



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG-T.D.K
THANG LONG T.D.K AUDITING AND VALUATION CO.,LTD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

CHI NHÁNH MIỀN NAM: C14, Quang Trung, P. 11, Q. Gò Vấp, TPHCM
Tel: 08 - 3589 7462 - 3589 7463 - 2216 4309 **Fax:** 08-35897464
Email: thanglongtdks@gmail.com - kiemtoantdk@gmail.com
Web: www.kiemtoanthanglongtdk.com.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 29
7. PHỤ LỤC	30 - 32



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 2014

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 2014.

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 Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 11 vào ngày 23 tháng 07 năm 2014.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Vốn điều lệ: 238.444.000.000 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 Phạm Phú Quốc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Cao Trí	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Bá	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Thành	Thành 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 2014

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Cao Trí

Tổng Giám đốc

Bà Thân Thị Thu Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Thân Thị Thu Thảo

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Miền Nam-Công ty TNHH Kiểm Toán & Định Giá Thăng Long – T.D.K được chỉ định là kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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 2014, 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 2014, 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 2014.

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

TP.HCM, ngày 02 tháng 3 năm 2015

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



Nguyễn Cao Trí



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K CHI NHÁNH MIỀN NAM

THANG LONG – T.D.K AUDITING & VALUATION CO.,LTD (SOUTHERN BRANCH)

Office: C14. Quang Trung, P.11, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3589 7462/ 63 - (84.8) 2216 4309

Fax: (84.8) 3589 7464

Email: kiemtoantdk@gmail.com

Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com

Số : 22314 /TDK - KT

TP.HCM, ngày 02 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành

Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành (gọi tắt là Công ty) cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 nêu trên, được lập ngày 23 tháng 01 năm 2015 và trình bày từ trang 5 đến trang 32 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám Đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Trụ sở chính	: Sân KT-TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT CAHN, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.	Tel: 04.4450 0668	Fax: 04.4450 0669
Chi nhánh Miền Nam	: C14, Quang Trung, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	Tel: 08.3589 7462	Fax: 08.35897464
Chi nhánh Đồng Nai	: E180 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai	Tel: 061.3918 769	Fax: 061.3918 767
Chi nhánh Đà Nẵng	: Số 42 Trần Tống, Phường Thạch Gián, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng	Tel: 0511.365 1818	Fax: 0511 365 1868
Chi nhánh Đồng Bắc	: Số 319 Bà Triệu, Phường Vĩnh Trại, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn	Tel: 025.3718 545	Fax: 025.3716 264
Chi nhánh Hà Nội	: Số 97, Ngõ 141, Phố Giáp Nhị, Phường Thịnh Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Tel: 04.3540.9439	Fax: 04.3540 9439

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu các báo cáo tài chính đính kèm theo đây của **Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành**, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên, được lập phù hợp với chế độ kế toán Việt Nam, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



NGUYỄN CÔNG THIỆN

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0221-2014-045-1



NGUYỄN VĂN DỤNG

Phó Tổng Giám đốc, kiêm Giám đốc CN Miền Nam

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0346-2014-045-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm Toán & Định Giá Thăng Long - T.D.K.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		169.771.082.588	169.271.738.713
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2.198.567.119	10.935.997.103
1. Tiền	111		2.198.567.119	10.935.997.103
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	58.686.144.527	56.122.112.400
1. Đầu tư ngắn hạn	121		59.074.356.791	57.832.642.564
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(388.212.264)	(1.710.530.164)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	105.134.761.329	98.934.546.379
1. Phải thu của khách hàng	131		86.149.885.282	85.350.714.157
2. Trả trước cho người bán	132		13.528.117.825	12.485.780.000
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		5.456.758.222	1.098.052.222
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	-	1.065.353.011
1. Hàng tồn kho	141		-	1.065.353.011
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.751.609.613	2.213.729.820
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		226.893.300	657.347.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		668.326.277	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	44.833.473	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	2.811.556.563	1.556.381.832



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		241.672.644.673	205.747.208.062
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		22.606.939.956	16.712.235.140
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	10.096.057.776	10.845.168.084
- Nguyên giá	222		13.090.810.942	13.090.810.942
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.994.753.166)	(2.245.642.858)
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	V.09	7.908.815.124	1.265.000.000
III Bất động sản đầu tư	240	V.10	128.370.023.684	129.288.566.036
- Nguyên giá	241		132.668.233.189	132.668.233.189
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.298.209.505)	(3.379.667.153)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	83.287.270.964	52.966.569.290
1. Đầu tư vào công ty con	251		68.398.848.000	21.688.420.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.758.527.058	21.584.880.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		7.182.185.174	9.745.558.558
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(52.289.268)	(52.289.268)
V. Tài sản dài hạn khác	260		7.408.410.069	6.779.837.596
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.657.330.069	1.631.385.596
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.12	5.751.080.000	5.148.452.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		411.443.727.261	375.018.946.775

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		74.954.205.709	131.634.152.800
I. Nợ ngắn hạn	310		33.264.704.220	83.441.303.576
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	13.246.857.200	50.728.860.653
2. Phải trả cho người bán	312		101.128.297	1.687.270.819
3. Người mua trả tiền trước	313		21.471.000	286.507.439
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		22.218.673	4.019.819.761
5. Phải trả người lao động	315		505.753.795	470.060.171
6. Chi phí phải trả	316	V.14	1.892.263.911	4.684.738.984
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	11.161.494.753	14.823.160.671
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.313.516.591	6.740.885.078
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		41.689.501.489	48.192.849.224
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	6.492.771.344	7.811.691.898
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	35.000.000.000	40.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		196.730.145	381.157.326
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		336.489.521.552	243.384.793.975
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	336.489.521.552	243.384.793.975
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		238.444.000.000	136.254.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		57.448.215.720	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		12.217.854.404	11.977.777.866
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.495.021.669	11.254.945.131
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.884.429.759	23.324.877.985
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		411.443.727.261	375.018.946.775

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

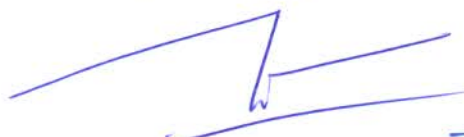
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2015

Tông Giám đốc


Mai Minh Phương

Thân Thị Thu Thảo

Nguyễn Cao Trí

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	19.250.284.117	59.234.564.953
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	19.250.284.117	59.234.564.953
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	15.274.403.741	39.865.384.976
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.975.880.376	19.369.179.977
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	10.915.213.455	14.610.274.575
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	9.201.107.103	16.355.094.931
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>8.564.606.603</i>	<i>15.214.546.931</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	231.884.428	201.665.098
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	9.736.236.313	10.210.806.508
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		(4.278.134.013)	7.211.888.015
11. Thu nhập khác	31	VI.9	6.206.630.161	3.007.277.819
12. Chi phí khác	32	VI.10	332.432.030	1.243.439.341
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.874.198.131	1.763.838.478
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.596.064.118	8.975.726.493
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	973.175.231
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.596.064.118	8.002.551.262
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	84	587

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc





Mai Minh Phương

Thân Thị Thu Thảo

Nguyễn Cao Trí

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 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.596.064.118	8.975.726.493
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.667.652.660	(232.239.060)
- Các khoản dự phòng	03	(1.322.317.900)	(359.096.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.915.213.455)	(14.610.274.575)
- Chi phí Lãi vay	06	8.564.606.603	15.214.546.931
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn			
3. Lưu động	08	(409.207.974)	8.988.663.789
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	(4.455.506.431)	54.083.110.490
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	1.065.353.011	(168.526.268)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(14.729.545.638)	461.278.502
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	404.510.215	(1.460.391.730)
- Tiền Lãi vay đã trả	13	(9.004.539.141)	(15.253.289.946)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.310.255.075)	(7.019.966.893)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(3.148.406.928)	(39.624.729)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20	(31.587.597.961)	39.591.253.215
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(6.643.815.124)	(150.347.000)
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	(6.741.714.227)	(52.008.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.500.000.000	400.000.000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	(40.265.636.000)	(11.104.420.000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26	9.944.934.326	37.228.470.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	6.599.542.455	13.929.350.911
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	(31.606.688.570)	7.269.175.821

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 2014

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	102.190.000.000	-
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	32.246.857.200	85.334.024.051
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(74.728.860.653)	(115.721.891.924)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.251.140.000)	(6.699.124.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	54.456.856.547	(37.086.992.673)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	(8.737.429.984)	9.773.436.363
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.935.997.103	1.162.560.740
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	2.198.567.119	10.935.997.103

TP.HCM, ngày 23 tháng 01 năm 2015

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 2014

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 Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 11 vào ngày 23 tháng 07 năm 2014.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.**3. Vốn điều lệ: 238.444.000.000 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".

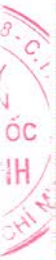
3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:**

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 2014

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 2014

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 2014

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 2014

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.

162
 TY
 ANH
 IA
 AN
 5 CV
 8-001
 ANH
 NAM
 TNH
 ĐINH
 3-T.D.K
 Ô CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	31/12/2014	01/01/2014
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2014	01/01/2014
Tiền	2.198.567.119	10.935.997.103
Tiền mặt	175.768.784	109.765.861
Tiền gửi ngân hàng	2.022.798.335	10.826.231.242
Cộng	2.198.567.119	10.935.997.103
2. Đầu tư ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
Cổ phiếu ngắn hạn	3.276.342.564	3.276.342.564
Đầu tư ngắn hạn khác	55.798.014.227	54.556.300.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	59.074.356.791	57.832.642.564
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(388.212.264)	(1.710.530.164)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	58.686.144.527	56.122.112.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu khách hàng	86.149.885.282	85.350.714.157
Trả trước cho người bán	13.528.117.825	12.485.780.000
Các khoản phải thu khác	5.456.758.222	1.098.052.222
Cộng	105.134.761.329	98.934.546.379
4. Hàng tồn kho	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí SX, KD dở dang	-	1.065.353.011
Thành phẩm	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	-	1.065.353.011
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	-	1.065.353.011
5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng	2.811.556.563	1.556.381.832
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	44.833.473	-
Cộng	2.856.390.036	1.556.381.832

7. Tài sản cố định hữu hình: Xem phụ lục 1 - trang 30.

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
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	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí cải tạo tòa nhà	5.208.312.996	-
Chi phí công trình 400 Nguyễn Duy	1.156.262.103	-
Chi phí Công trình Bến Chương Dương	279.240.025	-
Giá trị căn nhà 100/11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh dùng để thực hiện các dự án của Công ty	1.265.000.000	1.265.000.000
Cộng	7.908.815.124	1.265.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	109.727.835.632	22.940.397.557	132.668.233.189
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	109.727.835.632	22.940.397.557	132.668.233.189
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	187.930.172	3.191.736.981	3.379.667.153
Khấu hao trong năm	-	918.542.352	918.542.352
Giảm khấu hao do thanh lý	-	-	-
Số cuối năm	187.930.172	4.110.279.333	4.298.209.505
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	109.539.905.460	19.748.660.576	129.288.566.036
Số cuối năm	109.539.905.460	18.830.118.224	128.370.023.684

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Đầu tư vào công ty con		68.398.848.000		21.688.420.000
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	58,50%	24.056.848.000	51%	21.688.420.000
Công ty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông	60,81%	31.242.000.000	0%	-
Công ty CP TM & DV Thủ Đô	58,00%	13.100.000.000	0%	-
Đầu tư vào cty liên kết, liên doanh		7.758.527.058		21.584.880.000
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique		-		60.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông		-	27%	10.854.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Lê Nguyễn	20%	2.470.880.000	20%	2.470.880.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô		-	20%	6.600.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ô tô Bến Thành		37.647.058	20%	1.600.000.000
Công ty CP TMDV Capella Palace	40%	5.250.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đầu tư dài hạn khác	7.182.185.174	9.745.558.558
<i>Công ty CP Bến Thành – Mũi Né</i>	-	5.850.000.000
<i>Công ty CP Bất Động Sản Bến Thành – Đức Khai</i>	1.392.977.174	2.250.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô</i>	-	1.615.558.558
<i>Công ty CP Doanh Nhân Trẻ</i>	30.000.000	30.000.000
<i>Trung Tâm hội nghị tiệc cưới Claric Palace</i>	5.759.208.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(52.289.268)	(52.289.268)
Cộng	83.287.270.964	52.966.569.290
12. Tài sản dài hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
Các khoản ký quỹ	5.751.080.000	5.148.452.000
Cộng	5.751.080.000	5.148.452.000
13. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	1.746.857.200	7.999.963.758
Vay đối tượng khác	11.500.000.000	42.728.896.895
Cộng	13.246.857.200	50.728.860.653
(*) Chi tiết các khoản nợ vay ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
Vay bằng Đồng Việt Nam		
<i>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam</i>	1.746.857.200	7.999.963.758
Tổng cộng	1.746.857.200	7.999.963.758
14. Chi phí phải trả	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí xây dựng công trình 172-174 Ký Con, 160 HBT	860.984.909	2.235.050.979
Tiền thuê nhà	-	-
Lãi vay phải trả	769.295.002	1.209.227.540
Các khoản khác	261.984.000	1.240.460.465
Cộng	1.892.263.911	4.684.738.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
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	234.416.000	126.666.000
Phí bảo trì căn hộ	5.142.911.135	4.948.707.437
Cổ tức	2.073.656.000	512.096.000
Phải trả tiền thu hộ	2.350.083.438	6.791.468.496
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.010.428.180	2.094.222.738
Cộng	11.161.494.753	14.823.160.671

16. Phải trả dài hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
Các khoản tiền nhận đặt cọc thuê mặt bằng	6.492.771.344	7.811.691.898
Cộng	6.492.771.344	7.811.691.898

17. Vay và nợ dài hạn	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng Indovina	35.000.000.000	40.000.000.000
Cộng	35.000.000.000	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 31.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Vốn thực góp tại 31/12/2014	Vốn theo Giấy phép kinh doanh
Tổng Công ty Bến Thành TNHH Một thành viên	24,41%	58.212.000.000	58.212.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	6,29%	14.987.940.000	14.987.940.000
Công ty CP Tài Chính Điện Lực	5,59%	13.320.000.000	13.320.000.000
Phan Trung	3,39%	8.085.000.000	8.085.000.000
Nguyễn Tấn Bảo	12,58%	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành Investment Group	20,17%	48.100.000.000	48.100.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Nữ Hoàng	10,10%	24.090.000.000	24.090.000.000
Cổ đông khác	17,47%	41.649.060.000	41.649.060.000
Cộng	100,00%	238.444.000.000	238.444.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2014	Năm 2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	238.444.000.000	136.254.000.000
Vốn góp đầu kỳ	136.254.000.000	136.254.000.000
Vốn góp tăng trong năm	102.190.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	238.444.000.000	136.254.000.000
Cổ tức, lợi nhuận 2011, 2012 đã trả	5.251.140.000	6.699.124.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Cổ phiếu	31/12/2014	01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.844.400	13.625.400
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.844.400	13.625.400
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.844.400	13.625.400
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.844.400	13.625.400
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.844.400	13.625.400
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2014	01/01/2014
Quỹ đầu tư phát triển	12.217.854.404	11.977.777.866
Quỹ dự phòng tài chính	11.495.021.669	11.254.945.131
Cộng	23.712.876.073	23.232.722.997

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán nhà và căn hộ	-	34.402.899.989
Doanh thu cho thuê mặt bằng	18.340.614.994	23.089.022.709
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	909.669.123	1.742.642.255
Cộng	19.250.284.117	59.234.564.953
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2014	Năm 2013
Cộng	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu thuần bán nhà và căn hộ	-	34.402.899.989
Doanh thu thuần cho thuê mặt bằng	18.340.614.994	23.089.022.709
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	909.669.123	1.742.642.255
Cộng	19.250.284.117	59.234.564.953
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2014	Năm 2013
Giá vốn bán nhà và căn hộ	-	23.570.387.014
Giá vốn cho thuê mặt bằng	15.222.803.703	16.025.783.637
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	51.600.038	269.214.325
Cộng	15.274.403.741	39.865.384.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2014	Năm 2013
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	853.295.201	246.345.123
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	-	65.268.533
Lãi tiền cho vay	35.298.600	192.787.625
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.672.244.200	5.352.557.183
Lãi thoái vốn	4.351.747.454	8.753.316.111
Đánh giá lại khoản ký quỹ	2.628.000	-
Cộng	10.915.213.455	14.610.274.575
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	8.564.606.603	15.214.546.931
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.322.317.900)	-
Lỗ bán cổ phiếu	1.950.000.000	1.140.548.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	8.818.400	-
Cộng	9.201.107.103	16.355.094.931
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí bằng tiền khác	231.884.428	201.665.098
Cộng	231.884.428	201.665.098
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.288.562.886	6.152.013.004
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	267.340.246	604.697.385
Chi phí khấu hao TSCĐ	830.392.190	1.018.874.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	655.971.056	1.214.339.222
Chi phí bằng tiền khác	1.693.969.935	1.220.882.770
Cộng	9.736.236.313	10.210.806.508
9. Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định	-	395.454.545
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.347.210.165	-
Thu tiền cho thuê Quảng cáo	1.694.457.720	1.637.033.623
Các khoản thu nhập khác	2.164.962.276	974.789.651
Cộng	6.206.630.161	3.007.277.819
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
Phạt vi phạm hợp đồng	-	348.000.000
Các khoản chi phí khác	332.432.030	40.836.536
Cộng	332.432.030	1.243.439.341

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2014	Năm 2013
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.596.064.118	8.975.726.493
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.452.986.626)	(5.083.025.570)
- Các khoản điều chỉnh tăng	219.257.574	269.531.613
- Các khoản điều chỉnh giảm	(5.672.244.200)	(5.352.557.183)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(3.856.922.508)	3.892.700.923
4. Chuyển lỗ	-	-
5. Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	973.175.231
7. Thuế TNDN điều chỉnh các năm trước	-	-
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	973.175.231
12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	381.270.132	772.887.732
Chi phí nhân công	6.288.562.886	6.193.013.004
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.667.652.660	2.228.594.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.691.881.842	17.684.754.934
Chi phí khác bằng tiền	2.213.156.962	2.008.962.443
Cộng	25.242.524.482	28.888.212.608
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2014	Năm 2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.596.064.118	8.002.551.262
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	1.596.064.118	8.002.551.262
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19.084.866	13.625.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	84	587
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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2014	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	13.246.857.200	35.000.000.000		48.246.857.200
Phải trả người bán	101.128.297	-	-	101.128.297
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	19.916.718.723	6.689.501.489	-	26.606.220.212
	33.264.704.220	41.689.501.489	-	74.954.205.709
31 tháng 12 năm 2013				
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	48.192.849.224	-	131.634.152.800

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 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: xem phụ lục 3 trang 32.

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

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014	Chênh lệch	Tỷ lệ
Tổng tài sản	411.443.727.261	375.018.946.775	36.424.780.486	9,71%
Tài sản ngắn hạn	169.771.082.588	169.271.738.713	499.343.875	0,29%
Nợ phải trả	74.954.205.709	131.634.152.800	(56.679.947.091)	-43,06%
Nợ phải trả ngắn hạn	33.264.704.220	83.441.303.576	(50.176.599.356)	-60,13%

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014	Chênh lệch	Tỷ lệ
Vốn chủ sở hữu	336.489.521.552	243.384.793.975	93.104.727.576	38,25%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	238.444.000.000	136.254.000.000	102.190.000.000	75,00%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.884.429.759	23.324.877.985	(6.440.448.227)	-27,61%

Hệ số thanh toán	31/12/2014	01/01/2014	Chênh lệch
Hệ số thanh toán hiện hành	5,10	2,03	3,08
Hệ số thanh toán nhanh	5,10	2,02	3,09
Hệ số thanh toán bằng tiền	0,066	0,131	(0,065)

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	(31.587.597.961)	39.591.253.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 con
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 con
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	31/12/2014	01/01/2014
Cho vay	55.798.014.227	54.556.300.000
Phải thu	90.285.738.246	85.823.292.045
Phải trả	2.318.143.837	3.208.777.252
Vay	11.500.000.000	30.968.235.295
Tổng cộng	159.901.896.310	174.556.604.592

35262
 NG T
 PHẢ
 TƯ ĐỊA
 THẢ
 TP. HỒ

08-001-C...
 HÁNH
 NAM
 Y TNHH
 VÀ ĐỊNH GIÁ
 NG-T.D.K
 HỒ CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 2014	Năm 2013
Bán hàng	16.060.784	109.549.000
Mua hàng	196.931.818	172.199.522
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.987.615.172	6.120.017.657
Chi phí thuê mặt bằng, chi phí khác	8.791.870.749	10.402.831.649
Phí dịch vụ, quản lý tòa nhà	879.708.203	1.258.362.121
Thi công công trình	-	-
Chi phí khác	-	-
Lãi chậm trả tiền góp vốn dự án	-	-
Lãi cho vay	-	156.083.664
Chi phí lãi vay	4.035.345.002	12.393.955.818
Mua tài sản cố định	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:	Năm 2014	Năm 2013
Thù lao Hội đồng quản trị	252.000.000	252.000.000
Lương Tổng Giám đốc	553.268.000	486.968.000
Tổng cộng	805.268.000	738.968.000

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

Niên độ kế toán 2014, 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 23 tháng 01 năm 2015

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 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

PHỤ LỤC 1**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	235.967.273	1.233.106.710	157.074.000	13.090.810.942
<i>Mua trong năm</i>					-
<i>Chuyển sang CCDC theo TT145</i>					-
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	1.595.059.696	124.419.946	438.899.876	87.263.340	2.245.642.858
<i>Khấu hao trong năm</i>	458.586.516	32.648.004	205.517.784	52.358.004	749.110.308
<i>Chuyển sang CCDC theo TT145</i>					-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>					-
Số dư cuối năm	2.053.646.212	157.067.950	644.417.660	139.621.344	2.994.753.166
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	9.869.603.263	111.547.327	794.206.834	69.810.660	10.845.168.084
Số dư cuối năm	9.411.016.747	78.899.323	588.689.050	17.452.656	10.096.057.776



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

PHỤ 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	60.573.192.993	-	-	11.727.844.542	11.005.011.807	16.528.306.964	236.088.356.306
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	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
Số dư đầu 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
Tăng vốn trong năm n.	102.190.000.000	-	-	-	-	-	-	102.190.000.000
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	1.596.064.118	1.596.064.118
Sử dụng	-	(3.124.977.273)	-	-	-	-	(480.153.076)	(3.124.977.273)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	240.076.538	240.076.538	(720.229.613)	(720.229.613)
Trích lập quỹ KT-PL	-	-	-	-	-	-	(6.836.129.655)	(6.836.129.655)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	238.444.000.000	57.448.215.720	-	-	12.217.854.404	11.495.021.669	16.884.429.759	336.489.521.552

HỒ CHÍ MINH
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
 SỐ QUẢN LÝ: 001/2014/QT-ĐN
 HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

PHỤ LỤC 3

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số 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 số			Giá trị hợp lý	
	31/12/2014	Dự phòng	Giá trị	01/01/2014	31/12/2014
Tài sản tài chính					
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2.198.567.119	-	10.935.997.103	-	2.198.567.119
- Phải thu khách hàng	86.149.885.282	-	85.350.714.157	-	86.149.885.282
- Phải thu khác	5.456.758.222	-	1.098.052.222	-	5.456.758.222
- Đầu tư giữ đến ngày đáo hạn	59.074.356.791	(388.212.264)	57.832.642.564	(1.710.530.164)	58.686.144.527
- Tài sản tài chính khác	44.833.473	-	-	-	44.833.473
TỔNG CỘNG	152.924.400.887	(388.212.264)	155.217.406.046	(1.710.530.164)	152.491.355.150
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	48.246.857.200	-	90.728.860.653	-	48.246.857.200
- Phải trả người bán	101.128.297	-	1.687.270.819	-	101.128.297
- Phải trả khác	19.916.718.723	-	31.025.172.104	-	19.916.718.723
TỔNG CỘNG	68.264.704.220	-	123.441.303.576	-	68.264.704.220

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 bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả 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 số 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 số của các khoản phải thu khách hàng trừ (-) giá trị dự phòng phải thu khó đòi.

