



**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 HỢP NHẤT**

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.

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 31
7. PHỤ LỤC	32 - 34

---



**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 hợp nhất 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 thao, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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

**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



**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

**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 Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 số sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP.HCM, ngày 09 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](mailto:kiemtoantdk@gmail.com)

Website: [www.kiemtoanthanglongtdk.com](http://www.kiemtoanthanglongtdk.com)

TP.HCM, ngày 09 tháng 3 năm 2015

Số : 22314/TDK - KT/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất và ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, được lập ngày 28 tháng 01 năm 2015 và trình bày từ trang 5 đến trang 34 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.  
**Chi nhánh Miền Nam** : C14, Quang Trung, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh  
**Chi nhánh Đồng Nai** : E180 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai  
**Chi nhánh Đà Nẵng** : Số 42 Trần Tống, Phường Thạch Gián, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng  
**Chi nhánh Đồng Bắc** : Số 319 Bà Triệu, Phường Vĩnh Trại, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn  
**Chi nhánh Hà Nội** : Số 97, Ngõ 141, Phố Giáp Nhì, Phường Thịnh Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

Tel: 04.4450 0668 Fax: 04.4450 0669  
Tel: 08.3589 7462 Fax: 08.3589 7464  
Tel: 061.3918 769 Fax: 061.3918 767  
Tel: 0511.365 1818 Fax: 0511 365 1868  
Tel: 025.3718 545 Fax: 025.3716 264  
Tel: 04.3540.9439 Fax: 04.3540 9439

Trang 3



**Ý kiến kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



**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 HỢP NHẤT**

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>226,946,177,869</b>	<b>177,284,934,069</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>15,332,417,301</b>	<b>13,626,449,427</b>
1. Tiền	111		13,832,417,301	13,626,449,427
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,500,000,000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>88,255,678,527</b>	<b>56,161,462,400</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		88,669,787,109	57,902,823,882
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(414,108,582)	(1,741,361,482)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.03</b>	<b>105,159,660,003</b>	<b>99,656,423,308</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		88,897,373,692	85,759,571,456
2. Trả trước cho người bán	132		15,048,310,425	12,798,799,630
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		1,213,975,886	1,098,052,222
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.04</b>	<b>798,113,145</b>	<b>1,794,279,116</b>
1. Hàng tồn kho	141		798,113,145	1,794,279,116
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17,400,308,893</b>	<b>6,046,319,818</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,298,524,576	699,228,672
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,597,405,968	2,819,590,547
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 ph	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	8,459,544,876	2,527,500,599

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>364,048,019,027</b>	<b>235,207,262,921</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.06</b>	<b>3,284,924,043</b>	-
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		3,284,924,043	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>143,105,545,294</b>	<b>57,771,207,930</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	23,732,418,304	19,492,003,483
- Nguyên giá	222		36,429,471,450	28,145,493,944
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12,697,053,146)	(8,653,490,461)
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	4,628,900,387	4,616,442,059
- Nguyên giá	228		4,955,877,835	4,801,203,290
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(326,977,448)	(184,761,231)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	114,744,226,603	33,662,762,388
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>128,370,023,684</b>	<b>129,288,566,036</b>
- 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)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>35,098,846,493</b>	<b>35,372,163,779</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26,141,127,058	25,626,605,221
3. Đầu tư dài hạn khác	258		9,010,008,703	9,745,558,558
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(52,289,268)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>41,330,437,008</b>	<b>7,538,617,629</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		32,664,357,008	2,390,165,629
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263	V.12	8,666,080,000	5,148,452,000
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>12,858,242,505</b>	<b>5,236,707,547</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>590,994,196,896</b>	<b>412,492,196,990</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>204,145,710,215</b>	<b>159,204,549,912</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>93,920,257,521</b>	<b>86,828,643,609</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	11,655,014,600	49,962,978,300
2. Phải trả cho người bán	312		32,355,689,308	4,011,480,884
3. Người mua trả tiền trước	313		16,902,528,992	1,403,507,439
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		6,895,958,901	4,249,832,345
5. Phải trả người lao động	315		4,003,476,116	817,699,068
6. Chi phí phải trả	316	V.14	1,296,624,437	4,704,827,574
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 kh	319	V.15	14,090,521,816	14,854,523,271
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,720,443,351	6,823,794,728
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính ph	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>110,225,452,694</b>	<b>72,375,906,303</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	19,580,871,344	19,943,007,738
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	90,334,896,660	52,034,741,239
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		309,684,690	398,157,326
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>342,566,447,508</b>	<b>242,193,867,940</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>342,566,447,508</b>	<b>242,193,867,940</b>
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		13,643,265,121	12,057,505,574
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		12,913,940,698	11,329,013,277
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1,304,501,211	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18,812,524,758	21,980,156,096
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>	<b>V.19</b>	<b>44,282,039,173</b>	<b>11,093,779,138</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>590,994,196,896</b>	<b>412,492,196,990</b>

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

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	V.01	-	-

Người lập biểu



Mai Minh Phương

Kế toán trưởng



Thân Thị Thu Thảo

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2015



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cao Trí

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

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	160,112,751,751	62,159,699,594
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	160,112,751,751	62,159,699,594
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	85,499,955,315	40,912,439,481
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>74,612,796,436</b>	<b>21,247,260,113</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	6,457,134,487	14,743,068,049
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	10,394,606,943	16,405,372,967
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		9,761,987,017	15,175,888,774
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	4,165,871,606	408,823,907
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	46,371,915,623	12,186,195,771
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	<b>30</b>		<b>20,137,536,751</b>	<b>6,989,935,517</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.9	8,954,823,278	3,102,710,154
12. Chi phí khác	32	VI.10	1,259,609,928	1,313,086,885
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b> <i>Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết,</i>	<b>40</b>		<b>7,695,213,350</b>	<b>1,789,623,269</b>
<b>14. liên doanh</b>	<b>50</b>		-	<b>2,175,060,812</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (60 = 30 + 40 + 50)	<b>60</b>		<b>27,832,750,101</b>	<b>10,954,619,598</b>
16.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.11	7,332,310,551	1,213,806,604
16.2. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (70 = 60 - 61 - 62)	<b>70</b>		<b>20,500,439,550</b>	<b>9,740,812,994</b>
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		10,275,233,466	421,221,915
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	72		10,225,206,084	9,319,591,079
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>80</b>	<b>VI.13</b>	<b>536</b>	<b>684</b>

Người lập biểu



Mai Minh Phương

Kế toán trưởng



Thân Thị Thu Thảo

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Trí

(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>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27,832,750,101	10,954,619,598
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định	02	4,299,810,097	395,834,332
- Các khoản dự phòng	03	(1,327,252,900)	(359,096,000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4,191,384,975)	(16,918,128,861)
- Chi phí Lãi vay	06	8,190,398,718	15,175,888,774
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn</b>			
3. Lưu động	08	34,804,321,041	9,249,117,843
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	(11,222,031,503)	51,250,960,060
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	1,474,722,895	(864,901,225)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	21,004,921,707	15,446,482,191
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	12,461,725,948	(1,989,767,729)
- Tiền Lãi vay đã trả	13	(10,222,252,891)	(15,189,965,122)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6,204,078,764)	(7,564,225,634)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	52,794,299,310	-
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(16,858,228,973)	(39,624,729)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD</b>	20	<b>78,033,398,770</b>	<b>50,298,075,655</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(77,641,148,852)	(29,176,390,366)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	19,150,996,752
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23	(83,672,250,227)	(52,008,500,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	68,646,500,000	400,000,000
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	(42,998,946,000)	(5,736,000,000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26	10,726,110,797	37,228,470,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	4,483,081,152	14,016,144,385
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(120,456,653,130)</b>	<b>(16,125,279,229)</b>

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

(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>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	103,487,500,000	3,157,890,000
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	54,825,814,621	100,102,882,937
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(78,575,362,935)	(117,721,891,924)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35,608,729,452)	(7,479,930,200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>44,129,222,234</b>	<b>(21,941,049,187)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>1,705,967,874</b>	<b>12,231,747,239</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>13,626,449,427</b>	<b>1,394,702,188</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>15,332,417,301</b>	<b>13,626,449,427</b>

TP.HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Mai Minh Phuong

Thân Thị Thu Thảo

Nguyễn Cao Trí

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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.**

Vốn điều lệ: 238.444.000.000 đồng

**3. Danh sách các công ty con được hợp nhất tại ngày 31/12/2014**

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ
1 Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xuất Nhập Khẩu Như Ngọc	500 Lý Thái Tổ, P.10, Q.10, TP.HCM 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM	58.50%	58.50%
2 Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông	553/26 Nguyễn Kiệm, P.9, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	60.81%	60.81%
3 Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô		58.00%	58.00%

**4. Danh sách công ty liên doanh, liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất**

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ
1 Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Lê Nguyễn	75-77 Hồ Tùng Mậu, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM	25%	25%
2 Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ô tô Bến Thành		20%	20%

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.****4. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành, báo cáo tài chính công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

**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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 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 hóa 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".

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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)...

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 CĐKT HỢP NHẤT**

	31/12/2014	01/01/2014
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền	13,832,417,301	13,626,449,427
Tiền mặt	2,849,453,655	217,760,739
Tiền gửi ngân hàng	10,982,963,646	13,408,688,688
Các khoản tương đương tiền	1,500,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>15,332,417,301</b>	<b>13,626,449,427</b>
<b>2. Đầu tư ngắn hạn</b>		
Tiền gửi kỳ hạn tại ngân hàng	1,000,000,000	-
Cổ phiếu ngắn hạn	3,873,736,882	3,346,523,882
Đầu tư ngắn hạn khác	83,796,050,227	54,556,300,000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn</b>	<b>88,669,787,109</b>	<b>57,902,823,882</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(414,108,582)	(1,741,361,482)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>88,255,678,527</b>	<b>56,161,462,400</b>
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
Phải thu khách hàng	88,897,373,692	85,759,571,456
Trả trước cho người bán	15,048,310,425	12,798,799,630
Các khoản phải thu khác	1,213,975,886	1,098,052,222
<b>Cộng</b>	<b>105,159,660,003</b>	<b>99,656,423,308</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Nguyên liệu, vật liệu	336,203,791	228,450,840
Công cụ, dụng cụ	-	407,484,880
Chi phí SX, KD dở dang	-	1,065,353,011
Thành phẩm	12,235,103	6,081,819
Hàng hóa	449,674,251	86,908,566
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>798,113,145</b>	<b>1,794,279,116</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>798,113,145</b>	<b>1,794,279,116</b>
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Tạm ứng	8,454,544,876	2,527,500,599
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>8,459,544,876</b>	<b>2,527,500,599</b>
<b>6. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Công ty Cổ phần XNK giày dép Nam Á	3,284,924,043	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(-) Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
<b>Cộng giá trị thuần các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>3,284,924,043</b>	<b>-</b>

7. Tài sản cố định hữu hình: Xem phụ lục 1 - trang 32

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	4,695,986,790	105,216,500	4,801,203,290
<i>Mua trong năm</i>	-	154,674,545	154,674,545
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Số dư cuối năm	4,695,986,790	259,891,045	4,955,877,835
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	93,919,734	90,841,497	184,761,231
<i>Tăng trong năm</i>	-	142,216,217	142,216,217
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Số dư cuối năm	93,919,734	233,057,714	326,977,448
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	4,602,067,056	14,375,003	4,616,442,059
Số dư cuối năm	4,602,067,056	26,833,331	4,628,900,387

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2014	01/01/2014
Giá trị căn nhà 100/11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM dùng để thực hiện các dự án của Công ty	1,265,000,000	1,265,000,000
Chi phí cải tạo tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm	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	-
Dự án Trung tâm tiệc cưới hội nghị Capella	65,244,222,983	-
Dự án khu căn hộ và dịch vụ Như Ngọc Residence tại 22 Hiệp Bình, P. Hiệp Bình Phước, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	3,195,075,878	3,195,075,878
Dự án cụm khách sạn tại 506-508 Lý Thái Tổ, P. 10, Q.10, TP. Hồ Chí Minh	181,621,696	181,621,696
Dự án Trung tâm tiệc cưới hội nghị Như Ngọc Palace tại 22 Hiệp Bình, P. Hiệp Bình Phước, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	38,214,490,922	29,021,064,814
<b>Cộng</b>	<b>114,744,226,603</b>	<b>33,662,762,388</b>

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn</b>			
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
<b>Giá trị còn lại</b>			
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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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		-		-
Đầu tư vào cty liên kết, liên doanh		26,141,127,058		25,626,605,221
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành Đồng Khởi Boutique		-		60,000,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông		-	27%	14,611,253,795
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Lê Nguyễn	25%	2,470,880,000	25%	2,466,712,500
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô	22%	5,007,600,000	20%	6,053,776,901
Công ty CP TMDV Capella Palace		11,625,000,000		-
Trung tâm hội nghị tiệc cưới Claris Palace	16.15%	7,000,000,000		-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ô tô Bến Thành		37,647,058	20%	2,434,862,025
Đầu tư dài hạn khác		9,010,008,703		9,745,558,558
Công ty CP Bến Thành – Mũi Né		-		5,850,000,000
Ô tô Bến Thành		18,823,529		-
Công ty CP Bất Động Sản Bến Thành – Đức Khải		1,392,977,174		2,250,000,000
Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô				1,615,558,558
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu đài ven sông		1,809,000,000		-
TT hội nghị tiệc cưới Claris Palace		5,759,208,000		
Công ty CP Doanh Nhân Trẻ		30,000,000		30,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(52,289,268)		-
<b>Cộng</b>		<b>35,098,846,493</b>		<b>35,372,163,779</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>12. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Các khoản ký quỹ	8,666,080,000	5,148,452,000
<b>Cộng</b>	<b>8,666,080,000</b>	<b>5,148,452,000</b>
<b>13. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	2,876,212,600	7,999,963,758
Vay đối tượng khác	8,778,802,000	41,963,014,542
<b>Cộng</b>	<b>11,655,014,600</b>	<b>49,962,978,300</b>
<b>(*) Chi tiết các khoản nợ vay ngắn hạn</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Vay bằng Đồng Việt Nam		
<i>Ngân hàng VietcomBank</i>	<i>1,129,355,400</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam</i>	<i>1,746,857,200</i>	<i>7,999,963,758</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,876,212,600</b>	<b>7,999,963,758</b>
<b>14. Chi phí phải trả</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Chi phí xây dựng công trình 172-174 Ký Con, 160 HBT	860,984,909	2,235,050,979
Trích trước chi phí SXKD	173,655,528	-
Lãi vay phải trả	-	1,209,227,540
Các khoản khác	261,984,000	1,260,549,055
<b>Cộng</b>	<b>1,296,624,437</b>	<b>4,704,827,574</b>
<b>15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
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
Cổ tức phải trả	4,786,218,600	543,458,600
Nhận ký quỹ ngắn hạn	234,416,000	126,666,000
Phí bảo trì căn hộ	5,142,911,135	4,948,707,437
Tiền thu hộ	2,350,083,438	6,791,468,496
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,226,892,643	2,094,222,738
<b>Cộng</b>	<b>14,090,521,816</b>	<b>14,854,523,271</b>
<b>16. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Phải trả hoạt động đầu tư	11,799,340,000	11,399,340,000
Các khoản tiền nhận đặt cọc thuê mặt bằng	7,181,531,344	8,543,667,738
Phải trả dài hạn khác	600,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>19,580,871,344</b>	<b>19,943,007,738</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ dài hạn	31/12/2014	01/01/2014
Ngân hàng Indovina	35,000,000,000	40,000,000,000
Ngân hàng Bảo Việt	7,500,000,000	-
Ngân hàng HDBank-CN LBT	35,000,000,000	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN.HCM	12,834,896,660	12,034,741,239
<b>Cộng</b>	<b>90,334,896,660</b>	<b>52,034,741,239</b>

**18. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem phụ lục 2 - trang 33

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn thực góp tại 31/12/2014	Vốn theo Giấy phép kinh doanh
Tổng Công ty Bến Thành TNHH Một thành viên	58,212,000,000	58,212,000,000
Ngân hàng TMCP Phương Đông	14,987,940,000	14,987,940,000
Công ty CP Tài Chính Điện Lực	13,320,000,000	13,320,000,000
Phan Trung	8,085,000,000	8,085,000,000
Nguyễn Tấn Bảo	30,000,000,000	30,000,000,000
Công ty Cổ phần Bến Thành Investment Group	48,100,000,000	48,100,000,000
Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Nữ Hoàng	24,090,000,000	24,090,000,000
Cổ đông khác	41,649,060,000	41,649,060,000
<b>Cộng</b>	<b>238,444,000,000</b>	<b>238,444,000,000</b>

## 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
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	136,254,000,000	136,254,000,000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	102,190,000,000	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	238,444,000,000	136,254,000,000

**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
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
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	13,643,265,121	12,057,505,574
Quỹ dự phòng tài chính	12,913,940,698	11,329,013,277
<b>Cộng</b>	<b>26,557,205,819</b>	<b>23,386,518,851</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Lợi ích cổ đông thiểu số**

Số dư đầu năm	11,093,779,138	8,155,925,627
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng/giảm	24,154,000,000	3,157,890,000
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích CĐ thiểu số	10,275,233,466	421,221,915
Phần trích quỹ phúc lợi phân bổ cho CĐ thiểu số	(50,159,617)	(92,458,404)
Tăng lợi ích của CĐTS do hợp nhất Riverside & Thủ Đô	2,757,825,106	-
Giảm lợi ích CĐTS do giảm tỷ lệ nắm giữ	(202,186,595)	-
Cổ tức chi trả cho cổ đông thiểu số	(3,746,452,325)	(548,800,000)
<b>Cộng</b>	<b>44,282,039,173</b>	<b>11,093,779,138</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BCKQHĐKD HỢP NHẤT****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 bán hàng hóa, thành phẩm	432,709,310	471,178,200
Doanh thu cho thuê mặt bằng	20,230,645,284	22,118,675,084
Doanh thu dịch vụ	139,449,397,157	5,166,946,321
<b>Cộng</b>	<b>160,112,751,751</b>	<b>62,159,699,594</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2014	Năm 2013
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 bán hàng hóa, thành phẩm	432,709,310	471,178,200
Doanh thu thuần cho thuê mặt bằng	20,230,645,284	22,118,675,084
Doanh thu thuần dịch vụ	139,449,397,157	5,166,946,321
<b>Cộng</b>	<b>160,112,751,751</b>	<b>62,159,699,594</b>

**4. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2014	Năm 2013
Giá vốn bán nhà và căn hộ	-	23,570,387,014
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	250,352,047	265,834,293
Giá vốn cho thuê mặt bằng	15,679,422,648	15,179,154,671
Giá vốn dịch vụ	69,570,180,620	1,897,063,503
<b>Cộng</b>	<b>85,499,955,315</b>	<b>40,912,439,481</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2014	Năm 2013
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,720,872,233	572,086,790
Cổ tức, lợi nhuận được chia	381,886,800	5,417,611,232
Lãi thoái vốn	4,351,747,454	8,753,316,111
Đánh giá lại khoản ký quỹ	2,628,000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	53,916
<b>Cộng</b>	<b>6,457,134,487</b>	<b>14,743,068,049</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	9,761,987,017	15,175,888,774
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1,327,252,900)	-
Lỗ do bán cổ phiếu	1,950,000,000	1,140,548,000
Chi phí HĐTC khác	9,872,826	88,936,193
<b>Cộng</b>	<b>10,394,606,943</b>	<b>16,405,372,967</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	1,983,048,966	119,696,360
Chi phí vật liệu, bao bì	3,150,000	4,830,000
Chi phí công cụ, đồ dùng	2,111,653	8,351,324
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59,152,843	51,230,358
Chi phí bằng tiền khác	2,118,408,144	224,715,865
<b>Cộng</b>	<b>4,165,871,606</b>	<b>408,823,907</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	14,112,059,498	6,530,542,472
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	524,862,795	700,179,182
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,993,870,519	1,165,862,302
Thuế, phí và lệ phí	510,858,720	-
Phân bổ lợi thế thương mại	1,069,203,042	872,784,592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14,052,825,531	1,383,151,760
Chi phí bằng tiền khác	13,108,235,518	1,533,675,463
<b>Cộng</b>	<b>46,371,915,623</b>	<b>12,186,195,771</b>
<b>9. Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định	-	395,454,545
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2,347,210,165	-
Thu tiền cho thuê QC	1,694,457,720	1,637,033,623
Các khoản thu nhập khác	4,913,155,393	1,070,221,986
<b>Cộng</b>	<b>8,954,823,278</b>	<b>3,102,710,154</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2014	Năm 2013
<b>10. Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	459,913,325	183,962,340
Tiền lãi chậm thanh toán	-	670,640,465
Phạt vi phạm hợp đồng	217,354,364	348,000,000
Các khoản chi phí khác	582,342,239	110,484,080
<b>Cộng</b>	<b>1,259,609,928</b>	<b>1,313,086,885</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế TNDN của Cty mẹ	-	973,175,231
Chi phí thuế TNDN của Cty CP SX TM XNK Như Ngọc	567,321,136	240,631,373
Chi phí thuế TNDN của Cty CP Dịch vụ Lâu Dài Ven Sông	6,764,989,415	
Chi phí thuế TNDN của Cty CP Thương mại và Dịch vụ Thủ Đô	-	
<b>Cộng</b>	<b>7,332,310,551</b>	<b>1,213,806,604</b>
<b>12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31,905,527,911	1,592,770,030
Chi phí nhân công	20,509,064,463	7,238,842,622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,299,810,097	2,739,555,032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16,641,687,387	18,077,740,433
Chi phí khác bằng tiền	3,752,715,074	2,365,821,172
<b>Cộng</b>	<b>77,108,804,932</b>	<b>32,014,729,289</b>
<b>13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20,500,439,550	9,740,812,994
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(10,275,233,466)	(421,221,915)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(10,275,233,466)	(421,221,915)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10,225,206,084	9,319,591,079
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	19,084,866	13,625,400
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>536</b>	<b>684</b>
<b>14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính</b>		

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc đã 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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*Tiền gửi ngân hàng*

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

*Các công cụ tài chính khác*

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

**14.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	VND			
<b>31 tháng 12 năm 2014</b>	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	11,655,014,600	90,334,896,660		101,989,911,260
Phải trả người bán	32,355,689,308	-	-	32,355,689,308
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	49,909,553,613	19,890,556,034	-	69,800,109,647
	<b>93,920,257,521</b>	<b>110,225,452,694</b>	<b>-</b>	<b>204,145,710,215</b>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>				
Các khoản vay và nợ	49,962,978,300	52,034,741,239	-	101,997,719,539
Phải trả người bán	4,011,480,884	-	-	4,011,480,884
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	32,854,184,425	20,341,165,064	-	53,195,349,489
	<b>86,828,643,609</b>	<b>72,375,906,303</b>	<b>-</b>	<b>159,204,549,912</b>

**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.13 và V.17).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 34

**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
<b>Tổng tài sản</b>	<b>590,994,196,896</b>	<b>412,492,196,990</b>	<b>178,501,999,906</b>	<b>43.27%</b>
Tài sản ngắn hạn	226,946,177,869	177,284,934,069	49,661,243,800	28.01%
<b>Nợ phải trả</b>	<b>204,145,710,215</b>	<b>159,204,549,912</b>	<b>44,941,160,303</b>	<b>28.23%</b>
Nợ phải trả ngắn hạn	93,920,257,521	86,828,643,609	7,091,613,912	8.17%

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2014	Chênh lệch	Tỷ lệ
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>342,566,447,508</b>	<b>242,193,867,940</b>	<b>100,372,579,568</b>	<b>41.44%</b>
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	18,812,524,758	21,980,156,096	(3,167,631,338)	-14.41%

Hệ số thanh toán	31/12/2014	01/01/2014	Chênh lệch
Hệ số thanh toán hiện hành	2.42	2.04	0.37
Hệ số thanh toán nhanh	2.41	2.02	0.39
Hệ số thanh toán bằng tiền	0.163	0.157	0.006

	Năm 2014	Năm 2013
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>78,033,398,770</b>	<b>50,298,075,655</b>

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2014	01/01/2014
Cho vay	55,798,014,227	54,556,300,000
Phải thu	90,285,738,246	85,811,528,205
Phải trả	2,318,143,837	3,162,777,252
Vay	11,500,000,000	29,468,235,295
<b>Tổng cộng</b>	<b>159,901,896,310</b>	<b>172,998,840,752</b>

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

	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	6,002,213,442
Chi phí thuê mặt bằng, chi phí khác	8,791,870,749	9,556,458,928
Phí dịch vụ, quản lý tòa nhà	879,708,203	1,252,447,677
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	12,191,372,486
Mua tài sản cố định	-	-
	<b>Năm 2014</b>	<b>Năm 2013</b>
<b>Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:</b>		
Thù lao Hội đồng quản trị	252,000,000	252,000,000
Lương Tổng Giám đốc	553,268,000	457,668,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>805,268,000</b>	<b>709,668,000</b>

**3. Báo cáo bộ phận**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, nhóm Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán căn hộ
- Bán hàng hóa, thành phẩm
- Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ khác

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Bán căn hộ	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>				
Từ khách hàng bên ngoài	-	432,709,310	159,680,042,441	160,112,751,751
Giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>432,709,310</b>	<b>159,680,042,441</b>	<b>160,112,751,751</b>



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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Kết quả của bộ phận	-	182,357,263	74,430,439,173	74,612,796,436
Chi phí không phân bổ				50,537,787,229
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				24,075,009,207
Thu nhập tài chính				6,457,134,487
Chi phí tài chính				10,394,606,943
Thu nhập từ công ty liên kết				-
Thu nhập/chi phí khác				7,695,213,350
Thuế thu nhập doanh nghiệp				7,332,310,551
Lợi ích cổ đông thiểu số				10,275,233,466
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>10,225,206,084</b>
Tài sản của bộ phận				
Tài sản không phân bổ				590,994,196,896
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>				<b>590,994,196,896</b>
Nợ phải trả của bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ				204,145,710,215
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>				<b>204,145,710,215</b>

Nhóm Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**4. 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	-	-	-
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>			
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo KQKD	-	-	-

Người lập biểu



Mai Minh Phương

Kế toán trưởng



Thân Thị Thu Thảo

TP.HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cao Trí

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**PHULUCI****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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	24,473,397,772	1,385,967,273	2,094,443,074	191,685,825	28,145,493,944
Tăng trong năm	207,707,591	4,836,350,360	3,599,936,874	580,025,318	9,224,020,143
Thanh lý, nhượng bán			940,042,637		940,042,637
Số dư cuối năm	24,681,105,363	6,222,317,633	4,754,337,311	771,711,143	36,429,471,450
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	7,185,294,306	584,419,971	761,901,019	121,875,165	8,653,490,461
Khấu hao trong năm	1,005,663,569	147,648,012	2,130,552,331	52,669,845	3,336,533,757
Phát sinh tăng			1,187,158,240		1,187,158,240
Thanh lý, nhượng bán			480,129,312		480,129,312
Số dư cuối năm	8,190,957,875	732,067,983	3,599,482,278	174,545,010	12,697,053,146
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	17,288,103,466	801,547,302	1,332,542,055	69,810,660	19,492,003,483
Số dư cuối năm	16,490,147,488	5,490,249,650	1,154,855,033	597,166,133	23,732,418,304

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Mẫu số B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**PHỤ LỤC 2**

18. 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	Quỹ khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu kỳ</b>	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	11,767,475,494	11,038,983,196	13,842,044,366	233,475,696,048
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	9,319,591,079	9,319,591,079
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	290,030,080	290,030,081	(1,342,781,245)	(762,721,084)
Chia lãi liên doanh	-	-	-	-	-	-	(39,624,729)	(39,624,729)
Khác	-	-	-	-	-	-	200,926,625	200,926,625
<b>Số dư cuối kỳ</b>	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	12,057,505,574	11,329,013,277	21,980,156,096	242,193,867,940
<b>Số dư đầu kỳ</b>	136,254,000,000	60,573,192,993	-	-	12,057,505,574	11,329,013,277	21,980,156,096	242,193,867,940
Tăng vốn trong năm nay	102,190,000,000	-	-	-	-	-	-	102,190,000,000
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	10,225,206,084	10,225,206,084
Trích lập quỹ	-	-	-	1,173,367,538	1,463,803,352	1,463,803,352	(4,100,974,242)	-
Khác	-	(3,124,977,273)	-	131,133,673	121,956,195	121,124,069	(9,291,863,179)	(12,042,626,515)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	238,444,000,000	57,448,215,720	-	1,304,501,211	13,643,265,121	12,913,940,698	18,812,524,758	342,566,447,508

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## PHỤ LỤC 3

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 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	01/01/2014	31/12/2014	01/01/2014
<b>Tài sản tài chính</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
- Tiền và các khoản tương đương tiền	15,332,417,301	-	13,626,449,427	-
- Phải thu khách hàng	88,897,373,692	-	85,759,571,456	-
- Phải thu khác	1,213,975,886	-	1,098,052,222	-
- Đầu tư giữ đến ngày đáo hạn	88,669,787,109	-	57,902,823,882	(1,741,361,482)
- Tài sản tài chính khác	5,000,000	-	-	5,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194,118,553,988</b>	<b>-</b>	<b>158,386,896,987</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	101,989,911,260	-	101,997,719,539	-
- Phải trả người bán	32,355,689,308	-	4,011,480,884	-
- Phải trả khác	49,909,553,613	-	32,854,184,425	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184,255,154,181</b>	<b>-</b>	<b>138,863,384,848</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể 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 giá định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

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

**Thông tin tham khảo**

BCTC năm 2014 của các Công ty con bao gồm: Công ty CP SX & TM Như Ngọc, Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông, Công ty CP TM & DV Thủ Đô được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA).