



BEN THANH

*Land*

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

ĐỊA CHỈ : 172-174 Ký Con, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1

ĐIỆN THOẠI : 73038888

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **9 tháng đầu năm 2013**

Năm 2013

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013		30/09/2012	
1. Doanh thu gộp	01	22	20.757.657.199		89.796.500.118	
2. Doanh thu thuần	10		20.757.657.199		89.796.500.118	
3. Giá vốn hàng bán	11	23	(14.135.156.776)		(72.071.540.054)	
4. Lợi nhuận gộp	20		6.622.500.423		17.724.960.064	
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	13.129.989.256		3.299.338.933	
6. Chi phí tài chính	22	25	(10.009.033.942)		(7.494.706.281)	
<i>Trong đó: - Chi phí lãi vay</i>	23		(8.779.549.749)		(7.494.706.281)	
7. Chi phí bán hàng	24		(232.845.214)		(106.355.893)	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(8.468.322.918)		(10.495.348.861)	
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.042.287.605		2.927.887.962	
10. Thu nhập khác	31		2.287.155.368		4.763.253.691	
11. Chi phí khác	32		(768.378.516)		(2.568.717.405)	
12. Lợi nhuận khác	40		1.518.776.852		2.194.536.286	
13. Thu nhập được chia từ các Công ty liên kết			5.888.432.455		(2.043.323.142)	
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập	50		8.449.496.912		3.079.101.106	
15.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	(1.034.842.074)		(1.450.566.411)	
15.2. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.414.654.838		1.628.534.695	
<i>Trong đó:</i>						
- Thuộc về cổ đông của Công ty			6.954.941.741		1.038.057.918	
- Thuộc về cổ đông thiểu số			459.713.097		590.476.777	
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	510		76	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
**Mai Minh Phương**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TỔNG GIÁM ĐỐC



  
**Nguyễn Cao Trí**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	30/09/2013	31/12/2012
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>177.237.543.486</b>	<b>161.191.316.195</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6.756.198.107</b>	<b>1.394.702.188</b>
1. Tiền	111	1.756.198.107	1.394.702.188
2. Các khoản tương đương tiền	112	5.000.000.000	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>56.161.462.400</b>	<b>4.552.962.400</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	57.902.823.882	6.294.323.882
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(1.741.361.482)	(1.741.361.482)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>108.922.742.620</b>	<b>151.262.504.671</b>
1. Phải thu khách hàng	131	86.274.540.300	86.447.545.475
2. Trả trước cho người bán	132	22.158.031.637	12.227.695.500
3. Các khoản phải thu khác	135	490.170.683	52.587.263.696
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>925.908.967</b>	<b>929.377.891</b>
1. Hàng tồn kho	141	925.908.967	929.377.891
2. Dự phòng giảm giá	142		
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>4.471.231.392</b>	<b>3.051.769.045</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	542.500.910	265.251.078
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	457.568.117	181.065.338
3. Tax receivables	154		
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	3.471.162.365	2.605.452.629
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>230.504.349.683</b>	<b>253.641.516.850</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>33.214.577.534</b>	<b>32.308.117.101</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	19.868.626.198	21.348.029.353
- Nguyên giá	222	28.145.493.944	29.313.340.553
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(8.276.867.746)	(7.965.311.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.621.233.726	4.635.608.726
- Nguyên giá	228	4.801.203.290	4.801.203.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(179.969.564)	(165.594.564)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8.724.717.610	6.324.479.022
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>151.507.123.369</b>	<b>145.122.097.583</b>
- Nguyên giá	241	156.230.121.788	148.813.276.332
- Giá trị hao mòn lũy kế	242	(4.722.998.419)	(3.691.178.749)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>34.677.523.618</b>	<b>64.129.550.342</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	24.931.965.060	50.014.617.784
2. Đầu tư dài hạn khác	258	9.745.558.558	14.474.028.558
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	-	(359.096.000)

503  
CỘ  
CỘ  
ĐẦU TƯ  
ĐẾN  
T

<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.650.221.467</b>	<b>5.972.259.685</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	501.769.467	823.807.685
2. Tài sản dài hạn khác	268	5.148.452.000	5.148.452.000
<b>V. Lợi thế thương mại</b>		<b>5.454.903.695</b>	<b>6.109.492.139</b>

<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>	<b>407.741.893.169</b>	<b>414.832.833.045</b>
--	------------	------------------------	------------------------

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>	<b>156.539.283.663</b>	<b>173.201.211.370</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>148.218.071.842</b>	<b>163.519.355.856</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	108.230.343.600	119.616.728.526
2. Phải trả người bán	312	4.920.840.624	8.253.976.587
3. Người mua trả tiền trước	313	206.778.477	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	1.671.860.499	9.770.791.997
5. Phải trả người lao động	315	547.976.030	499.376.611
6. Chi phí phải trả	316	3.829.325.399	5.571.494.392
7. Phải trả nội bộ	317		
8. Các khoản phải trả khác	319	21.782.792.734	13.102.757.211
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	7.028.154.479	6.704.230.532
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>320</b>	<b>8.321.211.821</b>	<b>9.681.855.514</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	7.996.602.888	7.761.438.268
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	-	356.942.290
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	324.608.933	1.563.474.956
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410)</b>	<b>400</b>	<b>251.202.609.506</b>	<b>241.631.621.675</b>
<b>I. Vốn cổ đông</b>	<b>410</b>	<b>240.070.339.186</b>	<b>233.475.696.048</b>
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. Quỹ đầu tư phát triển	417	12.057.505.574	11.767.475.493
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	11.329.013.277	11.038.983.196
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420	19.856.627.342	13.842.044.366
<b>II. Lợi ích cổ đông thiểu số</b>		<b>11.132.270.320</b>	<b>8.155.925.627</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>	<b>407.741.893.169</b>	<b>414.832.833.045</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Mai Minh Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Cao Trí

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	30/09/2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		8.449.496.912	3.079.101.106
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.357.751.216	2.217.786.814
Các khoản dự phòng	03		(359.096.000)	39.979.500
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19.018.421.711)	(1.256.015.791)
Chi phí lãi vay	06		8.779.549.749	7.494.706.281
<b>3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(790.719.834)</b>	<b>11.575.557.910</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41.823.698.825	(18.237.564.386)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.413.376.532)	5.185.870.520
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		8.023.397.663	(45.925.489.006)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		44.656.731	1.000.565.477
Tiền lãi vay đã trả	13		(9.328.403.680)	(7.319.566.945)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.536.329.476)	(946.229.422)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(28.925.265)	(28.751.364)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>24.793.998.432</b>	<b>(54.695.607.216)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.426.085.588)	(814.749.958)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.193.693.609	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các 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	3.836.987.300
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.622.420.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		37.228.470.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.085.305.592	2.949.911.023
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(9.149.536.387)</b>	<b>4.565.848.365</b>
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		8.526.310.000	
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		32.837.231.541	125.505.661.600
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(44.223.616.467)	(79.819.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	30/09/2012
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.422.891.200)	(339.807.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(10.282.966.126)</b>	<b>45.346.854.400</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		5.361.495.919	(4.782.904.451)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.394.702.188	11.785.017.810
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>6.756.198.107</b>	<b>7.002.113.359</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU

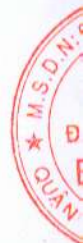
*Mai Minh Phương*

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Cao Trí



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 9 THÁNG 2013

Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2013 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành (Công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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. 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

4. **Tổng số các công ty con** : 01

*Trong đó:*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01

5. **Danh sách các công ty con được hợp nhất**

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ trụ sở chính</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>
Công ty cổ phần sản xuất thương mại xuất nhập khẩu Như Ngọc	500 Lý Thái Tổ, phường 10, quận 10, TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

#### 6. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty cổ phần và thương mại và dịch vụ Thủ Đô	553/26 Nguyễn Kiệm, phường 9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ ô tô Bến Thành	360 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh	25,10%	25,10%
Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Lâu Đài Ven Sông	360 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh	29,30%	29,30%
Công ty cổ phần TNHH dịch vụ thương mại đầu tư Lê Nguyễn	75-77 Hồ Tùng Mậu, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	25,00%	25,00%

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của các công ty trong Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn 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.

### 2. Hình thức kế toán áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành (công ty mẹ) và các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất.



## 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 HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

---

#### 2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần chênh lệch giữa chi phí mua so với phần lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết tại ngày mua. Lợi thế thương mại được ghi nhận là tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết, giá trị còn lại của lợi thế thương mại liên quan đến các đơn vị này được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3. 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.

#### 4. 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 trình đầu tư xây dựng bất động sản.

#### 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 năm 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

#### 6. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

#### 7. 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 Tập đoàn bao gồm:

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

#### 8. 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: 31/12/2012 : 20.828 VND/USD  
30/09/2013 : 20.828 VND/USD

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hoá*

Doanh thu bán hàng hoá được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hoá 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.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	185.374.153	159.638.347
Tiền gửi ngân hàng	1.570.823.954	1.235.063.841
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	
<i>Tiền gửi có năm hạn từ 3 tháng trở xuống</i>		
<b>Cộng</b>	<b><u>6.756.198.107</u></b>	<b><u>1.394.702.188</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	99.487	3.346.523.882	98.637	3.338.023.882
- TCT cổ phần dịch vụ kỹ thuật dầu khí Việt Nam	3.400	163.316.700	3.400	163.316.700
- Công ty cổ phần Dịch vụ tổng hợp Sài Gòn	3	293.654	3	293.654
- Công ty cổ phần đại lý liên hiệp vận chuyển	1.666	153.740.000	1.666	153.740.000
- Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn	3.000	259.777.000	3.000	259.777.000
- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Khánh Hội	65.050	1.194.815.210	65.050	1.194.815.210
- NHTM cổ phần ngoại thương Việt Nam	4.860	334.400.000	4.860	334.400.000
- Công ty cổ phần kỹ nghệ lạnh	17.300	1.170.000.000	17.300	1.170.000.000
- Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Đô Thành - DTT	1.410	40.701.318	1.410	40.701.318
- Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	2.798	29.480.000	2.798	29.480.000
Đầu tư ngắn hạn khác		54.556.300.000		2.956.300.000
- Cho Cty CP TM DV ô tô Bến Thành vay				400.000.000
- Cho Cty CP ĐT Đại Thủ Đô vay		52.000.000.000		
- Cho Công ty TNHH DV TM ĐT Lê Nguyễn vay		2.556.300.000		2.556.300.000
<b>Cộng</b>		<b><u>57.902.823.882</u></b>		<b><u>6.294.323.882</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

#### 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	1.741.361.482	1.741.361.482
Trích lập dự phòng bổ sung		
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.741.361.482</b>	<b>1.741.361.482</b>

#### 4. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền kinh doanh bất động sản	83.997.429.311	83.997.429.311
Phải thu khách hàng cung cấp dịch vụ	2.277.110.989	2.450.116.164
<b>Cộng</b>	<b>86.274.540.300</b>	<b>86.447.545.475</b>

#### 5. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước nhà cung cấp thi công dự án	8.747.292.200	220.372.500
Trả trước tiền mua tài sản	11.916.045.000	11.916.045.000
Trả trước nhà cung cấp dịch vụ khác	1.494.694.437	91.278.000
<b>Cộng</b>	<b>22.158.031.637</b>	<b>12.227.695.500</b>

#### 6. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TM DV Lê Nguyễn	428.222.222	428.222.222
Công ty cổ phần Đại Thủ Đô		52.000.000.000
Phải thu khác	61.948.461	159.041.474
<b>Cộng</b>	<b>490.170.683</b>	<b>52.587.263.696</b>

#### 7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu	24.186.612	27.779.912
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	896.826.743	896.826.743
<i>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></i>	896.826.743	896.826.743
Thành phẩm	4.895.612	4.771.236
<b>Cộng</b>	<b>925.908.967</b>	<b>929.377.891</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	10.346.666	18.266.664
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	532.154.244	246.984.414
<b>Cộng</b>	<b><u>542.500.910</u></b>	<b><u>265.251.078</u></b>

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	3.471.162.365	1.605.452.629
Các khoản ký quỹ ngắn hạn		1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.471.162.365</u></b>	<b><u>2.605.452.629</u></b>

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	24.514.387.155	1.464.852.212	2.830.292.479	503.808.707	29.313.340.553
Mua sắm trong năm				150.347.000	150.347.000
Thanh lý, nhượng bán, chuyển sang CCDC	(33.992.558)	(90.344.542)	(735.849.405)	(458.007.104)	(1.318.193.609)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>24.480.394.597</u></b>	<b><u>1.374.507.670</u></b>	<b><u>2.094.443.074</u></b>	<b><u>196.148.603</u></b>	<b><u>28.145.493.944</u></b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	6.225.755.170	490.403.483	902.489.997	346.662.550	7.965.311.200
Khấu hao trong năm	745.206.691	116.710.039	333.001.880	82.683.665	1.277.602.275
Thanh lý, nhượng bán, chuyển sang CCDC	(33.992.558)	(59.605.554)	(551.887.065)	(320.560.552)	(966.045.729)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.936.969.303</u></b>	<b><u>547.507.968</u></b>	<b><u>683.604.812</u></b>	<b><u>108.785.663</u></b>	<b><u>8.276.867.746</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	18.288.631.985	974.448.729	1.927.802.482	157.146.157	21.348.029.353
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>17.543.425.294</u></b>	<b><u>826.999.702</u></b>	<b><u>1.410.838.262</u></b>	<b><u>87.362.940</u></b>	<b><u>19.868.626.198</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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	4.695.986.790	105.216.500	4.801.203.290
Mua sắm mới			
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.695.986.790</b>	<b>105.216.500</b>	<b>4.801.203.290</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	93.919.734	71.674.830	165.594.564
Khấu hao trong năm		14.375.000	14.375.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>93.919.734</b>	<b>86.049.830</b>	<b>179.969.564</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	4.602.067.056	33.541.670	4.635.608.726
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.602.067.056</b>	<b>19.166.670</b>	<b>4.621.233.726</b>

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	114.419.287.428	34.393.988.904	148.813.276.332
Tăng trong năm	2.412.500.001	5.004.345.455	7.416.845.456
<b>Số cuối năm</b>	<b>116.831.787.429</b>	<b>39.398.334.359</b>	<b>156.230.121.788</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	281.759.208	3.409.419.541	3.691.178.749
Khấu hao trong năm		1.031.819.670	1.031.819.670
<b>Số cuối năm</b>	<b>281.759.208</b>	<b>4.441.239.211</b>	<b>4.722.998.419</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	114.137.528.220	30.984.569.363	145.122.097.583
<b>Số cuối năm</b>	<b>116.550.028.221</b>	<b>34.957.095.148</b>	<b>151.507.123.369</b>

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí mua các căn nhà NCT	2.077.260.000	2.952.760.000
Chi phí dự án 22 Hiệp Bình	6.647.457.610	3.371.719.022
<b>Cộng</b>	<b>8.724.717.610</b>	<b>6.324.479.022</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	<b>Phân loại</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Vốn góp theo PP giá gốc</b>	<b>Vốn góp theo PP vốn CSH</b>
Cty CP TM DV Thủ Đô	LK	20%	2.118.000.000	1.608.226.594
Cty CP TM DV ô tô Bến Thành	LK	25.10%	2.400.000.000	2.705.952.932
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	LK	29.30%	12.663.000.000	18.089.050.307
Cty Khách Sạn BT Đồng Khởi	LD		60.000.000	60.000.000
Công ty TNHH TM DV đầu tư Lê Nguyễn	LK	25%	2.470.880.000	2.468.735.227
<b>Cộng</b>			<b>19.711.880.000</b>	<b>24.931.965.060</b>

**15. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>
Đầu tư cổ phiếu		5.880.000.000		10.608.470.000
- Công ty cổ phần Sài Gòn đầu tư kỹ thuật xây dựng (ECI SaiGon)			376.282	4.206.440.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông			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>(1)</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>9.745.558.558</b>		<b>14.474.028.558</b>

**16. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn.

**17. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Chi phí phát sinh trong năm</b>	<b>Phân bổ vào chi phí trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Công cụ, dụng cụ	130.682.870	281.217.222	188.270.858	223.629.234
Chi phí sửa chữa	634.985.967	48.644.545	419.532.570	264.097.942
Chi phí khác	58.138.848		44.096.557	14.042.291
<b>Cộng</b>	<b>823.807.685</b>	<b>329.861.767</b>	<b>651.899.985</b>	<b>501.769.467</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18. Tài sản dài hạn khác**

Các khoản ký quỹ dài hạn.

**19. Lợi thế thương mại**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	6.109.492.139	6.982.276.731
Phân bổ trong năm	(654.588.444)	(872.784.592)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>5.454.903.695</u></b>	<b><u>6.109.492.139</u></b>

**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	39.319.000.000	40.000.000.000
Vay ngân hàng Eximbank	7.769.053.601	5.711.066.926
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	60.463.014.542	73.905.661.600
- Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	28.000.000.000	30.200.000.000
- Công ty CP BDS Bến Thành – Đức Khải	4.100.000.000	4.100.000.000
- Công ty cổ phần TM DV vụ ô tô Bến Thành	2.202.352.942	
- Cty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	5.000.000.000	
- Công ty DV DL Bến Thành		15.645.000.000
- Công ty phát triển nhà Bến Thành	4.000.000.000	4.000.000.000
- Bà Đào Thị Kim Bình	12.360.661.600	17.860.661.600
- Và Võ Thị Liên Phương		800.000.000
- Ông Nguyễn Văn Nhân	4.800.000.000	1.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>108.230.343.600</u></b>	<b><u>119.616.728.526</u></b>

**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	45.711.066.926	10.034.878.599	7.978.616.467	47.767.329.058
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	73.905.661.600	22.802.352.942	36.245.000.000	60.463.014.542
<b>Cộng</b>	<b><u>119.616.728.526</u></b>	<b><u>32.837.231.541</u></b>	<b><u>44.223.616.467</u></b>	<b><u>108.230.343.600</u></b>

**21. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	1.358.062.304	1.312.622.819
Phải trả người bán mua sắm tài sản	3.346.436.064	4.346.436.064
Các nhà cung cấp khác	216.342.256	2.594.917.704
<b>Cộng</b>	<b><u>4.920.840.624</u></b>	<b><u>8.253.976.587</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 HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. 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	2.265.824.998	731.387.065	(2.713.301.906)	283.910.157
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.479.014.580	1.391.784.364	(7.536.329.476)	1.334.469.468
Thuế thu nhập cá nhân	25.952.419	495.882.057	(468.353.602)	53.480.874
Các loại thuế khác		124.326.353	(124.326.353)	
<b>Cộng</b>	<b>9.770.791.997</b>	<b>2.743.379.839</b>	<b>(10.842.311.337)</b>	<b>1.671.860.499</b>

**23. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí xây dựng công trình 172-174 Ký Con, CT 160 HBT	2.328.740.505	2.570.237.803
Lãi vay phải trả	658.970.792	761.626.175
Tiền thuê nhà TCT BT	708.210.138	2.124.630.414
Các khoản khác	133.403.964	115.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.829.325.399</b>	<b>5.571.494.392</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV dịch vụ du lịch Bến Thành – góp vốn DA 75-77 HTM	350.000.000	350.000.000
Tiền thu hộ	6.791.468.496	
Cổ tức phải trả các cổ đông khác	600.497.600	7.348.188.800
Nhận ký quỹ ngắn hạn	117.666.000	165.935.000
Vốn góp của đối tác vào DA Claris	8.999.340.000	
Phí bảo trì + quản lý căn hộ	4.428.329.742	4.759.406.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác	495.490.896	479.226.460
<b>Cộng</b>	<b>21.782.792.734</b>	<b>13.102.757.211</b>

**25. 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	4.796.778.770	203.587.755	(78.317.353)	4.922.049.172
Quỹ phúc lợi	2.262.074.299	156.415.099	(450.732.187)	1.967.757.211
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(354.622.537)	495.176.633	(2.206.000)	138.348.096
<b>Cộng</b>	<b>6.704.230.532</b>	<b>855.179.487</b>	<b>(531.255.540)</b>	<b>7.028.154.479</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****26. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
Nhận tiền ký quỹ của khách thuê VP	7.996.602.888	7.761.438.268
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.996.602.888</b>	<b>7.761.438.268</b>

**27. Doanh thu chưa thực hiện**

Tiền thuê khách hàng trả trước.

**28. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ dự phòng tài chính</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	136.254.000.000	60.612.944.357	12.281.059.285	11.855.804.072	16.966.243.546	237.970.051.260
Tăng vốn trong năm						
Trích lập quỹ			28.344.868	28.344.868	(127.551.905)	(70.862.169)
Lợi nhuận trong năm					6.726.361.556	6.726.361.556
Hoàn nhập quỹ			(541.928.659)	(845.165.744)	2.126.180.807	739.086.404
Sử dụng		(39.751.364)				(39.751.364)
Chia lợi nhuận					(906.536.488)	(906.536.488)
Giảm khác					(42.333.150)	(42.333.150)
Chia cổ tức					(10.900.320.000)	(10.900.320.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>136.254.000.000</b>	<b>60.573.192.993</b>	<b>11.767.475.494</b>	<b>11.038.983.196</b>	<b>13.842.044.366</b>	<b>233.475.696.049</b>
Số dư đầu năm nay	136.254.000.000	60.573.192.993	11.767.475.494	11.038.983.196	13.842.044.366	233.475.696.049
Trích lập quỹ trong năm nay			290.030.080	290.030.081	(900.734.036)	(320.673.875)
Chia lợi nhuận					(39.624.729)	(39.624.729)
Lợi nhuận trong năm nay					6.954.941.741	6.954.941.741
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>136.254.000.000</b>	<b>60.573.192.993</b>	<b>12.057.505.574</b>	<b>11.329.013.277</b>	<b>19.856.627.342</b>	<b>240.070.339.186</b>

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
- Cổ phiếu phổ thông	13.625.400	13.625.400
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.625.400	13.625.400
- Cổ phiếu phổ thông	13.625.400	13.625.400
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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 HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

#### 29. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.155.925.627	41.975.013.579
Vốn góp của CĐTS tăng / giảm	3.157.890.000	(33.972.691.405)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho CĐTS	459.713.097	770.486.714
Trích lập quỹ phân bổ cho CĐTS	(92.458.404)	(68.083.261)
Chi trả cổ tức cho CĐTS	(548.800.000)	(548.800.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>11.132.270.320</u></b>	<b><u>8.155.925.627</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	11.550.000	36.545.237.178
Doanh thu bán thành phẩm	352.077.925	274.607.371
Doanh thu bán nhà và căn hộ	454.545.455	29.417.514.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	18.533.129.855	20.022.896.680
Doanh thu xây dựng		3.456.749.665
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.406.353.964	79.494.545
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>20.757.657.199</u></b>	<b><u>89.796.500.118</u></b>

##### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa	5.039.856	36.510.192.460
Giá vốn thành phẩm	195.357.358	162.373.846
Giá vốn bán nhà và căn hộ	875.500.000	18.759.774.711
Giá vốn cho thuê mặt bằng	12.833.575.975	13.299.206.415
Giá vốn xây dựng		3.339.992.622
Giá vốn cung cấp dịch vụ	225.683.587	
<b>Cộng</b>	<b><u>14.135.156.776</u></b>	<b><u>72.071.540.054</u></b>

##### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	338.118.286	378.467.024
Lãi tiền cho vay	192.787.627	871.348.101
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.626.689.813	1.255.723.808
Hợp tác kinh doanh	219.077.419	793.800.000
Thoái vốn dự án	8.753.316.111	
<b>Cộng</b>	<b><u>13.129.989.256</u></b>	<b><u>3.299.338.933</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 HỢP NHẤT**

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	8.779.549.749	7.494.706.281
Lỗ do bán cổ phiếu	1.140.548.000	
Chi phí tài chính khác	88.936.193	
<b>Cộng</b>	<b><u>10.009.033.942</u></b>	<b><u>7.494.706.281</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.428.330.271	5.235.940.021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	439.639.908	652.998.813
Chi phí khấu hao tài sản cố định	957.731.365	1.316.255.124
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.040.835.973	1.682.707.376
Chi phí khác	1.601.785.401	1.607.447.527
<b>Cộng</b>	<b><u>8.468.322.918</u></b>	<b><u>10.495.348.861</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu thanh lý tài sản cố định	395.454.545	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng		1.792.639.507
Thu tiền cho thuê QC	1.278.007.579	1.811.020.582
Các khoản thu nhập khác	613.693.244	1.159.593.602
<b>Cộng</b>	<b><u>2.287.155.368</u></b>	<b><u>4.763.253.691</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	183.962.340	
Lãi chậm thanh toán	520.073.204	2.190.111.767
Các khoản chi phí khác	64.342.972	378.605.638
<b>Cộng</b>	<b><u>768.378.516</u></b>	<b><u>2.568.717.405</u></b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	740.942.498	1.121.201.228
Chi phí nhân công	4.533.578.399	6.303.910.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.053.833.362	2.209.624.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.634.193.657	60.517.640.555
Chi phí khác	1.701.178.200	1.729.893.237
<b>Cộng</b>	<b><u>20.663.726.116</u></b>	<b><u>71.882.270.597</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

---

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. **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 Tập đoàn.

Tập đoàn 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***

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

### 2. **Rủi ro thanh khoản**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

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

### 3. **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 Tập đoàn bao gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá chứng khoán.

#### ***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 Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể do số nợ thuần ngoại tệ nhỏ.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 9 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

#### **Rủi ro lãi suất**

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

Rủi ro lãi suất của Tập đoàn liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Tập đoàn 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.

#### **Rủi ro về giá chứng khoán**

Các cổ phiếu do Tập đoàn nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn 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 Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Bến Thành đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể do giá trị thuần của các khoản đầu tư chứng khoán có giá trị nhỏ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 09 năm 2013

Người lập biểu

**MAI MINH PHƯƠNG**

Kế toán trưởng

**THÂN THỊ THU THẢO**

Tổng Giám đốc



**NGUYỄN CAO TRÍ**