.254.000.000 VND

Trong đó:

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>80.850.000.000</b>	<b>59,33</b>
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành	20.212.500.000	14,83
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	12.489.950.000	9,17
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	28.297.500.000	20,77
Công ty cổ phần chứng khoán Phương Đông	11.765.050.000	8,63
Ông Phan Trung	8.085.000.000	5,93
<b>Các cổ đông khác</b>	<b>55.404.000.000</b>	<b>40,67</b>
<b>Cộng</b>	<b>136.254.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 172-174 Ký Con, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 84.8.7303 8888

Fax : 84.8.7303 7777

E-mail : info@benthanhland.vn

Mã số thuế : 0303352628

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: Đầu tư, kinh doanh căn hộ bán hoặc cho thuê; Dịch vụ tổ chức hội thảo, hội nghị; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch (phải thực hiện theo quy định của pháp luật); Đại lý cung cấp dịch vụ Internet; Đại lý bán vé máy bay; Tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp (không hoạt động tại trụ sở); Nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ vệ sinh văn phòng; Dịch vụ cho thuê nhà với mục đích kinh doanh; Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (trừ hoạt động dịch vụ gây chảy máu); Kinh doanh bất động sản; Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Sửa chữa nhà và trang trí nội thất; Dịch vụ quản lý nhà cao tầng, chung cư; Dạy nghề; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; Bán buôn ô tô và xe có động cơ; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ (trừ gia công cơ khí); Truyền tải và phân phối điện (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Quảng cáo; Dịch vụ định giá bất động sản.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 46).

Trong năm, Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2010 theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 5 năm 2011:

– Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng ban quản lý điều hành	:	6.146.595.755 VND
– Trích quỹ dự phòng tài chính	:	4.097.730.503 VND
– Trích quỹ đầu tư phát triển	:	6.146.595.755 VND
– Cổ tức đã chi tạm ứng (12%)	:	16.350.480.000 VND

Ngoài ra, Công ty cũng đã tạm phân phối lợi nhuận năm 2011 theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/BB-HĐQT-BTL ngày 05 tháng 01 năm 2012 như sau:

– Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng ban quản lý điều hành	:	2.255.271.826 VND
– Trích quỹ dự phòng tài chính	:	2.058.114.082 VND
– Trích quỹ đầu tư phát triển	:	2.058.114.082 VND

## **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### **Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Tiên	Chủ tịch	11 tháng 6 năm 2010	-
Ông Nguyễn Cao Trí	Ủy viên	02 tháng 10 năm 2008	-
Ông Nguyễn Văn Bá	Ủy viên	02 tháng 10 năm 2008	-
Ông Phan Trung	Ủy viên	02 tháng 10 năm 2008	-
Ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa	Ủy viên	11 tháng 6 năm 2010	-

### **Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Tề Trí Dũng	Trưởng ban	02 tháng 10 năm 2010	30 tháng 5 năm 2011
Ông Ngô Nguyên Ngọc	Trưởng ban	30 tháng 5 năm 2011	-

### **Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Cao Trí	Tổng Giám đốc	02 tháng 10 năm 2008	-
Ông Trần Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc	17 tháng 5 năm 2010	-
Bà Thân Thị Thu Thảo	Phó Tổng Giám đốc	07 tháng 6 năm 2010	-

## **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

---

## **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập 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 Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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.

## **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc 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 của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**NGUYỄN CAO TRÍ**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2012



Số: 0510/2012/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2012, từ trang 06 đến trang 46 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2010 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 31 tháng 3 năm 2011 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các 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 chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)**  
CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
KIỂM TOÁN VÀ  
TƯ VẤN

  
**Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0100/KTV



**Võ Thành Công - Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1033/KTV

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>155.193.435.758</b>	<b>171.622.341.638</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11.022.847.932</b>	<b>48.743.115.315</b>
1. Tiền	111		3.022.847.932	743.115.315
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	48.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>8.357.921.900</b>	<b>6.546.526.200</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	10.554.829.864	7.885.629.864
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(2.196.907.964)	(1.339.103.664)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>119.057.763.995</b>	<b>67.379.517.554</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.4	54.620.705.702	46.783.280.111
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	11.976.596.071	15.344.414.579
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.6	52.460.462.222	5.251.822.864
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>14.743.058.300</b>	<b>41.279.540.400</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	14.743.058.300	41.279.540.400
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.011.843.631</b>	<b>7.673.642.169</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	162.210.662	383.400.748
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.9	1.849.632.969	7.290.241.421

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>243.732.476.951</b>	<b>138.442.028.368</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.048.094.442</b>	<b>19.823.063.091</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	11.493.267.386	16.862.350.351
<i>Nguyên giá</i>	222		12.853.419.316	17.552.515.197
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.360.151.930)	(690.164.846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	4.602.067.056	7.952.740
<i>Nguyên giá</i>	228		4.743.703.290	47.716.500
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(141.636.234)	(39.763.760)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	2.952.760.000	2.952.760.000
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>142.129.733.890</b>	<b>73.114.995.082</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		144.456.524.560	74.078.431.444
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(2.326.790.670)	(963.436.362)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>75.918.127.490</b>	<b>38.426.100.713</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.14	48.880.000.000	16.320.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.15	13.038.880.000	8.220.880.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.16	14.474.028.558	14.474.028.558
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259	V.17	(474.781.068)	(588.807.845)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.636.521.129</b>	<b>7.077.869.482</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.18	1.209.269.129	1.438.004.482
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.19	5.427.252.000	5.639.865.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>398.925.912.709</b>	<b>310.064.370.006</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>160.061.145.760</b>	<b>78.172.892.590</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>149.934.026.572</b>	<b>67.919.474.231</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.20	79.519.000.000	9.200.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.21	35.327.844.687	7.242.941.922
3. Người mua trả tiền trước	313	V.22	1.785.991.898	4.780.824.865
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.23	9.959.614.961	16.440.703.672
5. Phải trả người lao động	315		1.195.747.308	1.346.592.082
6. Chi phí phải trả	316	V.24	6.478.422.077	12.386.689.214
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.25	5.541.942.012	10.794.447.880
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.26	10.125.463.629	5.727.274.596
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>320</b>		<b>10.127.119.188</b>	<b>10.253.418.359</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.27	8.271.439.288	8.372.092.288
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.28	59.713.752	24.313.998
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.29	1.795.966.148	1.857.012.073
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>238.864.766.949</b>	<b>231.891.477.416</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>238.864.766.949</b>	<b>231.891.477.416</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.30	136.254.000.000	136.254.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.30	60.612.944.357	60.612.944.357
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.30	12.269.773.201	4.065.063.364
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.30	11.850.177.551	5.694.332.966
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.30	17.877.871.840	25.265.136.729
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>398.925.912.709</b>	<b>310.064.370.006</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

#### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

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

CHỈ TIÊU	Thuyết	Số cuối năm	Số đầu năm
	minh		
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại: Dollar Mỹ (USD)		474,86	448,06
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

**THÂN THỊ THU THẢO**  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2012

**NGUYỄN CAO TRÍ**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	113.435.224.493	141.560.063.373
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	113.435.224.493	141.560.063.373
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	67.384.592.168	75.175.175.320
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46.050.632.325	66.384.888.053
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.441.170.465	7.730.944.848
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	14.356.292.932	4.961.945.362
Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.553.269.054	2.389.543.394
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	419.591.461	607.713.569
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	13.682.875.516	13.349.301.815
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.033.042.881	55.196.872.155
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.549.936.379	436.862.444
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.245.210.588	648.324.728
13. Lợi nhuận khác	40		304.725.791	(211.462.284)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.337.768.672	54.985.409.871
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.23	5.962.611.558	13.369.793.142
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>15.375.157.114</u>	<u>41.615.616.729</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9		



**THÂN THỊ THU THẢO**  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2012

**NGUYỄN CAO TRÍ**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>21.337.768.672</b>	<b>54.985.409.871</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, 11, 13	2.151.814.869	1.590.720.434
- Các khoản dự phòng	03		743.777.523	393.911.509
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.3, 4	376.185.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.929.457.149)	(4.847.291.404)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.553.269.054	2.389.543.394
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>32.233.357.969</b>	<b>54.512.293.804</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.449.008.364)	(11.916.661.066)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.536.482.100	(15.521.328.386)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.706.560.227)	11.464.282.712
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		449.925.439	(528.187.156)
- Tiền lãi vay đã trả	13	V.24; VI.4	(10.013.252.387)	(2.389.543.394)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.23	(12.834.415.661)	(11.520.922.333)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		660.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.021.228.548)	(5.789.578.174)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(25.144.699.679)</b>	<b>18.310.356.007</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(68.383.241.707)	(175.636.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		31.454.545	7.454.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.150.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.897.200.000)	(32.916.241.714)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6; VI.3	3.191.168.658	7.324.725.514
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(72.707.818.504)</b>	<b>(25.759.698.381)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	89.265.444.357
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.20	93.819.000.000	12.998.560.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.20	(23.500.000.000)	(77.435.260.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.30	(10.186.749.200)	(8.285.198.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>60.132.250.800</b>	<b>16.543.545.557</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(37.720.267.383)</b>	<b>9.094.203.183</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>48.743.115.315</b>	<b>39.648.912.132</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>11.022.847.932</b>	<b>48.743.115.315</b>



**THÂN THỊ THU THẢO**  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2012



**NGUYỄN CAO TRÍ**  
Tổng Giám đốc

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2011**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- 1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản.
- 3. Ngành nghề kinh doanh** : Đầu tư, kinh doanh căn hộ bán hoặc cho thuê; Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà cao tầng, chung cư.
- 4. Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có 81 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 79 nhân viên).

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

- 1. Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty 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 kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

- 1. Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
- 3. Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. 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 thành tiền.

#### 3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và chi phí chung có liên quan đến quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5-6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2-3

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

### 6. Tài sản thuê hoạt động

#### *Công ty là bên cho thuê*

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

#### *Công ty là bên đi thuê*

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

#### *Phần mềm máy tính*

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 4 năm.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **9. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

#### **10. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phân chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

#### **11. Chi phí trả trước dài hạn**

##### ***Chi phí sửa chữa***

Chi phí sửa chữa bao gồm các chi phí phát sinh cho việc sửa chữa văn phòng Công ty và các mặt bằng cho thuê được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 5 năm.

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

##### ***Chi phí trả trước dài hạn khác***

Chi phí trả trước dài hạn khác là chi phí thi công bãi giữ xe thông minh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

#### **12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **13. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm và bảo hiểm thất nghiệp**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại Công ty. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 8 năm 2003 của Bộ Tài chính. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả cho người lao động thôi việc trong năm thì phân chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 người sử dụng lao động phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp người sử dụng lao động không phải chi trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên trợ cấp thôi việc trả cho người lao động đủ điều kiện cho thời gian làm việc trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 là mức lương bình quân trong vòng sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc.

#### **14. Nguồn vốn kinh doanh**

##### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### **15. Cổ tức**

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

#### **16. Trích lập các quỹ**

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển được sử dụng để mở rộng sản xuất kinh doanh với mức trích lập hàng năm tối đa là 5% lợi nhuận sau thuế và được trích lập cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

#### **17. 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn 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.

### **18. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối năm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2010: 18.932 VND/USD  
31/12/2011: 20.828 VND/USD

### **19. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm kế toán.

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi nhận được xác nhận bàn giao căn hộ và xuất hóa đơn cho khách hàng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

### **20. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### **21. Tài sản tài chính**

#### ***Phân loại tài sản 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 phản 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).

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

#### *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 ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý, các tài sản tài chính khác 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.

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

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*

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).

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

*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.

#### ***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.

### **23. 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.

### **24. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **25. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.3.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	209.728.401	8.984.911
Tiền gửi ngân hàng	2.813.119.531	734.130.404
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	48.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống</i>		
<b>Cộng</b>	<b><u>11.022.847.932</u></b>	<b><u>48.743.115.315</u></b>

##### 2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	98.179	3.404.829.864	95.739	3.385.629.864
- <i>Tổng Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam</i>	2.550	154.816.700	1.700	146.316.700
- <i>Công ty cổ phần Dịch vụ tổng hợp Sài Gòn</i>	3	293.654	3	293.654
- <i>Công ty cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Thạnh</i>	3.750	136.987.300	3.750	136.987.300
- <i>Công ty cổ phần đại lý liên hiệp vận chuyển</i>	1.666	153.740.000	1.666	153.740.000
- <i>Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn</i>	3.000	259.777.000	3.000	259.777.000
- <i>Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Khánh Hội</i>	65.050	1.194.815.210	65.050	1.194.815.210
- <i>Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam</i>	4.860	334.400.000	3.270	323.700.000
- <i>Công ty cổ phần kỹ nghệ lạnh</i>	17.300	1.170.000.000	17.300	1.170.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		7.150.000.000		4.500.000.000
- <i>Cho Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông vay với lãi suất 18%/năm</i>		3.300.000.000		-
- <i>Cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành vay với lãi suất 20%/năm</i>		1.600.000.000		3.100.000.000
- <i>Cho Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn vay với lãi suất 20%/năm</i>		2.250.000.000		1.400.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>10.554.829.864</u></b>		<b><u>7.885.629.864</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Lý do thay đổi các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

- Cổ phiếu Công ty cổ phần Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam: tăng do mua thêm 1.070 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 10.700.000 VND và nhận lãi bằng cổ phiếu thưởng là 520 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Tổng Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam: tăng do mua thêm 850 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 8.500.000 VND.

### 3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

Dự phòng cho đầu tư chứng khoán ngắn hạn.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán như sau:

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.339.103.664	1.219.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	857.804.300	120.103.664
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.196.907.964</u></b>	<b><u>1.339.103.664</u></b>

### 4. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền kinh doanh bất động sản	52.457.037.595	42.180.000.000
Phải thu khách hàng cung cấp dịch vụ	2.163.668.107	4.603.280.111
<b>Cộng</b>	<b><u>54.620.705.702</u></b>	<b><u>46.783.280.111</u></b>

### 5. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước nhà cung cấp dịch vụ xây lắp	240.146.084	1.695.905.579
Trả trước tiền mua tài sản <sup>(i)</sup>	11.412.402.137	13.508.045.000
Trả trước nhà cung cấp dịch vụ khác	324.047.850	140.464.000
<b>Cộng</b>	<b><u>11.976.596.071</u></b>	<b><u>15.344.414.579</u></b>

<sup>(i)</sup> Trong đó bao gồm khoản trả trước cho người bán 183,5 lượng vàng SJC tương đương 2.911.125.000 VND.

### 6. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông – lãi dự thu	51.150.000	175.266.400
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Lê Nguyễn – lãi dự thu	360.722.222	352.333.334
Ứng trước tiền mua căn hộ cho Công ty cổ phần Đức Khải	-	4.681.700.200
Công ty cổ phần Đại Thủ Đô – thu hồi tiền góp vốn liên doanh	52.000.000.000	-
Phải thu khác	48.590.000	42.522.930
<b>Cộng</b>	<b><u>52.460.462.222</u></b>	<b><u>5.251.822.864</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Hàng tồn kho

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các công trình sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công trình cao ốc Bến Thành Times Square tại 172-174 Ký Con, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	12.118.755.210	39.969.159.911
Công trình cao ốc văn phòng 160 Hai Bà Trưng, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	1.747.501.489	701.885.459
Công trình khu cao ốc liên hiệp trung tâm thương mại – dịch vụ – văn phòng cho thuê và căn hộ tại số 400 Nguyễn Duy, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup>	876.801.601	608.495.030
<b>Cộng</b>	<b><u>14.743.058.300</u></b>	<b><u>41.279.540.400</u></b>

(i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA tháng 01 năm 2007 và Phụ lục hợp đồng số 05/2009/BTL-DM/PL ngày 22 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty cổ phần Đức Mạnh, toàn bộ căn hộ tại dự án sẽ được Công ty cổ phần Đức Mạnh bao tiêu với tổng giá trị là 21,579,958.72 USD. Doanh thu (đã bao gồm VAT) ghi nhận lũy kế tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 20,266,248.51 USD. theo thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/DM-BTAA ngày 10 tháng 12 năm 2009, Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô sẽ nhận chuyển nhượng các quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty cổ phần Đức Mạnh trong hợp đồng kinh tế này từ ngày 10 tháng 12 năm 2009.

(ii) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 86/BTL-HĐKT-2010 ngày 18 tháng 8 năm 2010 giữa Công ty với Công ty TNHH Bình Tây về việc thực hiện dự án khu cao ốc liên hiệp trung tâm thương mại – dịch vụ văn phòng cho thuê và căn hộ tại số 400 Nguyễn Duy, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, Công ty TNHH Bình Tây góp vốn bằng tài sản và được chia một khoản lợi nhuận cố định với số tiền 35.000.000.000 VND và sẽ thanh toán hết khi Công ty hoàn thành phần thi công xây dựng tầng hầm và trệt khu cao ốc, Công ty sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng theo tiến độ thi công. Hiện tại Công ty TNHH Bình Tây đã bàn giao cho Công ty khu đất có diện tích 13,039.20 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 400 Nguyễn Duy, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh theo Biên bản bàn giao vào ngày 19 tháng 5 năm 2011.

#### 8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	2.062.440	99.400.923
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	160.148.222	283.999.825
<b>Cộng</b>	<b><u>162.210.662</u></b>	<b><u>383.400.748</u></b>

#### 9. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	799.632.969	6.240.241.421
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	1.050.000.000	1.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.849.632.969</u></b>	<b><u>7.290.241.421</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	16.057.272.681	89.545.455	1.178.047.024	227.650.037	17.552.515.197
Mua sắm trong năm	-	-	-	28.345.454	28.345.454
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(4.695.986.790)	-	-	-	(4.695.986.790)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(31.454.545)	(31.454.545)
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.361.285.891</b>	<b>89.545.455</b>	<b>1.178.047.024</b>	<b>224.540.946</b>	<b>12.853.419.316</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	46.799.674	46.799.674
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	321.145.452	36.830.808	245.416.917	86.771.669	690.164.846
Khấu hao trong năm	454.451.436	29.848.488	220.869.492	75.338.405	780.507.821
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(16.601.003)	(16.601.003)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(93.919.734)	-	-	-	(93.919.734)
<b>Số cuối năm</b>	<b>681.677.154</b>	<b>66.679.296</b>	<b>466.286.409</b>	<b>145.509.071</b>	<b>1.360.151.930</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	15.736.127.229	52.714.647	932.630.107	140.878.368	16.862.350.351
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.679.608.737</b>	<b>22.866.159</b>	<b>711.760.615</b>	<b>79.031.875</b>	<b>11.493.267.386</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	-	47.716.500	47.716.500
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	4.695.986.790	-	4.695.986.790
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.695.986.790</b>	<b>47.716.500</b>	<b>4.743.703.290</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	47.716.500	47.716.500

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	39.763.760	39.763.760
Khấu hao trong năm	-	7.952.740	7.952.740
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	93.919.734	-	93.919.734
<b>Số cuối năm</b>	<b>93.919.734</b>	<b>47.716.500</b>	<b>141.636.234</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	7.952.740	7.952.740
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.602.067.056</b>	<b>-</b>	<b>4.602.067.056</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các bất động sản để thực hiện các dự án của Công ty theo Biên bản cuộc họp Hội đồng thành viên số 34/BB-HĐTV ngày 15 tháng 01 năm 2008 của Công ty TNHH căn hộ Bến Thành A.A (tên cũ của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành).

### 13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhà</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	39.994.573.759	34.083.857.685	74.078.431.444
Tăng trong năm	103.040.678.116	-	103.040.678.116
Chuyển tài sản góp vốn vào Công ty con	(32.662.585.000)	-	(32.662.585.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>110.372.666.875</b>	<b>34.083.857.685</b>	<b>144.456.524.560</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	281.759.208	681.677.154	963.436.362
Khấu hao trong năm	-	1.363.354.308	1.363.354.308
<b>Số cuối năm</b>	<b>281.759.208</b>	<b>2.045.031.462</b>	<b>2.326.790.670</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	39.712.814.551	33.402.180.531	73.114.995.082
<b>Số cuối năm</b>	<b>110.090.907.667</b>	<b>32.038.826.223</b>	<b>142.129.733.890</b>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị theo sổ sách là 96.284.706.504 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh và bảo lãnh cho khoản nợ vay của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Ô tô Bến Thành đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 0288/2011/HĐTD-DN ngày 05 tháng 10 năm 2011.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tại thời điểm cuối năm Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư trên. Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
<b><i>Quyền sử dụng đất</i></b> <sup>(i)</sup>	<b>110.372.666.875</b>	<b>281.759.208</b>	<b>110.090.907.667</b>
Nhà số 181 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	7.209.256.318	-	7.209.256.318
Nhà số 182 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	70.378.093.116	-	70.378.093.116
Nhà số 186 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	13.641.825.999	-	13.641.825.999
Nhà số 100/9 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	5.055.531.071	-	5.055.531.071
Tòa nhà Văn phòng tại 172-174 Ký Con, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	14.087.960.371	281.759.208	13.806.201.163
<b><i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i></b>	<b>34.083.857.685</b>	<b>2.045.031.462</b>	<b>32.038.826.223</b>
Tòa nhà Văn phòng tại 172-174 Ký Con, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34.083.857.685	2.045.031.462	32.038.826.223
<b>Cộng</b>	<b>144.456.524.560</b>	<b>2.326.790.670</b>	<b>142.129.733.890</b>

(i) Các bất động sản này dự kiến để thực hiện các dự án của Công ty.

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư năm nay là 386.866.673 VND (năm trước là 287.454.546 VND).

#### 14. Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty cổ phần sản xuất và thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc <sup>(i)</sup>	816.000	16.320.000.000	816.000	16.320.000.000
Công ty TNHH khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique <sup>(ii)</sup>		32.560.000.000		-
<b>Cộng</b>		<b>48.880.000.000</b>		<b>16.320.000.000</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty mua lại 51% phần vốn điều lệ tại Công ty cổ phần sản xuất và thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc với số tiền 16.320.000.000 VND và chính thức trở thành cổ đông có quyền kiểm soát tại công ty này từ ngày 01 tháng 01 năm 2010.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4103006484 ngày 20 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty cổ phần sản xuất và thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc hoạt động trong lĩnh vực sản xuất mua bán hóa mỹ phẩm và kinh doanh bất động sản với vốn điều lệ là 16.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần sản xuất và thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc 8.160.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310909557 ngày 09 tháng 6 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique 51.000.000.000 VND, tương đương 60% vốn điều lệ. Trong năm Công ty đã góp vốn đầu tư 32.560.000.000 VND bằng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 10/8-10/9-10/10 Hồ Huân Nghiệp, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng góp vốn ngày 05 tháng 12 năm 2011 và tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đầu tư 32.560.000.000 VND, tương đương 38,31% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 18.440.000.000 VND.

#### 15. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Thủ Đô <sup>(i)</sup>	168.100	1.618.000.000	100.000	1.000.000.000
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ ô tô Bến Thành <sup>(ii)</sup>	160.000	1.600.000.000	160.000	1.600.000.000
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông <sup>(iii)</sup>	735.000	7.350.000.000	315.000	3.150.000.000
Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn <sup>(iv)</sup>	247.088	2.470.880.000	247.088	2.470.880.000
Công ty cổ phần Hùng Vương Plaza <sup>(v)</sup>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>13.038.880.000</b>		<b>8.220.880.000</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0309387433 ngày 09 tháng 9 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Thủ Đô 4.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Trong năm Công ty đã đầu tư thêm 618.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đầu tư 1.618.000.000 VND, tương đương 8,09% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 2.382.000.000 VND.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0309529896 ngày 27 tháng 10 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ ô tô Bến Thành 1.600.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ như đăng ký.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310091582 ngày 22 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông 8.100.000.000 VND, tương đương 27% vốn điều lệ. Trong năm Công ty đã đầu tư thêm 4.200.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đầu tư 7.350.000.000 VND, tương đương 24,5% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 750.000.000 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304917101 ngày 10 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn 7.169.500.000 VND, tương đương 25% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đầu tư 2.470.880.000 VND, tương đương 8,6% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 4.698.620.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0401366611 ngày 24 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Hùng Vương Plaza 17.550.000.000 VND, tương đương 45% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chưa đầu tư vào Công ty cổ phần Hùng Vương Plaza.

#### 16. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu		10.608.470.000		10.608.470.000
- Công ty cổ phần Sài Gòn đầu tư kỹ thuật xây dựng (ECI SaiGon)	376.282	4.206.440.000	376.282	4.206.440.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	18.433	522.030.000	18.433	522.030.000
- Công ty cổ phần doanh nhân trẻ	3.000	30.000.000	3.000	30.000.000
- Công ty cổ phần Bến Thành – Mũi Né	390.000	5.850.000.000	390.000	5.850.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác		3.865.558.558		3.865.558.558
- Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải <sup>(i)</sup>	225.000	2.250.000.000	225.000	2.250.000.000
- Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô	-	1.615.558.558	-	1.615.558.558
<b>Cộng</b>		<b>14.474.028.558</b>		<b>14.474.028.558</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308322190, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 03 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải 4.170.000.000 VND, tương đương 17,41% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã đầu tư 2.250.000.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 1.920.000.000 VND.

#### 17. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	422.491.800	337.700.000
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết	52.289.268	251.107.845
<b>Cộng</b>	<b>474.781.068</b>	<b>588.807.845</b>

#### 18. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	469.527.464	524.384.619	(457.362.782)	536.549.301
Chi phí sửa chữa	968.477.018	189.226.891	(589.914.083)	567.789.826
Chi phí khác	-	149.900.000	(44.969.998)	104.930.002
<b>Cộng</b>	<b>1.438.004.482</b>	<b>863.511.510</b>	<b>(1.092.246.863)</b>	<b>1.209.269.129</b>

#### 19. Tài sản dài hạn khác

Các khoản ký quỹ dài hạn.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 20. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) - Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	39.319.000.000	-
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	40.200.000.000	9.200.000.000
- Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV <sup>(ii)</sup>	17.200.000.000	9.200.000.000
- Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải <sup>(iii)</sup>	4.300.000.000	-
- Công ty cổ phần sản xuất và thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc <sup>(iv)</sup>	12.900.000.000	-
- Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành <sup>(v)</sup>	3.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Văn Nhân <sup>(vi)</sup>	2.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>79.519.000.000</u></b>	<b><u>9.200.000.000</u></b>

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động và thanh toán một phần tiền mua bất động sản tọa lạc tại 182 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng (nhận lãi cuối kỳ) do OCB công bố cộng biên độ 4,5%/năm (lãi suất cho số dư khoản vay trên từ 20%/năm đến 21,5%/năm). Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại số 181, 182 và 186 Bến Chương Dương, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

(ii) Vay Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 18%/năm đến 20%/năm.

(iii) Vay Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 16%/năm đến 19%/năm.

(iv) Vay Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 18%/năm.

(v) Vay Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 21,5%/năm.

(vi) Vay Ông Nguyễn Văn Nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 16%/năm.

#### Chi tiết số phát sinh về các khoản vay

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	39.319.000.000	-	39.319.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	9.200.000.000	54.500.000.000	(23.500.000.000)	40.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.200.000.000</u></b>	<b><u>93.819.000.000</u></b>	<b><u>(23.500.000.000)</u></b>	<b><u>79.519.000.000</u></b>

#### 21. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	888.531.152	-
Các nhà cung cấp khác <sup>(i)</sup>	34.439.313.535	7.242.941.922
<b>Cộng</b>	<b><u>35.327.844.687</u></b>	<b><u>7.242.941.922</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (i) Trong đó bao gồm khoản phải trả cho Ông Hồ Văn Tiêng 566,212 lượng vàng SJC tương đương 23.667.661.600 VND với giá ngày 30 tháng 12 năm 2011 là 41.800.000 VND/lượng vàng SJC.

#### 22. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước tiền kinh doanh bất động sản	-	3.280.000.000
Trả trước tiền thi công công trình 160 Hai Bà Trưng	1.785.991.898	1.500.824.865
<b>Cộng</b>	<b><u>1.785.991.898</u></b>	<b><u>4.780.824.865</u></b>

#### 23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.220.195.235	5.850.667.755	(5.440.021.124)	4.630.841.866
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.143.689.697	5.962.611.558	(12.834.415.661)	5.271.885.594
Thuế thu nhập cá nhân	76.818.740	607.879.687	(627.810.926)	56.887.501
Các loại thuế khác	-	289.205.606	(289.205.606)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16.440.703.672</u></b>	<b><u>12.710.364.606</u></b>	<b><u>(19.191.453.317)</u></b>	<b><u>9.959.614.961</u></b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Kinh doanh bất động sản, tiền điện và các khoản khác	10%
Tiền nước	5%

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21.337.768.672	54.985.409.871
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.040.898.825	1.840.578.028
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.154.250.000)
Thu nhập chịu thuế	25.378.667.497	55.671.737.899
Thu nhập được miễn thuế	(1.621.762.115)	(2.192.565.332)
Thu nhập tính thuế	23.756.905.382	53.479.172.567
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.939.226.346</b>	<b>13.369.793.142</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b><u>23.385.212</u></b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>5.962.611.558</u></b>	<b><u>13.369.793.142</u></b>

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và đã nộp theo qui định.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 24. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí xây dựng công trình 172-174 Ký Con, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	4.647.096.910	11.911.564.214
Lãi vay phải trả	540.016.667	-
Lãi chậm trả	804.924.500	-
Các khoản khác	486.384.000	475.125.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.478.422.077</u></b>	<b><u>12.386.689.214</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô – tiền góp vốn vào dự án 4-6-8 Hồ Huân Nghiệp	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành – tiền góp vốn vào dự án 75 -77 Hồ Tùng Mậu	350.000.000	350.000.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành – cổ tức phải trả	-	2.430.600.000
Cổ tức phải trả các cổ đông khác	-	5.634.681.200
Nhận ký quỹ ngắn hạn	127.100.000	127.100.000
Tiền giữ hộ mua cổ phiếu	-	2.246.675.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.842.012	5.391.680
<b>Cộng</b>	<b><u>5.541.942.012</u></b>	<b><u>10.794.447.880</u></b>

#### 26. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	3.386.033.077	3.897.468.393	(701.000.000)	6.582.501.470
Quỹ phúc lợi	1.579.075.036	1.640.941.967	(641.120.503)	2.578.896.500
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	762.166.483	2.863.457.221	(2.661.558.045)	964.065.659
<b>Cộng</b>	<b><u>5.727.274.596</u></b>	<b><u>8.401.867.581</u></b>	<b><u>(4.003.678.548)</u></b>	<b><u>10.125.463.629</u></b>

#### 27. Phải trả dài hạn khác

Các khoản ký quỹ dài hạn.

#### 28. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	24.313.998	-
Số trích lập bổ sung	40.700.754	24.313.998
Số đã chi	(5.301.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>59.713.752</u></b>	<b><u>24.313.998</u></b>

#### 29. Doanh thu chưa thực hiện

Tiền thuê văn phòng khách hàng trả trước.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 30. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm trước	83.545.000.000	1.347.500.000	8.541.499.450	5.694.332.966	18.232.563.914	117.360.896.330
Tăng vốn trong năm trước	30.000.000.000	59.265.444.357	-	-	-	89.265.444.357
Phát hành cổ phiếu thưởng	22.709.000.000	-	(4.476.436.086)	-	(18.232.563.914)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	41.615.616.729	41.615.616.729
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.350.480.000)	(16.350.480.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>136.254.000.000</b>	<b>60.612.944.357</b>	<b>4.065.063.364</b>	<b>5.694.332.966</b>	<b>25.265.136.729</b>	<b>231.891.477.416</b>
Số dư đầu năm nay	136.254.000.000	60.612.944.357	4.065.063.364	5.694.332.966	25.265.136.729	231.891.477.416
Trích lập quỹ trong năm nay	-	-	8.204.709.837	6.155.844.585	(22.762.422.003)	(8.401.867.581)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	15.375.157.114	15.375.157.114
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>136.254.000.000</b>	<b>60.612.944.357</b>	<b>12.269.773.201</b>	<b>11.850.177.551</b>	<b>17.877.871.840</b>	<b>238.864.766.949</b>

#### *Cổ tức*

Trong năm Công ty đã chi trả cổ tức năm trước là 10.186.749.200 VND.

#### *Cổ phiếu*

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.625.400	13.625.400
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.625.400	13.625.400
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.625.400</i>	<i>13.625.400</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.625.400	13.625.400
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.625.400</i>	<i>13.625.400</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán nhà và căn hộ	70.517.774.037	116.880.853.736
Doanh thu bán xe	10.006.636.359	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng	29.754.254.012	23.382.015.438
Doanh thu xây dựng	2.556.085.626	1.273.290.163
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	600.474.459	23.904.036
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>113.435.224.493</u></b>	<b><u>141.560.063.373</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán nhà và căn hộ	36.228.217.924	55.536.940.763
Giá vốn bán xe	9.987.545.454	-
Giá vốn cho thuê mặt bằng	18.792.878.849	18.749.319.018
Giá vốn xây dựng	2.375.949.941	888.915.539
<b>Cộng</b>	<b><u>67.384.592.168</u></b>	<b><u>75.175.175.320</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	344.388.889	4.107.902.779
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	230.621.964	741.519.769
Lãi tiền cho vay	1.109.290.142	635.070.968
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.621.762.115	2.192.565.332
Hoàn nhập dự phòng	107.720.355	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	27.387.000	53.886.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.441.170.465</u></b>	<b><u>7.730.944.848</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	10.553.269.054	2.389.543.394
Chi phí dự phòng tài chính	851.497.878	393.911.509
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	2.099.425.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	403.572.000	-
Chi phí tài chính khác	2.547.954.000	79.065.459
<b>Cộng</b>	<b><u>14.356.292.932</u></b>	<b><u>4.961.945.362</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

Chủ yếu là chi phí phục vụ cho việc bán căn hộ trong năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	8.877.244.894	7.702.719.279
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.262.975.301	725.555.488
Chi phí khấu hao tài sản cố định	777.363.169	625.898.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.395.859.501	2.966.868.170
Chi phí khác	1.369.432.651	1.328.260.866
<b>Cộng</b>	<b><u>13.682.875.516</u></b>	<b><u>13.349.301.815</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu thanh lý tài sản cố định	31.454.545	7.454.546
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	149.333.333	-
Thu tiền cho thuê	375.000.000	181.818.182
Thu tiền giữ xe	592.043.123	121.698.355
Các khoản thu nhập khác	402.105.378	125.891.361
<b>Cộng</b>	<b><u>1.549.936.379</u></b>	<b><u>436.862.444</u></b>

#### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	14.853.542	2.131.144
Tiền lãi chậm thanh toán	804.924.500	382.000.000
Các khoản chi phí khác	425.432.546	264.193.584
<b>Cộng</b>	<b><u>1.245.210.588</u></b>	<b><u>648.324.728</u></b>

#### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về “Lãi trên cổ phiếu” yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.262.975.301	725.555.488
Chi phí nhân công	10.086.621.576	8.497.099.105
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.151.814.869	1.590.720.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.641.489.623	21.988.842.370
Chi phí khác	1.369.432.651	1.490.492.503
<b>Cộng</b>	<b><u>36.512.334.020</u></b>	<b><u>34.292.709.900</u></b>

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

#### **1. Áp dụng qui định kế toán mới**

Ngày 06 tháng 11 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 và được áp dụng để trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính trên Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi.

Theo yêu cầu của Thông tư này Công ty cũng đã bổ sung thêm các thuyết minh từ VII.6 đến VII.10 dưới đây.

Ngoài ra, Thông tư này cũng yêu cầu Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phức hợp để xác định liệu công cụ đó có bao gồm các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Phần được phân loại là nợ phải trả được trình bày riêng biệt với phần được phân loại là tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán. Yêu cầu của Thông tư này không ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty do Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phức hợp.

#### **2. Các khoản cam kết**

##### ***Cam kết về vốn***

Theo các điều khoản trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty với Công ty TNHH Bình Tây để xây dựng dự án cho khu cao ốc liên hợp trung tâm thương mại – dịch vụ – văn phòng cho thuê và căn hộ tại số 400 Nguyễn Duy, Phường 9, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, Công ty cam kết sẽ góp 992.905.000.000 VND trong tổng vốn đầu tư của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty chưa triển khai dự án này.

Ngày 24 tháng 6 năm 2010 Công ty tham gia thành lập Công ty cổ phần Hùng Vương Plaza với tư cách cổ đông sáng lập để thực hiện dự án Minh Khai Plaza tại số 156 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng. Công ty cam kết góp 45% vốn điều lệ, tương ứng với 17.550.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ứng trước 1.125.000.000 VND để thực hiện dự án này. Số tiền còn phải đầu tư vào công ty này là 16.425.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty còn phải góp vốn điều lệ vào các công ty khác là 28.190.620.000 VND (xem thuyết minh số V.14, V.15 và V.16).

##### ***Cam kết bảo lãnh***

Công ty sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Ô tô Bến Thành với Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.12 và V.13). Theo đó Công ty bảo lãnh toàn bộ số dư nợ gốc tối đa 11.000.000.000 VND và số tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số tiền gốc này.

Ngoài ra, Công ty cũng bảo đảm trả nợ cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông (bên được bảo lãnh) tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo Giấy cam kết bảo lãnh số 192/CV-BTL ngày 27 tháng 10 năm 2010. Công ty bảo lãnh toàn bộ số dư nợ gốc tối đa 15.900.000.000 VND và số tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số tiền gốc.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 3. Giao dịch với các bên liên quan

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, thù lao	1.695.787.000	1.550.551.441
<b>Cộng</b>	<b><u>1.695.787.000</u></b>	<b><u>1.550.551.441</u></b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ban điều hành	-	5.991.705.600
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.991.705.600</u></b>
Hội đồng quản trị	-	970.200.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>970.200.000</u></b>

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Cổ đông góp 20,77 % vốn điều lệ
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành (Bến Thành Tourist)	Cổ đông góp 14,83 % vốn điều lệ
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	Cổ đông góp 9,17 % vốn điều lệ
Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc	Công ty con
Công ty TNHH khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique	Công ty con
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông	Công ty liên kết
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành	Công ty liên kết
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Thủ Đô	Công ty liên kết
Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hùng Vương Plaza	Công ty liên kết
Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải	Công ty góp 17,41% vốn điều lệ và thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cũng là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty này
Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành (Bến Thành Tourist)</b>		
Nhận chuyển quyền sử dụng đất	32.500.000.000	-
Cho thuê mặt bằng	225.924.547	208.728.183
Cung cấp dịch vụ	11.745.199	13.706.719
<b>Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV</b>		
Tiền thuê nhà phải trả	9.555.248.929	9.208.951.716
Vay	8.000.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	2.220.211.111	2.025.833.052
Cho thuê vị trí quảng cáo	375.000.000	352.333.334
Cung cấp dịch vụ	1.239.796	-
<b>Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành</b>		
Cung cấp dịch vụ	21.209.091	-
Cho thuê mặt bằng	-	1.045.454.545
Bán xe	10.006.636.359	-
Mua xe	9.987.545.454	-
Vay	11.000.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	361.319.444	-
Cho vay	-	7.100.000.000
Thuê kho	39.390.909	50.000.000
Phải thu lãi cho vay	430.117.920	51.370.968
Góp vốn	-	1.600.000.000
<b>Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc</b>		
Cung cấp dịch vụ	14.165.189	1.331.548
Cho thuê mặt bằng	531.987.300	124.722.000
Thuê mặt bằng	1.031.574.600	248.890.909
Dịch vụ phải trả	51.693.387	-
Vay	13.400.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	293.538.888	-
Cổ tức	163.200.000	408.000.000
<b>Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông</b>		
Cho thuê mặt bằng	5.551.135.227	2.756.866.398
Cung cấp dịch vụ	249.045.258	43.188.729
Thi công xây dựng	-	184.868.182
Vay	39.319.000.000	12.998.560.000
Chi phí lãi vay phải trả	6.289.559.639	792.960.342
<b>Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn</b>		
Cho vay	850.000.000	1.400.000.000
Phải thu lãi cho vay	360.722.222	-
<b>Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông</b>		
Cho vay	4.300.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	318.450.000	-
Bán tài sản cố định	31.454.545	-
Cho thuê mặt bằng	-	3.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô</i></b>		
Cho thuê văn phòng	1.542.728.052	718.169.400
Cung cấp dịch vụ	376.607.116	27.701.325
Phí môi giới	567.036.641	-
<b><i>Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải</i></b>		
Vay	8.800.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	897.310.291	-

Ngoài ra, Công ty còn bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Ô tô Bến Thành với Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh và bảo lãnh cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông tại Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số VII.2).

Tại ngày kết thúc năm kế toán, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành</i></b>		
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	1.100.000.000	1.120.000.000
Cho vay	1.600.000.000	3.100.000.000
Lãi vay	19.841.483	-
<b><i>Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông</i></b>		
Tiền cho vay	3.300.000.000	-
Tiền cho mượn	165.266.400	-
Lãi dự thu	51.150.000	175.266.400
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	3.300.000.000
<b><i>Công ty TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn</i></b>		
Tiền cho vay	2.250.000.000	1.400.000.000
Lãi dự thu	360.722.222	352.333.334
<b><i>Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ thủ đô</i></b>		
Tiền cho mượn	30.000.000	-
<b><i>Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc</i></b>		
Ký quỹ	450.000.000	450.000.000
<b><i>Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV</i></b>		
Ký quỹ	664.800.000	664.800.000
<b><i>Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô</i></b>		
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	429.094.807	-
Phải thu tiền bán căn hộ	51.557.037.595	-
Phải thu tiền góp vốn liên doanh	52.000.000.000	-
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>113.977.912.507</u></b>	<b><u>10.562.399.734</u></b>
<b><i>Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành (Bến Thành Tourist)</i></b>		
Phải trả tiền chuyển quyền sử dụng đất	9.517.000.000	-
Nhận ký quỹ	62.484.000	51.000.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành –tiền góp vốn vào dự án 75 -77 Hồ Tùng Mậu	350.000.000	350.000.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành –cổ tức phải trả	-	2.430.600.000



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV</i></b>		
Phải trả tiền thuê nhà	888.531.152	-
Tiền vay phải trả	17.200.000.000	9.200.000.000
<b><i>Công ty cổ phần thương mại dịch vụ ô tô Bến Thành</i></b>		
Tiền vay phải trả	3.000.000.000	-
Lãi phải trả	55.541.667	-
<b><i>Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông</i></b>		
Tiền vay phải trả	39.319.000.000	-
Nhận ký quỹ	2.287.473.300	2.287.473.300
<b><i>Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc</i></b>		
Tiền vay phải trả	12.900.000.000	-
Nhận ký quỹ	122.131.620	122.131.620
<b><i>Công ty cổ phần bất động sản Bến Thành – Đức Khải</i></b>		
Tiền vay phải trả	4.300.000.000	-
Nhận ký quỹ	136.500.000	136.500.000
<b><i>Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô</i></b>		
Ứng trước tiền thực hiện dự án	5.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	-	636.675.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>95.138.661.739</u></b>	<b><u>15.214.379.920</u></b>

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

#### 4. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ.

##### ***Lĩnh vực kinh doanh***

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Hoạt động cho thuê bất động sản: bao gồm cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ gắn với hoạt động cho thuê.
- Hoạt động kinh doanh bất động sản: bán căn hộ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động cho thuê bất động sản</b>	<b>Các hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	70.517.774.037	29.754.254.012	13.163.196.444	113.435.224.493
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>70.517.774.037</b>	<b>29.754.254.012</b>	<b>13.163.196.444</b>	<b>113.435.224.493</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.289.556.113	10.961.375.163	799.701.049	46.050.632.325
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(14.102.466.977)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				31.948.165.348
Doanh thu hoạt động tài chính				3.441.170.465
Chi phí tài chính				(14.356.292.932)
Thu nhập khác				1.549.936.379
Chi phí khác				(1.245.210.588)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(5.962.611.558)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>15.375.157.114</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>554.428.910</b>	<b>103.274.613.728</b>	<b>103.492.442</b>	<b>103.932.535.080</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.103.144.149</b>	<b>1.934.999.241</b>	<b>205.918.342</b>	<b>3.244.061.732</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	116.880.853.736	23.405.919.474	1.273.290.163	141.560.063.373
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>116.880.853.736</b>	<b>23.405.919.474</b>	<b>1.273.290.163</b>	<b>141.560.063.373</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	61.343.912.973	4.656.600.456	384.374.624	66.384.888.053
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(13.957.015.384)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				52.427.872.669
Doanh thu hoạt động tài chính				7.730.944.848
Chi phí tài chính				(4.961.945.362)
Thu nhập khác				436.862.444
Chi phí khác				(648.324.728)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(13.369.793.142)

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động cho thuê bất động sản</b>	<b>Các hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i>				<b><u>41.615.616.729</u></b>
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	<b><u>1.265.929.615</u></b>	<b><u>253.508.130</u></b>	<b><u>13.790.930</u></b>	<b><u>1.533.228.675</u></b>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	<b><u>583.978.025</u></b>	<b><u>1.524.380.602</u></b>	<b><u>6.361.807</u></b>	<b><u>2.114.720.434</u></b>

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>Hoạt động cho thuê bất động sản</b>	<b>Các hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>149.976.689.847</u>	<u>67.200.095.895</u>	<u>240.146.084</u>	217.416.931.826
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				<u>181.508.980.883</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<b><u>398.925.912.709</u></b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	<u>114.142.598.188</u>	<u>4.647.096.910</u>	<u>2.359.978.083</u>	121.149.673.181
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				<u>38.911.472.579</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b><u>160.061.145.760</u></b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>83.536.776.727</u>	<u>88.141.240.600</u>	<u>1.695.905.579</u>	173.373.922.906
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				<u>136.690.447.100</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<b><u>310.064.370.006</u></b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	<u>10.229.104.361</u>	<u>15.191.564.214</u>	<u>4.140.217.232</u>	29.560.885.807
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				<u>48.612.006.783</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b><u>78.172.892.590</u></b>

#### **Khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

#### **5. Thuê hoạt động**

##### **Các hợp đồng đi thuê**

Tại ngày kết thúc năm kế toán, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động sẽ được thanh toán như sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Từ 1 năm trở xuống	<u>9.337.122.336</u>	<u>11.113.841.280</u>
Trên 1 năm đến 5 năm	<u>4.805.019.600</u>	<u>13.578.711.952</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>14.142.141.936</u></b>	<b><u>24.692.553.232</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### *Các hợp đồng cho thuê*

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	29.112.841.912	23.504.546.072
Trên 1 năm đến 5 năm	40.878.506.123	38.784.345.141
Trên 5 năm	27.919.785.053	37.433.042.081
<b>Cộng</b>	<b><u>97.911.133.088</u></b>	<b><u>99.721.933.294</u></b>

#### 6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.022.847.932	48.743.115.315	11.022.847.932	48.743.115.315
Phải thu khách hàng	54.620.705.702	46.783.280.111	54.620.705.702	46.783.280.111
Các khoản cho vay	7.150.000.000	4.500.000.000	7.150.000.000	4.500.000.000
Các khoản phải thu khác	58.889.124.222	7.042.198.334	58.889.124.222	7.042.198.334
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	13.643.900.100	14.567.296.200	13.643.900.100	14.567.296.200
<b>Cộng</b>	<b><u>145.326.577.956</u></b>	<b><u>121.635.889.960</u></b>	<b><u>145.326.577.956</u></b>	<b><u>121.635.889.960</u></b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	35.327.844.687	7.242.941.922	35.327.844.687	7.242.941.922
Vay và nợ	79.519.000.000	9.200.000.000	79.519.000.000	9.200.000.000
Các khoản phải trả khác	21.482.422.425	32.918.743.782	21.482.422.425	32.918.743.782
<b>Cộng</b>	<b><u>136.329.267.112</u></b>	<b><u>49.361.685.704</u></b>	<b><u>136.329.267.112</u></b>	<b><u>49.361.685.704</u></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 của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khác và các khoản phải trả khác dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Giá trị hợp lý của các khoản công nợ này tương đương giá trị sổ sách do ảnh hưởng của việc chiết khấu là không đáng kể.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị sổ sách.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **7. Tài sản đảm bảo**

#### ***Tài sản thế chấp cho đơn vị khác***

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng và bảo lãnh cho khoản nợ vay của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Ô tô Bến Thành đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 0288/2011/HĐTD-DN ngày 05 tháng 10 năm 2011 (xem thuyết minh số V.12, V.13 và V.20).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp này khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hết nghĩa vụ bảo lãnh. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

#### ***Tài sản nhận thế chấp cho đơn vị khác***

Công ty không nhận tài sản đảm bảo của các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

### **8. 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 Doanh nghiệp.

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 và cho vay).

#### ***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, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty chủ yếu là của Công ty cổ phần đầu tư Đại Thủ Đô là bên có liên quan nên rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### ***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.

#### ***Các khoản cho vay***

Công ty cho các công ty liên kết vay tiền do vậy rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay này là thấp.

### **9. 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 Tổng Giám đốc 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 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính (bao gồm cả lãi vay phải trả) dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả người bán	35.327.844.687	-	-	35.327.844.687
Vay và nợ	82.982.188.500	-	-	82.982.188.500
Các khoản phải trả khác	15.321.075.385	3.873.873.740	2.287.473.300	21.482.422.425
<b>Cộng</b>	<b>133.631.108.572</b>	<b>3.873.873.740</b>	<b>2.287.473.300</b>	<b>139.792.455.612</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả người bán	7.242.941.922	-	-	7.242.941.922
Vay và nợ	9.713.666.667	-	-	9.713.666.667
Các khoản phải trả khác	26.692.143.496	3.939.126.986	2.287.473.300	32.918.743.782
<b>Cộng</b>	<b>43.648.752.085</b>	<b>3.939.126.986</b>	<b>2.287.473.300</b>	<b>49.875.352.371</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.

#### 10. 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 liên quan đến hoạt động của Công ty bao gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá chứng khoán.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán 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.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do số nợ thuần ngoại tệ nhỏ.

##### **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.

Rủi ro lãi suất của Công ty liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Địa chỉ: 172-174 Ký Con, 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 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

---

Trong năm, Công ty đã vay Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông (OCB) – Sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh với lãi suất thả nổi để mua bất động sản phục vụ cho việc thực hiện dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản vay VND tăng/giảm 3% thì lợi nhuận sau thuế năm nay của Công ty sẽ giảm/tăng 884.677.500 VND (năm trước giảm/tăng 0 VND).

#### **Rủi ro về giá chứng khoán**

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do giá trị thuần của các khoản đầu tư chứng khoán có giá trị nhỏ.



**THÂN THỊ THU THẢO**  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2012

**NGUYỄN CAO TRÍ**  
Tổng Giám đốc