

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH



MỤC LỤC

---- oOo ----

	<i>Trang</i>
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 28
7. PHỤ LỤC	29 - 31

303
CỔ
CƠ
SỬ
SẾP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0303352628 ngày 02 tháng 10 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 12 năm 2013.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Vốn điều lệ: 136.254.000.000 đồng

Hoạt động chính của Công ty:

- 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.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp. Bán mô tô, xe máy. Bán lẻ hàng hóa đã qua sử dụng trong các cửa hàng chuyên doanh: bán lẻ hàng may mặc đã qua sử dụng trong các cửa hàng chuyên doanh.
- 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 các 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. Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Bán 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.

Trụ sở chính: đặt tại số 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Quang Tiên	Chủ tịch
Ông Nguyễn Cao Trí	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Bá	Ủy viên
Ông Phan Trung	Ủy viên
Ông Nguyễn Trần Trọng Nghĩa	Ủy viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Cao Trí
Bà Thân Thị Thu Thảo
Ông Trần Hải Bình
Ông Bùi Công Lương

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Thân Thị Thu Thảo

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập 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 chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. HCM, ngày 14 tháng 3 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Nguyễn Cao Trí

Số: 076/2013/BCKT-CTAA

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH**

Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20 tháng 01 năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành từ trang 4 đến trang 31 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Tổng Giám đốc Quý Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán 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 việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, 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 Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

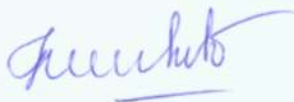
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các 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 ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.HCM, ngày 14 tháng 3 năm 2014

KIỂM TOÁN VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Phương Lan Anh

Nguyễn Hữu Tri

Số chứng nhận ĐKHN: 0673-2013-070-1

Số chứng nhận ĐKHN: 0476-2013-070-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		169,271,738,713	160,248,196,229
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	10,935,997,103	1,162,560,740
1. Tiền	111		10,935,997,103	1,162,560,740
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	56,122,112,400	4,513,612,400
1. Đầu tư ngắn hạn	121		57,832,642,564	6,224,142,564
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1,710,530,164)	(1,710,530,164)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	98,934,546,379	150,938,648,568
1. Phải thu của khách hàng	131		85,350,714,157	86,133,689,372
2. Trả trước cho người bán	132		12,485,780,000	12,227,695,500
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		1,098,052,222	52,577,263,696
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	1,065,353,011	896,826,743
1. Hàng tồn kho	141		1,065,353,011	896,826,743
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,213,729,820	2,736,547,778
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		657,347,988	232,081,309
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác *	158	V.05	1,556,381,832	2,504,466,469

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		205,747,208,062	249,519,072,861
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh 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		-	-
II. Tài sản cố định	220		16,712,235,140	19,470,739,443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	10,845,168,084	11,915,912,387
- Nguyên giá	222		13,090,810,942	14,082,282,709
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,245,642,858)	(2,166,370,322)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	4,602,067,056	4,602,067,056
- Nguyên giá	228		4,743,703,290	4,743,703,290
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141,636,234)	(141,636,234)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		1,265,000,000	2,952,760,000
III Bất động sản đầu tư	240	V.10	129,288,566,036	145,122,097,583
- Nguyên giá	241		132,668,233,189	148,813,276,332
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3,379,667,153)	(3,691,178,749)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	52,966,569,290	78,731,523,290
1. Đầu tư vào công ty con	251		21,688,420,000	16,320,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		21,584,880,000	48,348,880,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		9,745,558,558	14,474,028,558
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(52,289,268)	(411,385,268)
V. Tài sản dài hạn khác	260		6,779,837,596	6,194,712,545
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,631,385,596	596,260,545
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.12	5,148,452,000	5,598,452,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		375,018,946,775	409,767,269,090

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		131,634,152,800	173,678,912,784
I. Nợ ngắn hạn	310		83,441,303,576	164,252,011,841
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	50,728,860,653	121,116,728,526
2. Phải trả cho người bán	312		1,687,270,819	8,253,976,587
3. Người mua trả tiền trước	313		286,507,439	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		4,019,819,761	9,242,353,854
5. Phải trả người lao động	315		470,060,171	437,026,611
6. Chi phí phải trả	316	V.14	4,684,738,984	5,571,494,392
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.15	14,823,160,671	12,947,714,587
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,740,885,078	6,682,717,284
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48,192,849,224	9,426,900,943
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	7,811,691,898	7,583,569,888
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	40,000,000,000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	356,942,290
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		381,157,326	1,486,388,765
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		243,384,793,975	236,088,356,306
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	243,384,793,975	236,088,356,306
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		136,254,000,000	136,254,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,573,192,993	60,573,192,993
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		11,977,777,866	11,727,844,542
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11,254,945,131	11,005,011,807
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		23,324,877,985	16,528,306,964
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		375,018,946,775	409,767,269,090

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
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		-	-
USD			461.66

TP.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Mai Minh Phương

Thân Thị Thu Thảo



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Trí

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	59,234,564,953	76,440,683,019
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	59,234,564,953	76,440,683,019
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	39,865,384,976	47,641,802,085
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19,369,179,977	28,798,880,934
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	14,610,274,575	3,375,258,243
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	16,355,094,931	13,643,047,004
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>15,214,546,931</i>	<i>14,192,820,604</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	201,665,098	81,506,718
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	10,210,806,508	11,924,081,258
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		7,211,888,015	6,525,504,197
11. Thu nhập khác	31	VI.9	3,007,277,819	5,742,148,861
12. Chi phí khác	32	VI.10	1,243,439,341	1,374,021,468
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,763,838,478	4,368,127,393
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8,975,726,493	10,893,631,590
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	973,175,231	2,205,578,495
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	356,942,290
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8,002,551,262	8,331,110,805
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu *	70	VI.13	587	611

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Mai Minh Phương

Thân Thị Thu Thảo

Nguyễn Cao Tri

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	8,975,726,493	10,893,631,590
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định	02	(232,239,060)	2,170,606,471
- Các khoản dự phòng	03	(359,096,000)	(609,487,352)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(171,200,000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14,610,274,575)	(3,204,058,243)
- Chi phí Lãi vay	06	15,214,546,931	13,124,558,798
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8,988,663,789	22,204,051,264
3. vốn lưu động			
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	54,083,110,490	(31,989,224,512)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	(168,526,268)	9,489,479,785
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	461,278,502	(36,015,298,671)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	(1,460,391,730)	543,137,937
- Tiền Lãi vay đã trả	13	(15,253,289,946)	(13,205,585,943)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7,019,966,893)	(522,193,115)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(39,624,729)	(946,287,852)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20	39,591,253,215	(50,441,921,107)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(150,347,000)	(1,228,863,393)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22	18,974,621,910	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23	(52,008,500,000)	(1,406,300,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	400,000,000	5,736,987,300
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	(11,104,420,000)	(2,750,000,000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26	37,228,470,000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	13,929,350,911	2,657,564,682
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	7,269,175,821	3,009,388,589

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp 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	85,334,024,051	157,016,728,526
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(115,721,891,924)	(115,419,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6,699,124,800)	(4,025,483,200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(37,086,992,673)	37,572,245,326
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	9,773,436,363	(9,860,287,192)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1,162,560,740	11,022,847,932
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	10,935,997,103	1,162,560,740

TP.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Mai Minh Phương

Thân Thị Thu Thảo

Nguyễn Cao Trí

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0303352628 ngày 02 tháng 10 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 12 năm 2013.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

3. Vốn điều lệ: 136.254.000.000 đồng

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012, áp dụng từ năm tài chính 2012 và thay thế Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 180/2012/TT-BTC hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp ("Thông tư 180") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012. Thông tư này thay thế Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp.

Công ty đã áp dụng Thông tư 179, Thông tư 180 và thực hiện theo hướng dẫn của các Thông tư này cho năm hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.

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

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá gốc

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 là chi phí trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Phần mềm máy vi tính

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5-6 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và thông tin ước tính được.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp; Được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.

+ **Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

+ **Vốn khác:** Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản.

+ Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.

Chênh lệch tỷ giá được phản ánh là số chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá).

+ Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối năm tài chính.

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"), và tin tưởng việc áp dụng đó cùng với việc đồng thời công bố đầy đủ thông tin về sự khác biệt trong trường hợp áp dụng theo hướng dẫn của chuẩn mực kế toán số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS10") sẽ cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng báo cáo tài chính.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo VAS 10 khác biệt so với thông tư 179 như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo Thông tư 179	Xử lý kế toán theo VAS 10
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (ngoại trừ các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ).	Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.	Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm cuối năm tài chính.
Số dư cuối kỳ của các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ.	Không thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá số dư cuối kỳ.	Thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá số dư cuối kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Công cụ tài chính:**Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (thông tư 210), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các công cụ tài chính không niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại chưa có quy định cụ thể cách xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

16. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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	31/12/2013	01/01/2013
Tiền		
Tiền mặt	109,765,861	110,552,052
Tiền gửi ngân hàng	10,826,231,242	1,052,008,688
Cộng	10,935,997,103	1,162,560,740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Đầu tư ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013
Cổ phiếu ngắn hạn	3,276,342,564	3,267,842,564
Đầu tư ngắn hạn khác	54,556,300,000	2,956,300,000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	57,832,642,564	6,224,142,564
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1,710,530,164)	(1,710,530,164)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	56,122,112,400	4,513,612,400
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng	85,350,714,157	86,133,689,372
Trả trước cho người bán	12,485,780,000	12,227,695,500
Các khoản phải thu khác	1,098,052,222	52,577,263,696
Cộng	98,934,546,379	150,938,648,568
4. Hàng tồn kho	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí SX, KD dở dang	1,065,353,011	896,826,743
Thành phẩm		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1,065,353,011	896,826,743
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	1,065,353,011	896,826,743
5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng	1,556,381,832	1,504,466,469
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		1,000,000,000
Cộng	1,556,381,832	2,504,466,469

7. Tài sản cố định hữu hình: Xem phụ lục 1 - trang 29.

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4,695,986,790	47,716,500	4,743,703,290
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Số dư cuối năm	4,695,986,790	47,716,500	4,743,703,290
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	93,919,734	47,716,500	141,636,234
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Số dư cuối năm	93,919,734	47,716,500	141,636,234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	-	4,602,067,056	-	4,602,067,056
Số dư cuối năm	-	4,602,067,056	-	4,602,067,056

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2013

01/01/2013

Giá trị các căn nhà 100/5, 100/11, 100/17 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh dùng để thực hiện các dự án của Công ty

1,265,000,000

2,952,760,000

Cộng

1,265,000,000

2,952,760,000

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	114,419,287,428	34,393,988,904	148,813,276,332
Tăng trong năm	-	5,004,345,455	5,004,345,455
Giảm trong năm	4,691,451,796	16,457,936,802	21,149,388,598
Số cuối năm	109,727,835,632	22,940,397,557	132,668,233,189
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	281,759,208	3,409,419,541	3,691,178,749
Khấu hao trong năm	-	1,337,658,126	1,337,658,126
Giảm khấu hao do thanh lý	93,829,036	1,555,340,686	1,649,169,722
Số cuối năm	187,930,172	3,191,736,981	3,379,667,153
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	114,137,528,220	30,984,569,363	145,122,097,583
Số cuối năm	109,539,905,460	19,748,660,576	129,288,566,036

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Đầu tư vào công ty con		21,688,420,000		16,320,000,000
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	51%	21,688,420,000	51%	16,320,000,000
Đầu tư vào cty liên kết, liên doanh		21,584,880,000		48,348,880,000
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique		60,000,000	50%	32,560,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông	27%	10,854,000,000	27%	10,100,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Lê Nguyễn	25%	2,470,880,000	25%	2,470,880,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đức	20%	6,600,000,000	20%	1,618,000,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ô tô Bến Thành	20%	1,600,000,000	20%	1,600,000,000
Đầu tư dài hạn khác		9,745,558,558		14,474,028,558
<i>Công ty CP Bến Thành – Mũi Né</i>		5,850,000,000		5,850,000,000
<i>Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng (ECI SaiGon)</i>		-		4,206,440,000
<i>Sàn Bến Thành – Đức Khải</i>		2,250,000,000		2,250,000,000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô</i>		1,615,558,558		1,615,558,558
<i>Ngân Hàng Thương mại CP Phương Đông</i>		-		522,030,000
<i>Công ty CP Doanh Nhân Trẻ</i>		30,000,000		30,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(52,289,268)		(411,385,268)
Cộng		52,966,569,290		78,731,523,290
12. Tài sản dài hạn khác			31/12/2013	01/01/2013
Các khoản ký quỹ			5,148,452,000	5,598,452,000
Cộng			5,148,452,000	5,598,452,000
13. Vay và nợ ngắn hạn			31/12/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)			7,999,963,758	45,711,066,926
Vay đối tượng khác			42,728,896,895	75,405,661,600
Cộng			50,728,860,653	121,116,728,526
(*) Chi tiết các khoản nợ vay ngắn hạn			31/12/2013	01/01/2013
Vay bằng Đồng Việt Nam				
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông</i>			-	40,000,000,000
<i>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam</i>			7,999,963,758	5,711,066,926
Tổng cộng			7,999,963,758	45,711,066,926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2013	01/01/2013
14. Chi phí phải trả		
Chi phí xây dựng công trình 172-174 Ký Con, 160 HBT	2,235,050,979	2,570,237,803
Tiền thuê nhà		2,124,630,414
Lãi vay phải trả	1,209,227,540	761,626,175
Các khoản khác	1,240,460,465	115,000,000
Cộng	4,684,738,984	5,571,494,392
15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
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
Nhận ký quỹ ngắn hạn	126,666,000	165,935,000
Phí bảo trì căn hộ	4,948,707,437	4,759,406,951
Cổ tức	512,096,000	7,211,220,800
Phải trả tiền thu hộ	6,791,468,496	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,094,222,738	461,151,836
Cộng	14,823,160,671	12,947,714,587
16. Phải trả dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
Các khoản tiền nhận đặt cọc thuê mặt bằng	7,811,691,898	7,583,569,888
Cộng	7,811,691,898	7,583,569,888
17. Vay và nợ dài hạn	31/12/2013	01/01/2013
Ngân hàng Indovina	40,000,000,000	
Cộng	40,000,000,000	-
18. Vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem phụ lục 2 - trang 30.		
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn thực góp tại 31/12/2013	Vốn theo Giấy phép kinh doanh
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên	28,297,500,000	28,297,500,000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ du lịch Bến Thành	24,255,000,000	24,255,000,000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	14,987,940,000	14,987,940,000
Phan Trung	8,085,000,000	8,085,000,000
Các cổ đông khác	60,628,560,000	60,628,560,000
Cộng	136,254,000,000	136,254,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2013	Năm 2012
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	136,254,000,000	136,254,000,000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	136,254,000,000	136,254,000,000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	136,254,000,000	136,254,000,000
d. Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
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>	13,625,400	13,625,400
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13,625,400	13,625,400
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	13,625,400	13,625,400
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10,000	10,000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	11,977,777,866	11,727,844,542
Quỹ dự phòng tài chính	11,254,945,131	11,005,011,807
Cộng	23,232,722,997	22,732,856,349

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán nhà và căn hộ	34,402,899,989	43,673,873,548
Doanh thu bán xe		3,051,818,181
Doanh thu cho thuê mặt bằng	23,089,022,709	24,143,314,062
Doanh thu xây dựng		4,026,540,797
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1,742,642,255	1,545,136,431
Cộng	59,234,564,953	76,440,683,019
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2013	Năm 2012
Cộng	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu thuần bán nhà và căn hộ	34,402,899,989	43,673,873,548
Doanh thu thuần bán xe		3,051,818,181
Doanh thu thuần cho thuê mặt bằng	23,089,022,709	24,143,314,062
Doanh thu thuần xây dựng		4,026,540,797
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	1,742,642,255	1,545,136,431
Cộng	59,234,564,953	76,440,683,019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2013	Năm 2012
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán nhà và căn hộ	23,570,387,014	22,461,150,606
Giá vốn bán xe		3,049,090,908
Giá vốn cho thuê mặt bằng	16,025,783,637	18,174,223,626
Giá vốn xây dựng		3,957,336,945
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	269,214,325	
Cộng	39,865,384,976	47,641,802,085
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	246,345,123	226,476,041
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	65,268,533	165,894,767
Lãi tiền cho vay	192,787,625	952,022,935
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5,352,557,183	1,859,664,500
Lãi thoái vốn	8,753,316,111	
Đánh giá lại khoản ký quỹ		171,200,000
Cộng	14,610,274,575	3,375,258,243
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	15,214,546,931	14,192,820,604
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính		(549,773,600)
Lỗ do bán cổ phiếu	1,140,548,000	
Cộng	16,355,094,931	13,643,047,004
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí bằng tiền khác	201,665,098	81,506,718
Cộng	201,665,098	81,506,718
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6,152,013,004	6,886,491,489
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	604,697,385	843,847,985
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,018,874,127	1,171,297,641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,214,339,222	1,788,983,208
Chi phí bằng tiền khác	1,220,882,770	1,233,460,935
Cộng	10,210,806,508	11,924,081,258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2013	Năm 2012
9. Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định	395,454,545	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng		1,067,694,560
Thu tiền cho thuê QC	1,637,033,623	2,402,980,414
Thu tiền giữ xe		280,208,078
Các khoản thu nhập khác	974,789,651	1,991,265,809
Cộng	3,007,277,819	5,742,148,861
10. Chi phí khác		
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	183,962,340	
Tiền lãi chậm thanh toán	670,640,465	446,224,522
Phạt vi phạm hợp đồng	348,000,000	
Các khoản chi phí khác	40,836,536	927,796,946
Cộng	1,243,439,341	1,374,021,468
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2013	Năm 2012
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8,975,726,493	10,893,631,590
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(5,083,025,570)	(2,474,889,610)
- Các khoản điều chỉnh tăng	269,531,613	812,544,049
- Các khoản điều chỉnh giảm	(5,352,557,183)	(3,287,433,659)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	3,892,700,923	8,418,741,980
4. Chuyển lỗ	-	-
5. Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	973,175,231	2,104,685,495
7. Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước	-	100,893,000
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	973,175,231	2,205,578,495
12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	772,887,732	1,244,440,004
Chi phí nhân công	6,193,013,004	7,990,557,098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,228,594,495	2,162,444,470
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17,684,754,934	31,600,221,900
Chi phí khác bằng tiền	2,008,962,443	2,438,093,734
Cộng	28,888,212,608	45,435,757,206
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8,002,551,262	8,331,110,805
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	8,002,551,262	8,331,110,805
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13,625,400	13,625,400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	587	611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty không bị ảnh hưởng rủi ro về giá cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.2 Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi (có kỳ hạn và không kỳ hạn) tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số V.1 và V.2. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ngoài các khoản phải thu khách hàng dài hạn nêu trên, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

14.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

VND

31 tháng 12 năm 2013	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	50,728,860,653		40,000,000,000	90,728,860,653
Phải trả người bán	1,687,270,819	-	-	1,687,270,819
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	* 31,025,172,104	8,192,849,224	-	39,218,021,328
	83,441,303,576	8,192,849,224	40,000,000,000	131,634,152,800
31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	121,116,728,526	-	-	121,116,728,526
Phải trả người bán	8,253,976,587	-	-	8,253,976,587
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	35,782,159,332	8,526,048,339	-	44,308,207,671
	165,152,864,445	8,526,048,339	-	173,678,912,784

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.11 và V.17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: xem phụ lục 3 trang 31.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về hoạt động liên tục của Công ty**

Chỉ tiêu	31/12/2013	01/01/2013	Chênh lệch	Tỷ lệ
Tổng tài sản	375,018,946,775	409,767,269,090	(34,748,322,315)	-8.48%
Tài sản ngắn hạn	169,271,738,713	160,248,196,229	9,023,542,484	5.63%
Nợ phải trả	131,634,152,800	173,678,912,784	(42,044,759,984.25)	-24.21%
Nợ phải trả ngắn hạn	83,441,303,576	164,252,011,841	(80,810,708,265.25)	-49.20%

Chỉ tiêu	31/12/2013	01/01/2013	Chênh lệch	Tỷ lệ
Vốn chủ sở hữu	243,384,793,975	236,088,356,306	7,296,437,669	3.09%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	136,254,000,000	136,254,000,000	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23,324,877,985	16,528,306,964	6,796,571,021	41.12%

Hệ số thanh toán	31/12/2013	01/01/2013	Chênh lệch
Hệ số thanh toán hiện hành	2.03	0.32	1.71
Hệ số thanh toán nhanh	2.02	0.21	1.80
Hệ số thanh toán bằng tiền	0.131	0.002	0.129

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	39,591,253,215	(50,441,921,107)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Thông tin về các bên có liên quan

Tên công ty	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	Nhà đầu tư
2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Bến	Nhà đầu tư
3. Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành	Chịu sự kiểm soát chung từ Tổng Công Ty Bến Thành – TNHH MTV
4. Công ty CP Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	Chịu sự kiểm soát chung từ Tổng Công Ty Bến Thành – TNHH MTV
5. Công ty CP Xuất nhập khẩu Khánh Hội	Chịu sự kiểm soát chung từ Tổng Công Ty Bến Thành – TNHH MTV
6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	Nhà đầu tư
7. Công ty CP Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	Công ty con
8. Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông	Công ty liên kết
9. Công ty CP Thương mại Dịch vụ Ô tô Bến Thành	Công ty liên kết
10. Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô	Công ty liên kết
11. Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Lê Nguyễn	Công ty liên kết
12. Công ty CP Hùng Vương Plaza	Công ty liên kết
13. Công ty CP Bất động sản Bến Thành – Đức Khải	Cổ đông góp 17,41% vốn điều lệ và chung thành viên Hội đồng quản trị
14. Công ty CP Đầu Tư Đại Thủ Đô	Công ty có cùng TV HĐQT

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau

Khoản mục	31/12/2013	01/01/2013
Cho vay	54,556,300,000	2,956,300,000
Phải thu	85,823,292,045	140,925,135,981
Phải trả	3,208,777,252	(17,347,756,959)
Vay	30,968,235,295	(95,445,000,000)
Tổng cộng	174,556,604,592	31,088,679,022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau

Khoản mục	Năm 2013	Năm 2012
Bán hàng	109,549,000	33,031,900,841
Mua hàng	172,199,522	14,735,356,170
Doanh thu cho thuê mặt bằng	6,120,017,657	8,770,881,874
Chi phí thuê mặt bằng, chi phí khác	10,402,831,649	11,524,342,000
Phí dịch vụ, quản lý tòa nhà	1,258,362,121	1,289,414,359
Thi công công trình	-	4,026,540,797
Chi phí khác	-	61,818,750
Lãi chậm trả tiền góp vốn dự án	-	1,068,261,806
Lãi cho vay	156,083,664	952,022,933
Chi phí lãi vay	12,393,955,818	15,634,461,559
Mua tài sản cố định	-	790,909,091
Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:	Năm 2013	Năm 2012
Thù lao Hội đồng quản trị	252,000,000	252,000,000
Lương Tổng Giám đốc	486,968,000	457,668,000
Tổng cộng	738,968,000	709,668,000

3. Ảnh hưởng của Thông tư 179 đến các báo cáo tài chính năm hiện hành

Niên độ kế toán 2013, Công ty áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 179, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong VAS 10. Ảnh hưởng như sau:

Bảng cân đối kế toán	Thông tư 179	VAS 10	Chênh lệch
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
Báo cáo kết quả kinh doanh			
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo KQKD	-	-	-

TP.HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu



Mai Minh Phương

Kế toán trưởng



Thân Thị Thu Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Trí

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

PHỤ LỤC I**7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	11,464,662,959	267,048,689	1,968,956,115	381,614,946	14,082,282,709
<i>Mua trong năm</i>				150,347,000	150,347,000
<i>Chuyển sang CCDC theo TT145</i>		31,081,416	735,849,405	374,887,946	1,141,818,767
Số dư cuối năm	11,464,662,959	235,967,273	1,233,106,710	157,074,000	13,090,810,942
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1,136,473,180	108,799,951	687,155,901	233,941,290	2,166,370,322
<i>Khấu hao trong năm</i>	458,586,516	37,955,369	303,631,040	90,763,444	890,936,369
<i>Chuyển sang CCDC theo TT145</i>		22,335,374		237,441,394	259,776,768
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>			551,887,065		551,887,065
Số dư cuối năm	1,595,059,696	124,419,946	438,899,876	87,263,340	2,245,642,858
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	10,328,189,779	158,248,738	1,281,800,214	147,673,656	11,915,912,387
Số dư cuối năm	9,869,603,263	111,547,327	794,206,834	69,810,660	10,845,168,084



 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

PHU LỤC 2**17. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ	136,254,000,000	60,612,944,357	-	-	12,269,773,201	11,850,177,551	17,877,871,840	238,864,766,949
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	8,331,110,805	8,331,110,805
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(10,900,320,000)	(10,900,320,000)
Hoàn nhập Quỹ	-	-	-	-	(541,928,659)	(845,165,744)	2,126,180,000	739,085,597
Sử dụng quỹ	-	(39,751,364)	-	-	-	-	-	(39,751,364)
Phân phối khác	-	-	-	-	-	-	(906,535,681)	(906,535,681)
Số dư cuối kỳ	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	11,727,844,542	11,005,011,807	16,528,306,964	236,088,356,306
Số dư đầu kỳ	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	11,727,844,542	11,005,011,807	16,528,306,964	236,088,356,306
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	8,002,551,262	8,002,551,262
Trích lập quỹ	-	-	-	-	249,933,324	249,933,324	(499,866,648)	-
Trích lập quỹ KT-PL	-	-	-	-	-	-	(249,933,324)	(249,933,324)
Phân phối khác	-	-	-	-	-	-	(456,180,269)	(456,180,269)
Số dư cuối kỳ	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	11,977,777,866	11,254,945,131	23,324,877,985	243,384,793,975

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

PHỤ LỤC 3

VI.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Dự phòng	Giá trị hợp lý		
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013		31/12/2013	01/01/2013	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính							
- Tiền và các khoản tương đương tiền	10,935,997,103	-	1,162,560,740	-	10,935,997,103	1,162,560,740	
- Phải thu khách hàng	85,350,714,157	-	86,133,689,372	-	85,350,714,157	86,133,689,372	
- Phải thu khác	1,098,052,222	-	52,577,263,696	-	1,098,052,222	52,577,263,696	
- Đầu tư giữ đến ngày đáo hạn	57,832,642,564	-	6,224,142,564	-	57,832,642,564	6,224,142,564	
- Tài sản tài chính khác	-	-	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	155,217,406,046	-	146,097,656,372	-	155,217,406,046	146,097,656,372	
Nợ phải trả tài chính							
- Vay và nợ	90,728,860,653	-	121,116,728,526	-	90,728,860,653	121,116,728,526	
- Phải trả người bán	1,687,270,819	-	8,253,976,587	-	1,687,270,819	8,253,976,587	
- Phải trả khác	31,025,172,104	-	35,782,159,332	-	31,025,172,104	35,782,159,332	
TỔNG CỘNG	123,441,303,576	-	165,152,864,445	-	123,441,303,576	165,152,864,445	

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 chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng trừ (-) giá trị dự phòng phải thu khó đòi.

