

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH
(CORESCO)**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

THÁNG 4/2013

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát	01
2. Quá trình hình thành và phát triển	01
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	01
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	02
5. Định hướng phát triển	03
6. Các rủi ro	03

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	03
2. Tổ chức và nhân sự	04
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	05
4. Tình hình tài chính	06
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	07

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	08
2. Tình hình đầu tư các dự án	09
3. Công tác quản lý doanh nghiệp	10
4. Các chỉ số tài chính cơ bản	10
5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013	10
6. Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2013	11

IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	11
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty	12
3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	12

V. Quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị	12
2. Ban kiểm soát	13
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc và BKS	14

VI. Báo cáo tài chính

Phụ lục đính kèm

I. THÔNG TIN CHUNG.

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (Coresco)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300849605
- Vốn điều lệ: 39.000.000.000đ (ba mươi chín tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 39.000.000.000đ (ba mươi chín tỷ đồng)
- Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, P.Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
- Số điện thoại: 08.38216243 – 08.38216893
- Số fax: 08.39144849
- Website: www.coresco.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành (CORESCO) trước đây là Công ty Kinh doanh nhà quận 1 được thành lập theo Quyết định số 184/QĐ-UB ngày 05/10/1993 của Ủy ban nhân dân TP.HCM với chức năng chính là: kinh doanh nhà, xây dựng nhà ở và công trình công cộng, thiết kế, trang trí nội thất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Đến năm 1997, cùng với việc tách chức năng quản lý nhà SHNN về UBND Quận 1, Công ty trở thành đơn vị kinh doanh trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành. Năm 2000 Công ty đổi tên mới là Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà với tên giao dịch là CORESCO.
- Đến năm 2004, Công ty Xây dựng Kinh Doanh Nhà chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần kể từ ngày 1/11/2004 theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12/02/2004 của UBND TP.Hồ Chí Minh, có trụ sở tại 104 Cống Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với vốn điều lệ là 13 tỷ đồng. Năm 2007 Công ty phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng, nâng vốn điều lệ lên 26 tỷ đồng, và chuyển trụ sở Công ty đến 73 Nguyễn Thái Bình, Quận 1 cho đến nay. Năm 2011 Công ty đã nâng vốn điều lệ lên 39 tỷ đồng.
- Từ những ngày đầu thành lập hoạt động của Công ty còn nhỏ và gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự quyết tâm và nhiệt huyết của ban lãnh đạo cùng với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ, có kinh nghiệm và năng động, Công ty đã dần dần khẳng định được vị trí, khả năng và sự chủ động trong kinh doanh với nhiều dự án đầu tư, công trình có trị giá lớn như công trình: khu nhà ở 300 Bến Chương Dương với diện tích 6.175 m² gồm 4 lốc chung cư và 11 căn nhà liên kế, khu chung cư 212 Nguyễn Trãi với diện tích 5.680 m² gồm 3 lốc chung cư, chung cư 207 Bùi Viện với diện tích 2.073 m² gồm 2 lốc chung cư với 96 căn hộ, các công trình xây dựng nhà xưởng lớn tại các khu công nghiệp như KCN Bình Chiểu, KCN Bình Chuẩn... và gần đây là các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại Quận 2.
- Doanh thu và lợi nhuận trong nhiều năm qua luôn đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đời sống của người lao động đều được chăm lo tốt và nâng cao qua từng năm nên Công ty nhiều năm được khen thưởng của Tổng Công ty Bến Thành và UBND Thành phố.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

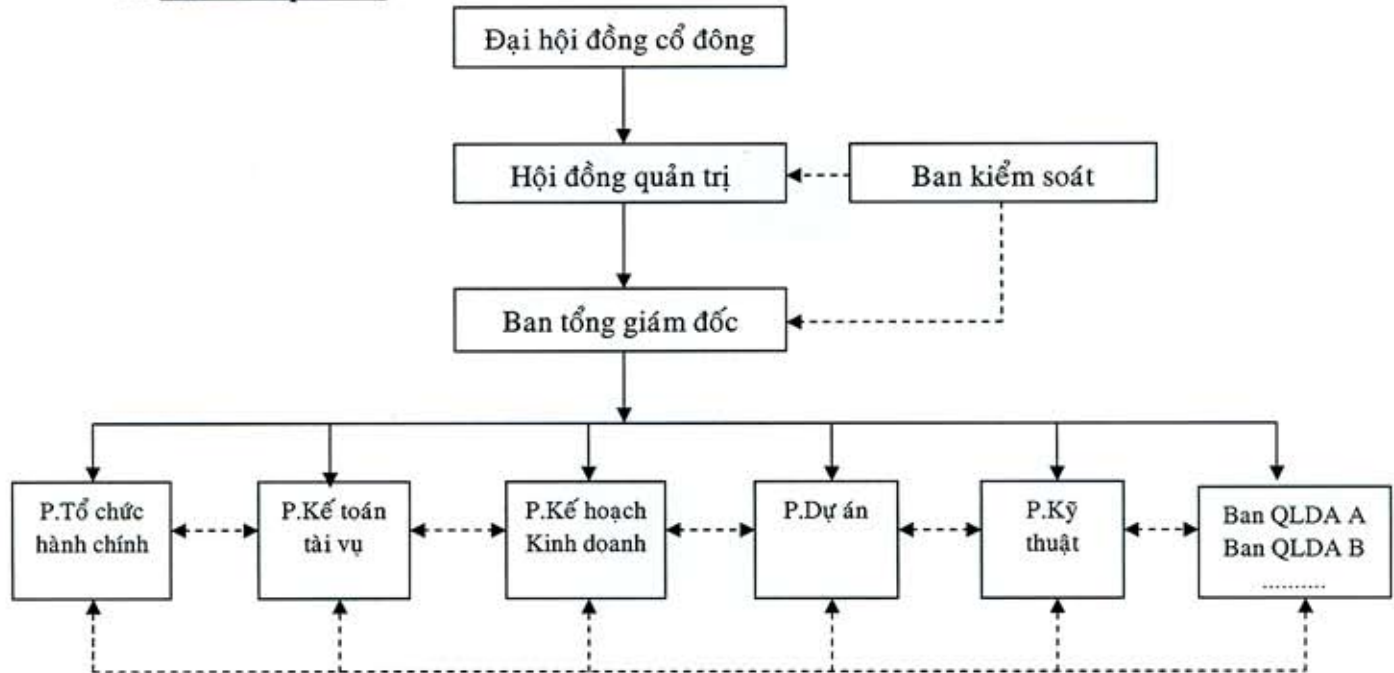
- 3.1 Ngành nghề kinh doanh: các ngành nghề kinh doanh chính trong những năm gần đây:
- Kinh doanh bất động sản.

- Xây dựng nhà ở và xây dựng khác; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư
- Dịch vụ cho thuê nhà, kho bãi và các dịch vụ khác liên quan đến bất động sản.

3.2 Địa bàn kinh doanh: Chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1 Mô hình quản trị:



4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Hội đồng quản trị: 05 người
- Ban kiểm soát: 03 người
- Ban Tổng giám đốc: 02 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ:
 - Phòng Tổ chức hành chính
 - Phòng Kế toán tài vụ
 - Phòng Kế hoạch kinh doanh
 - Phòng Dự án
 - Phòng Kỹ thuật
 - Ban quản lý dự án: được thành lập riêng cho từng dự án trên cơ sở phối hợp nhân sự (kiêm nhiệm) của các phòng ban chức năng có liên quan đến dự án.

4.3 Công ty liên kết: Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành

- Địa chỉ: 276 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Q1, Tp.HCM
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 40%

5. Định hướng phát triển:

- ❖ Xác định đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ yếu của Công ty trong nhiều năm tới, bao gồm 2 mảng: kinh doanh dự án bất động sản và khai thác dịch vụ bất động sản.
- ❖ Từng bước xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp có uy tín và vị thế trên thị trường bất động sản.
- ❖ Xây dựng và phát triển giá trị doanh nghiệp thông qua việc phát triển hài hòa lợi ích xã hội, lợi ích người lao động và lợi ích cổ đông.

6. Các rủi ro:

Công ty kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được trên cơ sở tiền liệu được rủi ro trong quá trình thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ đề ra trong phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên Công ty cũng không thể lường hết được các rủi ro về chính sách, chủ trương của Nhà nước ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1) Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2012, kinh tế Việt Nam tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, lãi suất tín dụng vẫn cao, doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn, thị trường kinh doanh bất động sản vẫn đóng băng và chưa có dấu hiệu khởi sắc, thị trường chứng khoán không ổn định. Trong bối cảnh đó, Công ty thường xuyên theo dõi sát sao diễn biến tình hình kinh tế nhất là trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, tín dụng để chủ động điều chỉnh các định hướng, giải pháp phù hợp, kịp thời; đồng thời tăng cường đoàn kết nội bộ, sự lãnh đạo điều hành của HĐQT, Ban điều hành và toàn thể người lao động, Công ty đã vượt qua những khó khăn. Kết thúc năm tài chính 2012, Tổng doanh thu đạt 25,975 tỷ đồng, bằng 74,21% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế đạt 12,38 tỷ đồng, bằng 77,38% kế hoạch.

(ĐVT: triệu đồng)

STT	TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ % TH 2012/KH2012
1	Tổng doanh thu	35.000	25.975	74,21%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.000	12.380	77,38%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.200	9.465	77,58%
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15%	10%	66,66%

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 đã không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên mức độ giảm so với kế hoạch không quá nhiều nếu xét trong tình hình thị trường gặp không ít khó khăn. Trong đó hoạt động kinh doanh nhà gặp nhiều khó khăn trong tình hình thị trường gần như đóng băng nên không đạt kế hoạch, tuy nhiên

11/11/2019 11:11 AM

2) Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành:

❖ Ông Nguyễn Hữu Thắng – Tổng Giám Đốc

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1964
- Số CMND: 022760216 cấp tại Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 66 Nguyễn Cư Trinh, Q.1, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Công ty CP ĐT XD KD nhà Bến Thành
 - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐT XD KD nhà Bến Thành
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám Đốc Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2012 là: 120.375 cổ phần

❖ Ông Nguyễn Quỳnh Lam – Phó Tổng Giám Đốc

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1957
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Số CMND: 020137623 cấp tại Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 39/67 đường 47, P.Tân Quy, Q.7
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Trưởng phòng kỹ thuật Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành
 - Giám đốc Chi nhánh 1 Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành
 - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2012 là 2.250 cổ phần

❖ Bà Hoàng Thi Thủy Văn – Kế Toán Trưởng

- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1961 Nơi sinh: Phú Thọ
- Số CMND: 020413825 cấp tại Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 120/52 Phan Văn Hân, Q.Bình Thạnh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân luật
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Kế toán trưởng Công ty CP ĐT XD KD nhà Bến Thành

- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Kế toán trưởng Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2012 là 1.500 cổ phần

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

Tháng 11 năm 2012 HĐQT đã bổ nhiệm Ông Nguyễn Minh Tuấn làm Phó Tổng giám đốc của Công ty thay thế ông Nguyễn Quỳnh Lam.

❖ Ông Nguyễn Minh Tuấn

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1979
- Số CMND: 025141903 cấp tại Tp. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 002 C/c An Hòa 3, P.Tân Thuận Đông, Q7
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2012 là 3.675 cổ phần

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên: 22 lao động.

3) Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Tiếp tục chỉ đạo thực hiện định hướng phát triển Công ty lấy hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược; hướng tới thực hiện và hợp tác triển khai các dự án khu dân cư. Căn cứ tình hình thực tế thị trường bất động sản, HĐQT có chủ trương giãn tiến độ đầu tư các dự án khu chung cư, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án này; đồng thời ưu tiên đẩy nhanh tiến độ dự án sắp hoàn thành có khả năng thu hồi vốn cao như dự án khu dân cư lô A, Quận 2.

Tình hình thực hiện các dự án như sau:

+ Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ Tiểu khu C, riêng Tiểu khu A việc triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án vẫn chưa được thực hiện do gặp khó khăn trong việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế. Về pháp lý, triển khai thực hiện việc tách thửa và xin cấp sổ đỏ cho Tiểu khu A, đang liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công ở Tiểu khu A và B; cơ bản hoàn tất lập thiết kế cơ sở Tiểu khu C sau khi đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công tác bồi thường mặc dù chỉ còn khoảng 2% ở Tiểu khu B và 1% ở Tiểu khu C nhưng vẫn chưa thể bồi thường dứt điểm được vì các hộ dân yêu cầu giá quá cao, đang xúc tiến với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Q2 thực hiện kiểm kê bắt buộc.

+ Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: phối hợp với Chủ đầu tư tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại, đến nay đã bồi thường được 89% diện tích dự án. Tiếp tục xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (tiểu khu 14A đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết).

+ Hợp tác đầu tư dự án Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận: Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ra văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án, hiện nay đang thực hiện thiết kế quy hoạch kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.

+ Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: Công tác xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa tiếp tục gặp khó khăn, tiến độ rất chậm mặc dù Công ty đã nhiều lần kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết.

Về đầu tư tài chính dài hạn tính đến 31/12/2012 là 39,2 tỷ đồng (Công ty đã chuyển đổi một danh mục đầu tư dài hạn sang ngắn hạn – cổ phiếu SPT), các dự án Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh đang trong quá trình triển khai đầu tư, chưa tạo được nguồn thu; các doanh nghiệp Công ty đầu tư cổ phiếu dài hạn có kết quả kinh doanh không cao do tình hình kinh tế khó khăn chung. HĐQT đã chấp thuận chủ trương cơ cấu lại và thoái vốn một số khoản đầu tư dài hạn vào lĩnh vực không phải thế mạnh của Công ty.

Về đầu tư tài chính ngắn hạn: Công ty đã thoái vốn một số khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, từ 06 danh mục đầu kỳ đến cuối năm chỉ còn 03 danh mục, chuyển từ đầu tư dài hạn sang ngắn hạn là 18 tỷ đồng (cổ phiếu SPT).

Tình hình hoạt động của Công ty liên kết: Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành được thành lập vào đầu năm 2012 với chức năng ngành nghề: xây dựng các công trình dân dụng. Do Công ty mới đi vào hoạt động năm đầu tiên nên chưa có lợi nhuận.

4) Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính

(ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	122.100	141.207	115,6%
Doanh thu thuần	45.068	25.975	57,6%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.550	12.460	75,3%
Lợi nhuận trước thuế	16.585	12.380	74,6%
Lợi nhuận sau thuế	12.678	9.465	74,7%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0,46	0,41	89,1%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,16	1,96	
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	1,54	1,46	

<u>TSLĐ – Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,26	0,34	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,35	0,51	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,78	0,47	
<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,37	0,18	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LN sau thuế/DT thu thuần	0,28	0,36	
+ Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,14	0,10	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10	0,07	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,37	0,48	

5) Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 3.900.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 3.900.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông: tính đến thời điểm 31/12/2012

STT	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Cổ đông TCT Bến Thành	01 CD	1.442.025	36,98%
2.	Cổ đông là người lao động	27 CD	169.590	4,35%
3.	Cổ đông là các tổ chức (không tính TCT Bến Thành)	05 CD	960.000	24,62%
4.	Cổ đông ngoài (cá thể)	76 CD	1.328.385	34,06%

	Tổng cộng	109 CĐ	3.900.000	100%
--	------------------	--------	-----------	------

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có
- e) Các chứng khoán khác: không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1) Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2012 là năm hết sức khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản – Xây dựng nói riêng, cùng với chính sách thắt chặt tài khóa và chính sách tiền tệ ưu tiên kiềm chế lạm phát dẫn đến cầu nội địa giảm mạnh, hàng tồn kho lớn, lãi suất tín dụng vẫn giữ ở mức cao, doanh nghiệp khó tiếp cận vốn, sản xuất khó khăn. Thị trường bất động sản đình trệ, chưa có khả năng phục hồi sớm, tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Những diễn biến về kinh tế nói chung và các lĩnh vực tài chính, chứng khoán, xây dựng, bất động sản nói riêng trong năm 2012 tiếp tục gặp nhiều khó khăn, đã tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua.

ĐVT: Triệu đồng

STT	TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ % TH 2012/KH2012
1	Tổng doanh thu	35.000	25.975	74,21%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.000	12.380	77,38%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.200	9.465	77,58%
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15%	10%	66,66%

Phân tích cơ cấu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2012 (ĐVT: triệu đồng)

Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu	Lợi nhuận
- Kinh doanh Bất động sản	15.078	6.611
- Dịch vụ	7.227	4.487
- Xây dựng cơ bản	180	0
- Hoạt động tài chính	1.301	1.362
- Doanh thu khác	2.189	-80
Tổng cộng	25.975	12.380

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 đã không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên mức độ giảm so với kế hoạch không quá nhiều nếu xét trong tình hình thị trường gặp không ít khó khăn. Trong đó hoạt động kinh doanh nhà gặp nhiều khó khăn trong tình

hình thị trường gần như đóng băng nên không đạt kế hoạch, tuy nhiên hoạt động dịch vụ cho thuê nhà tương đối ổn định và dịch vụ khác đã góp phần giảm bớt khó khăn của hoạt động kinh doanh nhà. Cụ thể:

Doanh thu kinh doanh nhà trong năm 2012 từ nguồn bán thành phẩm dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, đạt 57,5% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 64,8% kế hoạch.

Hoạt động dịch vụ đạt 99% kế hoạch doanh thu và 93,5% kế hoạch lợi nhuận. Các hoạt động dịch vụ cho thuê nhà tuy có bị ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản nhưng vẫn hoạt động tương đối ổn định, hiệu quả.

Hoạt động tài chính tiếp tục gặp khó khăn trong năm nay tuy nhiên nhờ được hoàn nhập một phần trích lập dự phòng tài chính nên kết quả khả quan hơn, doanh thu đạt 86,7% so với kế hoạch, lợi nhuận đạt 136,2% so với kế hoạch.

Đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 có giá trị sổ sách là 39,188 tỷ đồng. Trong năm Công ty đã liên kết thành lập và đã thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành là 400 triệu đồng, các hoạt động đầu tư tài chính dài hạn khác không có gì thay đổi so với năm 2011. Doanh thu cổ tức được chia từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn năm nay không đạt kế hoạch do hầu hết các đơn vị Công ty đầu tư đều gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2012 có giá trị sổ sách là 24,798 tỷ đồng.

2. Tình hình đầu tư các dự án:

+ Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ Tiểu khu C, riêng Tiểu khu A việc triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án vẫn chưa được thực hiện do gặp khó khăn trong việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế. Về pháp lý, triển khai thực hiện việc tách thửa và xin cấp sổ đỏ cho Tiểu khu A, đang liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công ở Tiểu khu A và B; cơ bản hoàn tất lập thiết kế cơ sở Tiểu khu C sau khi đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công tác bồi thường mặc dù chỉ còn khoảng 2% ở Tiểu khu B và 1% ở Tiểu khu C nhưng vẫn chưa thể bồi thường dứt điểm được vì các hộ dân yêu cầu giá quá cao, đang xúc tiến với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Q2 thực hiện kiểm kê bắt buộc.

+ Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: phối hợp với Chủ đầu tư tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại, đến nay đã bồi thường được 89% diện tích dự án. Đã hoàn thành việc đền bù 2.868m² đất cho Chủ đầu tư dự án lô số 15 (Công ty Bách Giang), đã hoán đổi phần đất đền bù thuộc hạ tầng chính cho Công ty Phú Nhuận. Tiếp tục xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (tiểu khu 14A đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết).

+ Hợp tác đầu tư dự án Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận: Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ra văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án, hiện nay đang thực hiện thiết kế quy hoạch kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.

+ Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: Công tác xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa tiếp tục gặp khó khăn, tiến độ rất chậm mặc dù Công ty đã nhiều lần kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết.

3. Công tác quản lý doanh nghiệp:

Tiếp tục sắp xếp nhân sự và bộ máy tổ chức đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty, cụ thể trong năm đã thành lập thêm Phòng Kỹ thuật, đổi Phòng Đầu tư thành Phòng Dự án, bổ nhiệm một số vị trí chủ chốt là Phó Tổng giám đốc, Trưởng Phòng Kỹ thuật, Trưởng Phòng Dự án và Phó Phòng Tổ chức.

Công ty đã thực hiện công tác quản lý tài chính theo đúng qui định của nhà nước. Đảm bảo chế độ thu chi tài chính, đáp ứng kịp thời nhu cầu về vốn phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi đều được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các khoản trích nộp kinh phí Công đoàn, trích nộp Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đều đúng thời gian, đúng quy định và được công khai tài chính về các vấn đề liên quan đến người lao động.

4. Các chỉ số tài chính cơ bản:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2011	31/12/2012
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	122.100	141.206
1.1	Tài sản ngắn hạn	nt	65.810	90.274
1.2	Tài sản dài hạn	nt	56.290	50.932
2	Tổng nguồn vốn	nt	122.100	141.206
2.1	Nợ phải trả	nt	32.309	47.822
2.2	Vốn chủ sở hữu	nt	89.791	93.385
	Trong đó vốn điều lệ	nt	39.000	39.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	12.678	9.465
4	Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	%	14,1	10,1
5	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	10,4	6,7
6	Khả năng thanh toán ngắn hạn		2,16	1,96
7	Hệ số Nợ/VCSH		0,36	0,49
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	đồng	3.251	2.427

5) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh năm vừa qua và dự báo trong năm 2013, Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành xây dựng chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 như sau:

- Tổng doanh thu: **19.700.000.000 đồng**
- Lợi nhuận trước thuế: **10.500.000.000 đồng**

- Tỷ lệ cổ tức: 10%/năm

6) Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2013:

6.1 Về hoạt động kinh doanh:

a. Về kinh doanh bất động sản:

- Trong tình hình khó khăn, cố gắng đẩy mạnh bán một phần sản phẩm tiểu khu A, đảm bảo doanh thu trong năm với giá bán và các chính sách linh hoạt phù hợp với tình hình thị trường. Công tác pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu A sẽ tập trung đẩy nhanh để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh sản phẩm.

- Kế hoạch doanh thu bất động sản năm 2013 là 12 tỷ đồng, bằng 79,6% so với thực hiện 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 6 tỷ đồng, bằng 90,8% so với thực hiện năm 2012.

b. Về dịch vụ bất động sản:

- Duy trì và tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động khai thác cho thuê bất động sản, tìm kiếm thêm doanh thu từ các dịch vụ khác như tư vấn thiết kế, dịch vụ môi giới, dịch vụ mua bán nhà đất ...

- Kế hoạch doanh thu dịch vụ năm 2013 là 6,7 tỷ đồng, bằng 92,7% so với thực hiện năm 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 4 tỷ đồng, bằng 89,1% so với thực hiện năm 2012.

c. Về hoạt động tài chính:

- Cơ cấu lại các danh mục đầu tư tài chính ngắn và dài hạn của Công ty, xem xét thu hồi vốn hoặc không tiếp tục đầu tư vốn đối với các khoản đầu tư hiệu quả không cao. Tiếp tục xem xét bán bớt một số khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khi thị trường thuận lợi.

- Kế hoạch doanh thu tài chính năm 2013 là 1 tỷ đồng, bằng 76,9% so với thực hiện năm 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 500 triệu đồng.

6.2 Về hoạt động đầu tư dự án:

a. Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

- Triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án ở Tiểu khu A, lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phối hợp với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 2 lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân còn lại có nhà, đất bị ảnh hưởng bởi dự án Tiểu khu B và C. Thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở Tiểu khu C, đồng thời lập dự án và xin chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

b. *Hợp tác đầu tư Dự án Lô số 14 Quận 2:* phối hợp với chủ đầu tư thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại. Xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (sau khi đã phê duyệt điều chỉnh 1/2000). Chuẩn bị đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án.

c. *Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1:* tiếp tục xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa đồng thời kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết

d. *Hợp tác đầu tư Dự án Chung cư 6/5 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận:* thực hiện thủ tục xin phê duyệt thiết kế quy hoạch kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư và thực hiện thủ tục chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1) Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- HĐQT đã thực hiện phối hợp tốt với Ban kiểm soát trong việc giám sát hoạt động của Công ty theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
 - Công ty đã có sự nỗ lực trong quản lý, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT. Đồng thời cũng đã bám sát tình hình thị trường, kế hoạch hoạt động. Tuy chưa hoàn thành kế hoạch một cách toàn diện nhưng xét trong bối cảnh thị trường BĐS khó khăn, Công ty đã có nỗ lực và đạt được kết quả đáng khích lệ trong năm 2012.
- 2) Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc Công ty**
- Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt chức năng và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao:
- Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được Ban Tổng Giám đốc triển khai kịp thời giúp Công ty ổn định phát triển trong giai đoạn khó khăn, khủng hoảng.
 - Đưa ra các ý kiến tham mưu, đề xuất phù hợp định hướng phát triển của Công ty, điều hành hoạt động kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường và tiếp tục sắp xếp bộ máy góp phần quan trọng ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty đem lại kết quả kinh doanh khả quan trong những năm qua.
 - Báo cáo đầy đủ và cung cấp thông tin cho HĐQT được thực hiện thường xuyên đã phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, góp ý của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ những khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- 3) Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013:
 - Tổng doanh thu: 19,7 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận trước thuế: 10,5 tỷ đồng
 - Phương hướng hoạt động:
 - Tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh BĐS làm hướng phát triển trọng tâm chiến lược, giữ vững uy tín về đầu tư kinh doanh BĐS.
 - Cơ cấu lại và thoái vốn một số khoản đầu tư tài chính nhằm phát huy nguồn lực tài chính đủ đáp ứng cho nhu cầu đầu tư và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.
 - Thực hiện xong việc tăng vốn Điều lệ Công ty từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng để đảm bảo cơ cấu tài chính đạt mức an toàn, nâng cao hình ảnh Công ty với đối tác, tăng cường vị thế và năng lực cạnh tranh, đặc biệt là mang lại niềm tin cho cổ đông Công ty.
 - Gấp rút hoàn thiện dự án Khu dân cư Lô A Q2 để đưa dự án vào khai thác kinh doanh có hiệu quả và nhanh chóng thu hồi vốn. Cơ bản hoàn tất thủ tục pháp lý dự án chung cư Lô 4C Quận 2 và phối hợp với các chủ đầu tư các dự án Công ty hợp tác kinh doanh chuẩn bị triển khai đầu tư khi thị trường BĐS chuyển biến thuận lợi.
 - Xây dựng và triển khai các kế hoạch huy động vốn khác nhau nhằm phục vụ nhu cầu đầu tư các dự án.
 - Tích cực mở rộng hợp tác với các Công ty có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực chuyên môn để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1) Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

- Ông Đặng Bình
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,10%
- Ông Đinh Lê Chiến
 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 5,12%
- Ông Nguyễn Hữu Thắng
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3,09%
- Bà Hoàng Thị Thủy Văn
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,04%
- Ông Trần Quang Ninh
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 10%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị luôn tăng cường giám sát, chỉ đạo đối với ban Tổng giám đốc thông qua các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và các quy chế hoạt động. Trong năm, HĐQT tổ chức các cuộc họp đảm bảo chất lượng phù hợp với Điều lệ Công ty. Cụ thể: 01 Đại hội đồng cổ đông thường niên; 05 cuộc họp HĐQT; 07 Nghị quyết xin ý kiến HĐQT bằng văn bản và 07 Quyết định.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có.

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: không có.

2) Ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

- Ông Võ Minh Hoàng
 - Trưởng Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,02%
- Ông Lê Hữu Sơn
 - Thành viên Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 7,58%
- Ông Phạm Đình Hân
 - Thành viên Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,04%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các buổi họp của HĐQT theo yêu cầu, đồng thời nắm bắt tình hình thực tế để đóng góp ý kiến với HĐQT và Ban Điều Hành trong việc thực hiện các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Đại hội tháng 04/2012.

- Các thành viên BKS đã thực hiện kiểm tra trực tiếp thông qua các phòng ban nghiệp vụ của Công ty, và một cách gián tiếp thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Điều Hành.
- 3) **Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát**
- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Tổng mức thù lao và chi phí của HĐQT, BKS năm 2012 là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). HĐQT phân chia thù lao và chi phí HĐQT, BKS cho từng thành viên HĐQT, BKS phù hợp với trách nhiệm được phân công, thời gian đảm nhiệm và giữa các thành viên.
 - b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có.
 - c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành năm 2012 (xem phụ lục đính kèm)

Tp.HCM, ngày 05 tháng 04 năm 2013

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Thắng

C.P. * U.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)

Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.

Trụ sở văn phòng tại Tp.HCM: 321B-C Đào Duy Anh, P.9, Q. Phú Nhuận, HCM.

Tel: +84 (8) 3 999 00 91~97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90

Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ
BẾN THÀNH**



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
(**VIETVALUES**)

Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán	05
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	06 - 07
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	08
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	09
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	10 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (tên giao dịch là: Ben Thanh Investment and Construction and Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là: CORESCO) là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyển từ doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23 tháng 09 năm 2004; và đã điều chỉnh lần 06 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thành Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0300849605 ngày 03 tháng 11 năm 2011 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 39.000.000.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (8) – 3914 4852

Fax : +84 (8) – 3914 4849

Mã số thuế : 0 3 0 0 8 4 9 6 0 5

3. Ngành nghề hoạt động

- Kinh doanh nhà. Xây nhà công trình công cộng, xây dựng nhà ở và xây dựng khác;
- Trang trí nội thất. Thiết kế mẫu nhà ở (cấp 3, 4) để tự thi công (không có chức năng nhận thầu thiết kế);
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- Thi công công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà, kho bãi;
- Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất;
- Lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Khảo sát xây dựng;
- Thí nghiệm và kiểm nghiệm vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lập tổng dự toán công trình. Quản lý dự án đầu tư;
- Giám sát thi công công trình xây dựng;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở).

4. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Bình	Chủ tịch
Ông Đinh Lê Chiến	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên
Ông Trần Quang Ninh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thủy Văn	Thành viên

5. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Minh Hoàng	Trưởng ban
Ông Phạm Đình Hân	Thành viên
Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên

6. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hữu Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Thủy Văn	Kế toán trưởng

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 32.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Không một thành viên nào của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc có bất cứ khoản lợi nào từ một hợp đồng được ký kết với các công ty hay các bên liên quan.

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013.

TM. Hội đồng Quản trị 



ĐẶNG BÌNH
Chủ tịch



Số: 2191/13/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 bao gồm Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2013 (từ trang 06 đến trang 32) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Việc lập và trình bày số liệu trên Báo cáo tài chính thuộc về Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là trình bày ý kiến của mình về Báo cáo tài chính dựa trên công việc kiểm toán.

Cơ sở kiểm toán

Chúng tôi thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và tiến hành công việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của Kiểm toán viên.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành được lập phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các quy định pháp lý có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES**



Ths. Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: 1512/KTV
Chữ ký được ủy quyền

Trần Văn Hiệp - Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: 1512/KTV

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		90.274.370.219	65.810.299.726
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.1	5.017.648.769	4.209.267.280
111	1. Tiền		617.648.769	909.267.280
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.400.000.000	3.300.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.2	24.797.636.001	2.575.121.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		26.591.208.073	6.720.124.267
129	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn		(1.793.572.072)	(4.145.003.267)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		37.128.312.115	40.138.197.525
131	1. Phải thu của khách hàng	5.3	35.868.355.522	26.796.008.654
132	2. Trả trước cho người bán	5.4	998.620.935	1.199.374.265
138	3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.5	369.292.858	12.142.814.606
139	4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	5.6	(107.957.200)	
140	IV. Hàng tồn kho	5.7	23.258.649.334	18.794.915.621
141	1. Hàng tồn kho		23.981.286.631	19.517.552.918
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(722.637.297)	(722.637.297)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		72.124.000	92.798.300
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		72.124.000	92.798.300
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		50.932.521.977	56.290.603.657
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		11.681.549.534	683.217.313
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.8	545.861.922	683.217.313
222	- Nguyên giá		5.385.541.739	5.439.882.545
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.839.679.817)	(4.756.665.232)
227	2. Tài sản cố định vô hình	5.9	11.135.687.612	-
228	- Nguyên giá		11.610.174.596	10.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(474.486.984)	(10.500.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.10	39.188.006.843	55.265.567.078
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		400.000.000	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		40.399.240.212	57.625.431.950
259	4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)		(1.611.233.369)	(2.359.864.872)
260	V. Tài sản dài hạn khác		62.965.600	341.819.266
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	185.506.866
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.11	62.965.600	156.312.400
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		141.206.892.196	122.100.903.383

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÈN THÀNH

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

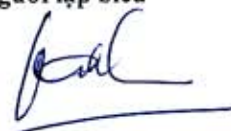
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		47.821.616.272	32.309.362.887
310	I. Nợ ngắn hạn		46.040.116.272	30.404.962.887
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		-	-
312	2. Phải trả người bán	5.12	571.732.908	545.451.395
313	3. Người mua trả tiền trước	5.13	4.624.173.000	7.941.952.919
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.14	5.663.807.450	4.259.235.024
315	5. Phải trả người lao động		626.804.127	1.246.412.360
316	6. Chi phí phải trả		-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.15	32.938.635.243	15.245.748.728
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.614.963.544	1.166.162.461
327	9. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		1.781.500.000	1.904.400.000
333	1. Phải trả dài hạn khác	5.16	1.781.500.000	1.904.400.000
334	2. Vay và nợ dài hạn		-	-
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		93.385.275.925	89.791.540.496
410	I. Vốn chủ sở hữu	5.17	93.385.275.925	89.791.540.496
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		39.000.000.000	39.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		26.560.000.000	26.560.000.000
416	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		369.529.416	369.529.416
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		5.341.144.550	4.073.334.979
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		22.114.601.959	19.788.676.101
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		141.206.892.196	122.100.903.383

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
2. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
3. Ngoại tệ các loại		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013.

Người lập biểu


ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng


HOÀNG THỊ THỦY VĂN


TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HỮU THẮNG

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	24.642.136.990	43.088.524.167
03	2. Các khoản giảm trừ		-	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.642.136.990	43.088.524.167
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	10.306.042.566	20.427.012.858
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.336.094.424	22.661.511.309
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	1.300.685.728	1.851.669.402
22	7. Chi phí tài chính	6.4	(1.693.138.196)	3.139.354.202
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.5	4.870.001.308	4.823.671.978
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.459.917.040	16.550.154.531
31	11. Thu nhập khác		32.090.910	128.688.199
32	12. Chi phí khác		111.845.800	93.485.000
40	13. Lợi nhuận khác		(79.754.890)	35.203.199
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.380.162.150	16.585.357.730
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.6	2.821.708.438	3.723.470.022
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	6.7	93.346.800	183.792.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.465.106.913	12.678.095.708
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.427	3.507

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013.

Người lập biểu



ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng



HOÀNG THỊ THỦY VĂN

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN HỮU THẮNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		12.380.162.150	16.585.357.730
	2. Điều chỉnh các khoản		(3.629.515.215)	2.139.601.440
02	- Khấu hao tài sản cố định		665.276.011	223.164.425
03	- Các khoản dự phòng		(2.992.105.498)	2.966.231.657
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.302.685.728)	(1.049.794.642)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.750.646.935	18.724.959.170
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.015.949.310	(8.034.645.010)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.463.733.713)	13.231.672.357
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		11.698.397.064	(19.228.724.914)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		185.506.866	130.750.137
13	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(3.763.118.891)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.072.570.401)	(2.557.422.367)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.114.196.061	(1.496.529.518)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(11.663.608.232)	(12.445.455)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19.871.083.806)	1.638.651.120
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(400.000.000)	(9.193.320.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.226.191.738	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.300.685.728	1.049.794.642
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(13.405.814.572)	(6.517.319.693)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	13.000.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.900.000.000)	(5.100.346.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.900.000.000)	7.899.654.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		808.381.489	(114.195.211)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.209.267.280	4.323.462.491
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.1	5.017.648.769	4.209.267.280

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013.

Người lập biểu



ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng



HOÀNG THỊ THỦY VĂN

Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KINH DOANH NHÀ
BẾN THÀNH

QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN HỮU THẮNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (tên giao dịch là: Ben Thanh Investment and Construction and Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là: CORESCO) (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyển từ doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, thiết kế và kinh doanh nhà.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà. Xây nhà công trình công cộng, xây dựng nhà ở và xây dựng khác;
- Trang trí nội thất. Thiết kế mẫu nhà ở (cấp 3, 4) để tự thi công (không có chức năng nhận thầu thiết kế);
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- Thi công công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà, kho bãi;
- Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất;
- Lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Khảo sát xây dựng;
- Thí nghiệm và kiểm nghiệm vật liệu xây dựng;
- Thiết kế quy hoạch. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lập tổng dự toán công trình. Quản lý dự án đầu tư;
- Giám sát thi công công trình xây dựng;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở).

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

- Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Cam kết kế toán

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành cam kết tuân thủ đúng Luật kế toán, Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.
- Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản lập dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: theo nguyên tắc giá gốc;
- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền;
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên;
- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: vào thời điểm khóa sổ Công ty tổ chức đánh giá lại hàng tồn kho và trích lập dự phòng (nếu có) trên cơ sở chênh lệch lớn hơn của giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- **Nguyên tắc đánh giá:**

Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- **Phương pháp khấu hao áp dụng:**

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

- **Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:**

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
+ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
+ Thiết bị và dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
+ Quyền sử dụng đất	50 năm
+ Phần mềm	03 – 05 năm
+ Tài sản cố định vô hình khác	05 – 08 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác: được ghi nhận theo giá gốc.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.
- Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

- Chi phí trả trước: chủ yếu là những chi phí sửa chữa nhà xưởng được phân bổ dần vào chi phí kết quả kinh doanh trong kỳ, và thời gian phân bổ căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính mà tài sản đó mang lại lợi ích kinh tế.
- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả và được ước tính đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Thặng dư vốn cổ phần: là số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ;
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay 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 năm trước;
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty.

10. Cổ tức

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

11. Doanh thu và chi phí

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
 - Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành ;
 - Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ;
 - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.
- Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn:
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Chi phí được ghi nhận phù hợp với doanh thu và chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không có bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

▪ Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

▪ Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

15. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Công cụ tài chính phức hợp

Công cụ tài chính phức hợp do Công ty phát hành được phân loại thành các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và định nghĩa về nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Phần vốn chủ sở hữu được xác định là giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị hợp lý của phần nợ phải trả. Giá trị của công cụ phải sinh (như là hợp đồng quyền chọn bán) đi kèm công cụ tài chính phức hợp không thuộc phần vốn chủ sở hữu (như là quyền chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu) được trình bày trong phần nợ phải trả. Tổng giá trị ghi sổ cho các phần nợ phải trả và vốn chủ sở hữu khi ghi nhận ban đầu bằng với giá trị hợp lý của công cụ tài chính.

16. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước Việt Nam:

- Thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	188.559.637	75.295.714
1.2	Tiền gửi ngân hàng	429.089.132	833.971.566
1.3	Tiền và các khoản tương đương tiền	4.400.000.000	3.300.000.000
Tổng cộng		5.017.648.769	4.209.267.280

1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết số dư ngân hàng gồm:

STT	Tên ngân hàng	Cuối năm	Đầu năm
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt	19.987.400	19.500.918
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	192.985.786	66.658.540
3.	Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM	214.930.721	716.860.869
4.	Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông	753.685	30.951.239
Cộng		429.089.132	833.971.566

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
2.1	Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	5.000.000.000	-
2.2	Đầu tư cổ phiếu	21.591.208.073	6.720.124.267
2.3	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.793.572.072)	(4.145.003.267)
Cộng		24.797.636.001	2.575.121.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÈN THÀNH

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2.2. Đầu tư cổ phiếu

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	150.000	2.721.517.143	180.000	3.265.837.143
2	Cổ phiếu Đạm Phú Mỹ (DPM)	-	-	22.000	1.019.815.949
3	Cổ phiếu Công ty Cơ điện lạnh (REE)	10.880	-	40.880	837.628.675
4	Cổ phiếu Công ty XNK Khánh Hội (KHA)	20.000	450.000.000	30.000	675.000.000
5	Cổ phiếu Ng.hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB)	5	190.930	16.265	621.092.500
6	Cổ phiếu Công ty Cp Rạng Đông (RAL)	-	-	10.000	300.750.000
7	Cổ phiếu Công ty Cp Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông (SPT)	2.762.925	18.419.500.000	-	-
Cộng		2.943.810	21.591.208.073	299.145	6.720.124.267

2.3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty CP Cấp-Vật liệu Viễn Thông (SAM)	150.000	1.611.517.143	180.000	2.491.837.143
2	Cổ phiếu Công ty Cp Đạm Phú Mỹ (DPM)	-	-	22.000	496.215.949
3	Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	5	54.930	16.265	266.515.500
4	Cổ phiếu Công ty Cp Cơ điện lạnh (REE)	10.880	-	40.880	375.684.675
5	Cổ phiếu Công ty Cp XNK Khánh Hội (KHA)	20.000	182.000.000	30.000	426.000.000
6	Cổ phiếu Công ty Cp Rạng Đông (RAL)	-	-	10.000	88.750.000
Cộng		180.885	1.793.572.073	299.145	4.145.003.267

3. Phải thu của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền bán chung cư, xây dựng công trình và tư vấn thiết kế.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Khách hàng mua nền dự án quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	35.563.338.968	26.308.065.000
- Các đối tượng khác	305.016.554	487.943.654
Cộng	35.868.355.522	26.796.008.654

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÊN THÀNH

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Archipel	374.976.000	374.976.000
- Công ty TNHH Xây dựng Điện Thái Dương	335.798.187	335.798.187
- Các đối tượng khác	287.846.748	488.600.078
Cộng	998.620.935	1.199.374.265

5. Các khoản phải thu khác

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (Tiền nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa nhận được Quyền sử dụng đất công trình xây dựng cơ bản)	-	11.599.674.596
- Lãi cổ tức	15.000.000	99.507.042
- Các đối tượng khác	354.292.858	443.632.968
Cộng	369.292.858	12.142.814.606

6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

Là khoản lập dự phòng của công ty TNHH Hoàng Tú.

7. Hàng tồn kho

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
7.1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-
7.2	Công cụ, dụng cụ tồn kho	-	-
7.3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.164.689.104	9.746.806.008
7.4	Thành phẩm	-	-
7.5	Hàng hóa	7.816.597.527	9.770.746.910
7.6	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(722.637.297)	(722.637.297)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho		23.258.649.334	18.794.915.621

7.3 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chủ yếu là các dự án đang thực hiện dở dang.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái	7.703.948.108	1.105.421.467
- Dự án 284 Cô Bắc, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	7.240.860.600	7.240.860.600
- Các công trình khác	1.219.880.396	1.400.523.941
Cộng	16.164.689.104	9.746.806.008

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính

7.5 Hàng hóa

Là các căn hộ ở Chung cư Khánh Hội – Quận 4.

8. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu năm	4.247.072.781	901.886.325	290.923.439	5.439.882.545
2. Tăng trong kỳ	-	-	63.933.636	63.933.636
- Tăng do mua mới	-	-	63.933.636	63.933.636
3. Giảm trong kỳ	-	-	118.274.442	118.274.442
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	118.274.442	118.274.442
4. Số dư cuối kỳ	4.247.072.781	901.886.325	236.582.633	5.385.541.739
II. Giá trị hao mòn				
1. Số dư đầu năm	3.634.618.682	859.929.234	262.117.316	4.756.665.232
2. Tăng trong kỳ	133.976.712	41.957.091	25.355.224	201.289.027
- Khấu hao trong kỳ	133.976.712	41.957.091	25.355.224	201.289.027
3. Giảm trong kỳ	-	-	118.274.442	118.274.442
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	118.274.442	118.274.442
4. Số dư cuối kỳ	3.768.595.394	901.886.325	169.198.098	4.839.679.817
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu năm	612.454.099	41.957.091	28.806.123	683.217.313
2. Tại ngày cuối kỳ	478.477.387	-	67.384.535	545.861.922

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.503.914.746 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÊN THÀNH

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	-	10.500.000	10.500.000
2. Tăng trong năm	11.599.674.596	-	11.599.674.596
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	11.599.674.596	10.500.000	11.610.174.596
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	-	10.500.000	10.500.000
2. Tăng trong năm	463.986.984	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	463.986.984	10.500.000	474.486.984
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	-	-	-
2. Tại ngày cuối năm	11.135.687.612	-	11.135.687.612

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.500.00 đồng.

10. Đầu tư dài hạn khác

Mã số	Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
10.1	Đầu tư cổ phiếu	20.132.900.000	38.152.400.000
10.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	400.000.000	-
10.3	Đầu tư dài hạn khác	20.266.340.212	19.473.031.950
10.4	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	(1.611.233.369)	(2.359.864.872)
Cộng		39.188.006.843	55.265.567.078

10.1 Đầu tư cổ phiếu

STT	Tên cổ phiếu	Cuối năm		Đầu năm	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
1	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	-	2.762.925	18.419.500.000
2	Cổ phiếu Công ty Cổ phần TM Phú Nhuận	150.000	4.100.000.000	150.000	4.100.000.000
3	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Long Hải	361.200	3.612.000.000	361.200	3.612.000.000
4	Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	235.090	3.020.900.000	235.090	3.020.900.000
5	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	240.000	3.400.000.000	200.000	3.000.000.000
6	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Non Nước	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
7	Cổ phiếu Công ty Trang trí Kiến trúc ADC	100.000	2.000.000.000	100.000	2.000.000.000
8	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
Cộng		1.486.290	20.132.900.000	4.209.215	38.152.400.000

10.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Khoản đầu tư thành lập Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành, tỷ lệ góp vốn 40,00% vốn điều lệ, vốn thực góp là 400.000.000 đồng. Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311464727 vào ngày 04 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp với vốn điều lệ là 10.000.000.000 đồng.

10.3 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết gồm:

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái (*)	11.073.020.212	10.279.711.950
- Dự án cao ốc 6/5 Hoàng Minh Giám (**)	9.193.320.000	9.193.320.000
Cộng	20.266.340.212	19.473.031.950

(*) Là khoản góp vốn vào Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2 theo Hợp đồng số 09/HĐ-KDN ngày 04/06/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành và Công ty Quản lý Nhà Quận 1 Tp. Hồ Chí Minh.

(**) Là khoản góp vốn vào Dự án xây dựng Cao ốc tại 6/5 Hoàng Minh Giám, quận Phú Nhuận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 giữa Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành

10.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	(904.856.220)	(907.501.224)
- Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	(478.374.355)	(244.720.763)
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Bến Thành	(228.002.794)	-
- Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	(1.207.642.885)
Cộng	(1.611.233.369)	(2.359.864.872)

11. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% khoản ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	156.312.400	340.104.400
Phát sinh trong năm	-	-
Hoàn nhập trong năm	(93.346.800)	(183.792.000)
Cộng	62.965.600	156.312.400

12. Phải trả cho người bán

Chi tiết gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH Êm Đềm	381.018.942	-
- Công ty TNHH ĐTXD TMDV Địa ốc Vinh Nam	91.400.000	-
- Công ty Thành Lập	-	300.431.429
- Công ty CP XNK Khánh Hội	-	104.706.000
- Các đối tượng khác	99.313.966	140.313.966
Cộng	571.732.908	545.451.395

13. Người mua trả tiền trước

Chủ yếu là các cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng nền nhà dự án khu A, C phường Cát Lái, quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công trình Khu C, phường Cát Lái, quận 2	2.562.280.000	7.941.952.919
- Công trình Khu A, phường Cát Lái, quận 2	1.610.000.000	-
- Các đối tượng khác	451.893.000	-
Cộng	4.624.173.000	7.941.952.919

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế GTGT phải nộp	1.199.661.459	1.044.123.057
- Thuế TNDN phải nộp	4.365.407.101	2.955.901.867
- Tiền thuê đất	82.041.890	89.513.600
- Thuế khác	16.697.000	169.696.500
Cộng	5.663.807.450	4.259.235.024

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (Phải trả chi phí tiền sử dụng đất Lô C – Quận 2)	12.495.000.000	-
- Công ty Cổ phần TM – DV Tp. Hồ Chí Minh ^(*)	12.599.674.596	12.599.674.596
- Công ty TNHH TMDV Phan Thanh	5.000.000.000	-
- Công ty Quản lý Nhà Quận 1	1.000.000.000	1.000.000.000
- Nhận góp vốn thực hiện lô C, quận 2	950.685.000	950.685.000
- Các khoản khác	893.275.647	695.389.132
Cộng	32.938.635.243	15.245.748.728

(*) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại TP Hồ Chí Minh trả hộ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành tiền quyền sử dụng đất tại số 189 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, quận 1 để Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành hoàn thành thủ tục pháp luật về quyền sử dụng đất nói trên theo Biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi nhà ngày 27 tháng 11 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Bến Thành và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại TP Hồ Chí Minh.

16. Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là ký quỹ chuyển nhượng nền nhà dự án Bình Trưng Đông, Cát Lái, quận 2 và ký quỹ thuê nhà.

Chi tiết gồm:	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Chi Lai	640.000.000	640.000.000
- Công ty TNHH DV DL Thiên Hoàng Long	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Thành Lộc	300.000.000	300.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Giấc Mơ Dễ Dàng	200.000.000	200.000.000
- Các đối tượng khác	141.500.000	264.400.000
Cộng	1.781.500.000	1.904.400.000

17. Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối (**)	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	4.073.334.979	15.655.036.739	84.349.290.802
- Tăng trong năm trước	13.000.000.000	-	-	1.308.610.332	12.678.095.708	26.986.706.040
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-		12.678.095.708	12.678.095.708
+ Tăng khác	13.000.000.000	-	-	1.308.610.332	-	14.308.610.332
- Giảm trong năm trước	-	13.000.000.000	-	-	8.544.456.346	21.544.456.346
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	4.073.334.979	19.788.676.101	89.791.540.496
- Tăng trong năm nay	-	-	-	1.267.809.571	9.465.106.913	10.732.916.484
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-		9.465.106.913	9.465.106.913
+ Tăng khác	-	-	-	1.267.809.571	-	1.267.809.571
- Giảm trong năm nay	-	-	-	-	7.139.181.055	7.139.181.055
Số dư cuối năm nay	39.000.000.000	26.560.000.000	369.529.416	5.341.144.550	22.114.601.959	93.385.275.925

(*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ (%)	Cuối năm	Đầu năm
- Vốn góp của cổ đông nhà nước	36,98	14.422.200.000	14.422.200.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	63,02	24.577.800.000	24.577.800.000
Cộng	100,00	39.000.000.000	39.000.000.000

Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.900.000	3.900.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.900.000	3.900.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.900.000</i>	<i>3.900.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.900.000	3.900.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>3.900.000</i>	<i>3.900.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/1 cổ phiếu)	10.000	10.000

() Chi tiết lợi nhuận chưa phân phối gồm**

Số dư đầu năm	19.788.676.101
Tăng từ kết quả kinh doanh trong năm nay	9.465.106.913
Giảm trong năm nay	(7.139.181.055)
Chi tiết gồm:	
- Trích Quỹ Dự phòng tài chính	(1.267.809.571)
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	(1.521.371.484)
- Trích Quỹ cho hoạt động của Hội đồng quản trị	(450.000.000)
- Chi trả cổ tức năm 2011	(3.900.000.000)
Số dư cuối năm	22.114.601.959

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Chủ yếu là doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15.077.620.355	32.462.891.575
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	9.564.516.635	10.625.632.592
Cộng	24.642.136.990	43.088.524.167

2. Giá vốn hàng bán

Chủ yếu là giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng nền dự án	6.740.588.721	15.729.876.731
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	3.565.453.845	4.697.136.127
Cộng	10.306.042.566	20.427.012.858

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi	521.148.728	588.561.250
- Cổ tức được chia	779.537.000	1.049.794.642
- Thu sang nhượng cổ phần	-	213.313.510
Cộng	1.300.685.728	1.851.669.402

4. Chi phí tài chính

Chủ yếu là khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn và đầu tư dài hạn.

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Lỗ mua bán chứng khoán	1.406.924.503	185.066.163
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	2.954.288.039
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(3.100.062.698)	-
Cộng	(1.693.138.196)	3.139.354.202

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	3.073.403.778	3.433.133.322
- Chi phí vật liệu quản lý	202.848.799	88.222.887
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	67.312.315	89.187.709
- Thuế, phí và lệ phí	253.998.744	78.537.354
- Chi phí mua ngoài	354.390.559	440.952.762
- Các chi phí khác	918.047.113	693.637.944
Cộng	4.870.001.308	4.823.671.978

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.380.162.150
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		(719.941.200)
- Các khoản điều chỉnh tăng		59.595.800
- Các khoản điều chỉnh giảm		(779.537.000)
Tổng thu nhập chịu thuế		11.660.220.950
Chi phí thuế TNDN (25%)	(1)	2.915.055.238
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp 2% năm trước	(2)	93.346.800
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(3) = (1) - (2)	2.821.708.438

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế:	-	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:	-	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả:	93.346.800	183.792.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:	93.346.800	183.792.000

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.465.106.913	12.678.095.708
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông :		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.465.106.913	12.678.095.708
- Số lượng Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.900.000	3.614.722
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/Cp)	2.427	3.507

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí vật liệu	202.848.799	88.222.887
- Chi phí nhân công	3.182.198.866	3.199.612.000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	665.276.011	623.164.425
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	437.227.471	440.502.876
- Các chi phí bằng tiền khác	14.659.674.118	12.196.779.601
Cộng	19.147.225.265	16.548.281.789

VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Tiền lương và tiền thưởng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương	252.000.000	224.000.000
- Tiền thưởng	250.000.000	250.000.000
Cộng	502.000.000	474.000.000

2. Các nghiệp vụ thực hiện trong năm với các bên liên quan

- 2.1 Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tỷ lệ góp vốn
Công ty TNHH Một Thành Viên Bến Thành	Cổ đông lớn	36,98%

- 2.2 Các nghiệp vụ phát sinh trong năm với các bên liên quan

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền cung cấp dịch vụ phải trả	451.893.000	-
- Trả tiền cung cấp dịch vụ	2.618.182	3.282.240
- Doanh thu dịch vụ	198.707.900	2.605.614.982
- Thu tiền dịch vụ	-	2.328.041.228

- 2.3 Số dư cuối kỳ

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Phải thu cung cấp dịch vụ	-	274.291.514
- Phải trả cung cấp dịch vụ	250.566.918	-
Cộng	250.566.918	274.291.514

VIII. THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Đầu tư tài chính	45.330.536.001	40.727.521.000	45.330.536.001	40.727.521.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.017.648.769	4.209.267.280	5.017.648.769	4.209.267.280
Phải thu khách hàng	35.760.398.322	26.796.008.654	35.760.398.322	26.796.008.654
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	441.416.858	12.235.612.906	441.416.858	12.235.612.906
Cộng	86.549.999.950	83.968.409.840	86.549.999.950	83.968.409.840
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	571.732.908	545.451.395	571.732.908	545.451.395
Các khoản phải trả khác	34.720.135.243	17.150.148.728	34.720.135.243	17.150.148.728
Cộng	35.291.868.151	17.695.600.123	35.291.868.151	17.695.600.123

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

2. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các yếu tố của rủi ro tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây 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 là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán chủ yếu là VND.

Rủi ro lãi suất

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BÊN THÀNH

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	571.732.908	-	-	571.732.908
Người mua trả tiền trước	4.624.173.000	-	-	4.624.173.000
Các khoản phải trả khác	32.938.635.243	1.781.500.000	-	34.720.135.243
Cộng	38.134.541.151	1.781.500.000	-	39.916.041.151
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	545.451.395	-	-	545.451.395
Người mua trả tiền trước	7.941.952.919	-	-	7.941.952.919
Các khoản phải trả khác	15.245.748.728	1.904.400.000	-	17.150.148.728
Cộng	23.733.153.042	1.904.400.000	-	25.637.553.042

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2013

Người lập biểu


ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng


HOÀNG THỊ THỦY VĂN

Tổng Giám đốc

**NGUYỄN HỮU THẮNG**

