

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

73 Nguyễn Thái Bình - Quận 1 - TP.HCM

TEL: 38216243 FAX: 39144849

Website: www.coresco.vn



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành

Trụ sở chính: 73 Nguyễn Thái Bình, Phường Nguyễn Thái Bình- Quận 1- TP.HCM

Điện thoại: (08) 38216243

Fax: (08) 39144849

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tuấn

Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, Phường Nguyễn Thái Bình- Quận 1- TP.HCM

Điện thoại: 0918386948

Fax: 08- 39144849

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tp.HCM, Ngày 20 tháng 03 năm 2017
Người thực hiện công bố thông tin



Nguyễn Minh Tuấn

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: 156 – 158 Phố Quang, phường 9, Phú Nhuận.
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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11 - 34



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 07 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thành Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0300849605 ngày 02 tháng 01 năm 2014 về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 52.000.000.000 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 và Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:



4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Chủ tịch	06/04/2015	
Ông Đinh Lê Chiến	Phó chủ tịch	06/04/2015	
Ông Trần Quang Ninh	Thành viên	06/04/2015	
Ông Lê Văn Hưng	Thành viên	06/04/2015	
Bà Hoàng Thị Thùy Văn	Thành viên	06/04/2015	

4.2 Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Võ Minh Hoàng	Trưởng ban	06/04/2015	
Ông Phạm Đình Hân	Thành viên	06/04/2015	
Ông Lê Hữu Sơn	Thành viên	06/04/2015	

4.3 Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Tổng Giám đốc	06/04/2015	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó TGD	28/05/2015	

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Hữu Thắng – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 04 năm 2015).

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 34.

7. 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 2016 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.

8. 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 2016 của Công ty.

9. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

10. 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

TM. Hội đồng Quản trị



NGUYỄN HỮU THẮNG
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2017.

Số: 2094/17/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2017 (từ trang 07 đến trang 34), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2017.

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' shape, with a blue horizontal line drawn below it.

Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN số: 1512-2013-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Trần Văn Hiệp - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN số: 2141-2013-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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		103.366.024.411	91.631.147.824
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	4.592.776.777	9.818.057.077
111	1. Tiền		1.592.776.777	1.818.057.077
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	8.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2.1	450.177.250	450.190.930
121	1. Chứng khoán kinh doanh		450.190.930	450.190.930
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(13.680)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		93.133.201.815	73.744.367.724
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	59.972.193.941	49.381.156.005
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	31.827.150.675	23.630.551.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	1.333.857.199	732.660.009
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	V.6	5.189.868.569	7.618.532.093
141	1. Hàng tồn kho		5.189.868.569	7.618.532.093
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		44.605.343.215	48.276.951.100
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		943.063.638	1.138.204.546
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.7	943.063.638	1.138.204.546
222	- Nguyên giá		2.331.777.780	2.298.127.780
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.388.714.142)	(1.159.923.234)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		-	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	V.8	406.616.680	564.487.271
231	- Nguyên giá		3.880.128.457	3.880.128.457
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.473.511.777)	(3.315.641.186)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		7.240.860.600	7.240.860.600
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	V.9	7.240.860.600	7.240.860.600
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2.2	35.576.481.289	39.065.782.700
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.158.221.645	39.950.634.752
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(581.740.356)	(884.852.052)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		438.321.008	267.615.983
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.10	336.396.008	172.725.383
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.11	101.925.000	94.890.600
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		147.971.367.626	139.908.098.924

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		62.903.884.547	50.597.120.633
310	I. Nợ ngắn hạn		57.980.884.547	49.001.120.633
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		27.760.116	257.720.296
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	10.222.500.000	7.364.780.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	4.691.335.918	2.925.495.056
314	4. Phải trả người lao động	V.14	741.664.253	1.182.406.792
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.15	40.219.030.219	35.398.837.727
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.16	2.078.594.041	1.871.880.762
330	II. Nợ dài hạn		4.923.000.000	1.596.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17	4.923.000.000	1.596.000.000
400	D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		85.067.483.079	89.310.978.291
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.18	85.067.483.079	89.310.978.291
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		52.000.000.000	52.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		52.000.000.000	52.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		13.560.000.000	13.560.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ (*)		(10.420.800.000)	(10.420.800.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		7.458.479.922	7.458.479.922
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		22.469.803.157	26.713.298.369
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		12.873.633.454	7.881.486.866
421b	- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay		9.596.169.703	18.831.811.503
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		147.971.367.626	139.908.098.924

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





ĐÀO ĐỨC THẮNG

NGUYỄN THỊ TIẾP

NGUYỄN HỮU THẮNG

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VNĐ

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	VI.1	22.478.429.522	31.133.460.674
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.478.429.522	31.133.460.674
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	8.014.094.066	17.145.329.845
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.464.335.456	13.988.130.829
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	2.915.133.110	4.968.043.658
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	(303.098.016)	181.976.514
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	5.877.647.404	6.642.919.851
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.804.919.178	12.131.278.122
31	11. Thu nhập khác		246.969.094	84.562.703
32	12. Chi phí khác		127.341.915	187.130.229
40	13. Lợi nhuận khác		119.627.179	(102.567.526)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.924.546.357	12.028.710.596
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.13	2.335.411.054	2.689.708.287
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(7.034.400)	(48.025.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.596.169.703	9.387.027.309
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	VI.6	1.640	1.549
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	VI.7	1.640	1.549

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ TIẾP

Trưởng 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 2016

ĐVT: VND

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		11.924.546.357	12.028.710.596
	2. Điều chỉnh các khoản		(557.648.797)	(4.252.025.264)
02	- Khấu hao tài sản cố định		386.661.499	452.565.366
03	- Các khoản dự phòng		(303.098.016)	81.476.514
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(4.786.067.144)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(641.212.280)	-
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		11.366.897.560	7.776.685.332
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(19.395.868.491)	(18.904.660.318)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.428.663.524	11.127.763.639
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		10.794.479.768	(4.172.674.742)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(163.670.625)	500.494.004
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.301.968.287)	(3.658.170.852)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.932.951.636)	(936.465.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.795.581.813	(8.267.028.480)
	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		(33.650.000)	(1.118.726.484)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	477.738.720
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
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		(8.000.000)	(2.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.800.413.107	22.165.865.486
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		641.212.280	1.109.992.069
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		4.399.975.387	20.634.869.791
	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		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(10.420.800.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(11.420.837.500)	(5.616.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.420.837.500)	(16.036.800.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)		(5.225.280.300)	(3.668.958.689)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.818.057.077	13.487.015.766
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	4.592.776.777	9.818.057.077

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







ĐÀO ĐỨC THẮNG

NGUYỄN THỊ TIẾP

NGUYỄN HỮU THẮNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, thiết kế và kinh doanh bất động sản.

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);
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- 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;
- Thiết kế quy hoạch. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công công trình xây dựng;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty: 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực dự án, bất động sản: trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có đặc điểm kinh doanh nào ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2016.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 23 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn, tiền đang chuyển và vàng tiền tệ.
- Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Vật liệu, công cụ dụng cụ: bao gồm chi phí mua 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;
- Thành phẩm bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của thành phẩm bất động sản của doanh nghiệp. Thành phẩm bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa nhà cho thuê

Là các khoản chi phí sửa chữa ở các mặt bằng cho thuê được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận

ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán thành phẩm

Thành phẩm của Công ty bao gồm: Các dự án, căn hộ theo từng lô.

- Doanh thu bán hàng 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

a) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của bất động sản, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN 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 suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ trong tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	191.319.108	35.169.160
- Tiền gửi ngân hàng	1.401.457.669	1.782.887.917
- Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	8.000.000.000
Cộng	<u>4.592.776.777</u>	<u>9.818.057.077</u>

1.1. Các khoản tương đương tiền

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 01, lãi suất 4,3%/năm và 4,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	450.190.930	842.177.250	-	450.190.930	600.219.500	-
- Công ty CP XNK Khánh Hội (KHA)	450.000.000	842.000.000	-	450.000.000	600.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	190.930	177.250	(13.680)	190.930	219.500	-
Cộng	450.190.930	842.177.250	(13.680)	450.190.930	600.219.500	-

Chi tiết các khoản đầu tư tài chính như sau:

	Số lượng (đơn vị)	Giá trị theo sổ sách kế toán	Tăng so với giá thị trường	Giảm so với giá thị trường	Tổng giá trị theo giá thị trường
- Công ty CP XNK Khánh Hội (KHA)	20.000	450.000.000	392.000.000	-	842.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	5	190.930	-	(13.680)	177.250
Cộng	20.005	450.190.930	392.000.000	(13.680)	842.177.250

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	(32.929)
Trích lập dự phòng bổ sung	(13.680)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	32.929
Số cuối năm	<u>(13.680)</u>	<u>-</u>

2.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	14.958.238.342	14.376.497.986	(581.740.356)	18.758.651.449	17.873.799.397	(884.852.052)
- Công ty CP TM Phú Nhuận	6.600.000.000	6.600.000.000	-	6.600.000.000	6.600.000.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bến Thành – Mũi Né	5.480.000.000	5.281.470.214	(198.529.786)	5.480.000.000	4.898.107.425	(581.892.575)
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước	-	-	-	3.750.000.000	3.750.000.000	-
- Cổ phiếu Công ty Trang trí Kiến trúc ADEC	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải	878.238.342	495.027.772	(383.210.570)	928.651.449	625.691.972	(302.959.477)
Đầu tư khác	21.199.983.303	21.199.983.303	-	21.191.983.303	21.191.983.303	-
- Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái (*)	11.081.020.212	11.081.020.212	-	11.073.020.212	11.073.020.212	-
- Dự án cao ốc 128 Hồng Hà (**)	10.118.963.091	10.118.963.091	-	10.118.963.091	10.118.963.091	-
Cộng	36.158.221.645	35.576.481.289	(581.740.356)	39.950.634.752	39.065.782.700	(884.852.052)

(*) 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 TNHH MTV Công trình Công ích Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

(**) Là khoản góp vốn vào Dự án xây dựng Cao ốc 128 Hồng Hà, 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. Theo biên bản cuộc họp số 06/PNCo – Coresco ngày 04/11/2014 giữa hai bên, Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận đã chi tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành với số tiền là 22.000.000.000 đồng. (Xem T.Minh V.15)

Giá trị của các khoản đầu tư khác được tạm tính theo giá trị đầu tư (do không có giá giao dịch).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(884.852.052)	(803.342.609)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	(81.509.443)
Hoàn nhập dự phòng	303.111.696	-
Số cuối năm	(581.740.356)	(884.852.052)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các khách hàng khác	59.972.193.941	49.381.156.005
- Phải thu khách hàng của Dự Án Lô A – Bình Trị Đông, Cát Lái Quận 2	36.433.148.941	26.732.125.718
- Phải thu khách hàng của Dự Án Lô B – Bình Trị Đông, Cát Lái Quận 2	16.385.565.000	16.783.565.000
- Phải thu khách hàng của Dự Án Lô C – Bình Trị Đông, Cát Lái Quận 2	7.089.980.000	5.729.053.287
- Các khách hàng khác	63.500.000	136.412.000
Cộng	<u>59.972.193.941</u>	<u>49.381.156.005</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Trả trước cho người bán khác	31.827.150.675	23.630.551.710
- Công ty Cổ phần Cơ khí XD Tân Định (*)	24.390.000.000	22.426.401.035
- Công ty Cổ phần Chế biến Kinh doanh Nông sản thực phẩm Nosafood (**)	5.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	2.437.150.675	1.204.150.675
Cộng	<u>31.827.150.675</u>	<u>23.630.551.710</u>

(*): Là khoản ứng trước theo HĐ mua bán tài sản bán đấu giá số 09/2015/HĐMB-TVAS ngày 18/06/2015. Tài sản bán đấu giá gắn liền với đất thuê: Quyền sở hữu Công trình xây dựng gắn liền với đất thuê tại số 37 đường Kỳ Con, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

(**): Là khoản ứng trước theo HĐ Hứa mua – Hứa bán số 07/HĐ-KDN ngày 06/10/2016 về căn nhà gắn liền với Quyền sử dụng đất số 256-256A Bạch Đằng, P.24, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu khác các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các bên khác	1.333.857.199	-	732.660.009	-
- Thù lao Hội đồng Quản trị	472.674.025	-	380.674.025	-
- Tạm ứng	410.824.336	-	202.701.565	-
- Phải thu các đối tượng khác	450.358.838	-	149.284.419	-
Cộng	<u>1.333.857.199</u>	-	<u>732.660.009</u>	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	5.189.868.569	-	7.618.532.093	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng	5.189.868.569	-	7.618.532.093	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án Bình Trưng Đông - Cát Lái	1.708.459.478	-	5.568.532.093	-
- Công trình số 9 Công Trường Lam Sơn	3.481.409.091	-	2.050.000.000	-
Cộng	5.189.868.569	-	7.618.532.093	-

7. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.205.631.780	92.496.000	2.298.127.780
Mua trong năm	-	33.650.000	33.650.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	2.205.631.780	126.146.000	2.331.777.780
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	901.886.325	34.996.000	936.882.325
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.119.177.236	40.745.998	1.159.923.234
Khấu hao trong năm	217.290.912	11.499.995	228.790.908
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	1.336.468.149	52.245.993	1.388.714.142
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.086.454.544	51.750.002	1.138.204.546
Số cuối năm	869.163.631	73.900.007	943.063.638

8. Bất động sản đầu tư

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá		
Số đầu năm	3.880.128.457	3.880.128.457
Tăng trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	3.880.128.457	3.880.128.457
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	3.392.188.437	3.392.188.437
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	3.315.641.186	3.315.641.186
Khấu hao trong năm	157.870.591	157.870.591
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	3.473.511.777	3.473.511.777
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	564.487.271	564.487.271
Số cuối năm	406.616.680	406.616.680

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
- Số 9 Công Trường Lam Sơn	1.754.426.127	1.754.426.127	-
- Số 16 Hồ Huân Nghiệp	1.306.342.621	1.306.342.621	-
- Số 456A Nguyễn Thị Minh Khai	487.940.020	81.323.340	406.616.680
- 166 Trần Hưng Đạo	331.419.689	331.419.689	-
Cộng	3.880.128.457	3.473.511.777	406.616.680

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	4.903.640.278	4.320.670.918
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	958.027.688	1.077.320.645

9. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Là dự án Công trình 284 Cô Bắc đang tạm ngưng đầu tư xây dựng đang chờ Công ty bổ sung vốn.

10. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số dư đầu năm	172.725.383	673.219.387
Phát sinh tăng trong năm	415.301.013	193.967.129
Phân bổ trong năm	(251.630.388)	(694.461.133)
Số dư cuối năm	336.396.008	172.725.383

Chi tiết số dư cuối năm của chi phí trả trước dài hạn:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sửa chữa	117.047.738	84.921.245
Phí môi giới cho thuê nhà	181.250.000	-
Thiết bị văn phòng	38.098.270	87.804.140
Cộng	<u>336.396.008</u>	<u>172.725.385</u>

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số dư đầu năm	94.890.600	46.865.600
Phát sinh tăng trong năm	7.034.400	48.025.000
Phân bổ trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>101.925.000</u>	<u>94.890.600</u>

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả trước của các bên liên quan	-	-
Người mua trả trước của các khách hàng khác	10.222.500.000	7.364.780.000
- Dự án lô A phường Cát Lái, quận 2, TP. Hồ Chí Minh	10.192.500.000	4.802.500.000
- Dự án lô C phường Cát Lái, quận 2, TP. Hồ Chí Minh	-	2.562.280.000
- Các khách hàng khác	30.000.000	-
Cộng	<u>10.222.500.000</u>	<u>7.364.780.000</u>

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	883.046.468	-	2.171.144.275	(1.091.397.583)	1.962.793.160	-
- Thuế TNDN	1.528.469.824	-	2.335.411.054	(1.301.968.287)	2.561.912.591	-
- Thuế TNCN	207.528.764	-	448.842.947	(567.220.264)	89.151.447	-
- Thuế nhà đất, thuế đất	306.450.000	-	670.911.558	(899.882.838)	77.478.720	-
- Thuế khác	-	-	16.180.045	(16.180.045)	-	-
Cộng	<u>2.925.495.056</u>	<u>-</u>	<u>5.642.489.879</u>	<u>(3.876.649.017)</u>	<u>4.691.335.918</u>	<u>-</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.924.546.357	12.028.710.596
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	127.341.915	174.945.708
+ Chi phí không hợp lý	127.341.915	174.945.708
- Các khoản điều chỉnh giảm	(410.005.000)	(196.005.000)
+ Cổ tức nhận được	(410.005.000)	(196.005.000)
Thu nhập chịu thuế	11.641.883.272	12.007.651.304
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	2.328.376.654	2.641.683.287
Tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1%	7.034.400	48.025.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>2.335.411.054</u>	<u>2.689.708.287</u>

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

14. Phải trả người lao động

Là số dư Quỹ tiền lương năm 2016 còn phải chi.

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Phải trả các bên liên quan	22.000.000.000	20.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận (*)	22.000.000.000	20.000.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	18.219.030.219	15.398.837.727
+ Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh (**)	15.474.200.000	12.495.000.000
+ Cổ tức phải trả	392.794.741	1.014.000.000
+ Các đối tượng khác	2.352.035.478	1.889.837.727
Cộng	<u>40.219.030.219</u>	<u>35.398.837.727</u>

(*) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận chi tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/HĐ-2011 ngày 01/07/2011 về việc hợp tác đầu tư dự án xây dựng cao ốc tại số 128 Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM và Biên bản cuộc họp số 06/PNCo – Coresco ngày 04/11/2014 giữa hai bên.

(**) Là Tiền sử dụng đất lô C, Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2 phải nộp cho Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Số dư đầu năm	1.871.880.762	1.302.805.862
- Trích lập trong năm	1.689.664.915	1.505.540.443
- Sử dụng trong năm	(1.482.951.636)	(936.465.543)
Cộng	<u>2.078.594.041</u>	<u>1.871.880.762</u>

17. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty CP Thương Mại Dịch vụ Đình Gia (*)	3.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	960.000.000	-
- Công ty TNHH DV DL Thiên Hoàng Long	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Vovo	300.000.000	300.000.000
- Khác	163.000.000	796.000.000
Cộng	<u>4.923.000.000</u>	<u>1.596.000.000</u>

(*): Là khoản tiền nhận đặt cọc cho thuê nhà theo Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐ-KDN ngày 29 tháng 04 năm 2016.

18. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Vốn cổ phần thưởng</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Vốn cổ phần thưởng</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
- Vốn góp của cổ đông nhà nước	19.229.600.000	36,98	19.229.600.000	36,98
- Vốn góp của các cổ đông khác	32.770.400.000	63,02	32.770.400.000	63,02
Cộng	<u>52.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>52.000.000.000</u>	<u>100</u>

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	<u>Theo Giấy chứng nhận</u>		
	<u>đăng ký doanh nghiệp</u>	<u>Vốn điều lệ đã góp</u>	
	52.000.000.000	52.000.000.000	-
Cộng	<u>52.000.000.000</u>	<u>52.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	52.000.000.000	52.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	52.000.000.000	52.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	11.420.837.500	5.616.000.000

18.4 Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.200.000	5.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	5.200.000	5.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	5.200.000	5.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là Vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	520.000	520.000
- Cổ phiếu phổ thông	520.000	520.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.680.000	4.680.000
- Cổ phiếu phổ thông	4.680.000	4.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/ cổ phiếu)	10.000	10.000

18.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển dùng để đầu tư mở rộng quy mô kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

18.6 Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm	26.713.298.369
Tăng trong năm	9.596.169.703
Giảm trong năm (*)	(13.839.664.915)
Chi tiết gồm:	
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2015	(1.689.664.915)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2015	(11.700.000.000)
- Thù lao HĐQT và BKS từ lợi nhuận năm 2015	(450.000.000)
Số dư cuối năm	22.469.803.157

(*) Theo tờ trình số 01/TT-HĐQT ngày 21/03/2016 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 08/04/2016.

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu chuyển nhượng nền dự án	17.574.789.244	2.365.246.548
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	4.903.640.278	4.320.670.918
- Doanh thu kinh doanh BĐS	-	22.120.043.208
- Doanh thu khác	-	2.327.500.000
Cộng	<u>22.478.429.522</u>	<u>31.133.460.674</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn chuyển nhượng nền dự án	7.056.066.378	583.468.600
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	958.027.688	1.077.320.645
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS	-	13.923.517.611
- Giá vốn khác	-	1.561.022.989
Cộng	<u>8.014.094.066</u>	<u>17.145.329.845</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi từ HĐ mua bán Chứng khoán	2.250.000.000	3.928.342.000
- Lãi tiền gửi	255.128.110	843.696.658
- Cổ tức được chia	410.005.000	196.005.000
Cộng	<u>2.915.133.110</u>	<u>4.968.043.658</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí cho hoạt động mua bán chứng khoán	-	100.500.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	80.264.774	81.509.443
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(383.362.790)	(32.929)
Cộng	<u>(303.098.016)</u>	<u>181.976.514</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.987.565.726	4.492.904.430
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	291.196.715	283.787.953
Chi phí khấu hao tài sản cố định	228.790.908	318.588.654
Thuế, phí và lệ phí	202.078.040	319.283.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	386.507.752	286.534.583
Các chi phí khác	781.508.263	941.821.231
Cộng	<u>5.877.647.404</u>	<u>6.642.919.851</u>

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.596.169.703	9.387.027.309
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Lợi nhuận chia cho bên liên doanh	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(1.439.425.455)	(1.689.664.915)
- Trích thưởng HĐQT, BKS (**)	(479.808.485)	(450.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>7.676.935.763</u>	<u>7.247.362.394</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	4.680.000	4.680.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	<u>1.640</u>	<u>1.549</u>

(*) Năm nay: Đây là số tạm trích theo Điều lệ của Công ty. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng phúc lợi là 15%, trích thưởng HĐQT, BKS là 5%.

(**) Năm trước: Theo Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 08/04/2016.

7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.596.169.703	9.387.027.309
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.439.425.455)	(1.689.664.915)
- Trích thưởng HĐQT, BKS và BĐH	(479.808.485)	(450.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>7.676.935.763</u>	<u>7.247.362.394</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cp)	4.680.000	4.680.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cp)	<u>1.640</u>	<u>1.549</u>

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.680.000	4.680.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm:		
- Trái phiếu chuyển đổi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông phát hành có điều kiện	-	-
- Các quyền chọn đã được mua	-	-

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>4.680.000</u>	<u>4.680.000</u>
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	291.196.715	283.787.953
- Chi phí nhân công	3.987.565.726	4.564.945.410
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	386.661.499	452.565.366
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	491.052.825	480.017.020
- Chi phí khác	6.104.523.141	6.317.999.085
Cộng	<u>11.260.999.906</u>	<u>12.099.314.834</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (ĐƠN VỊ TÍNH: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3.1 *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt()*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập phát sinh trong năm	<u>902.587.000</u>	<u>817.200.000</u>
Cộng	<u>902.587.000</u>	<u>817.200.000</u>

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát.

3.2 *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận	Cùng là công ty con của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Bến Thành

Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác đã được trình bày tại thuyết minh số V2.2, V.15.

4. Báo cáo theo bộ phận

Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng nền dự án.
- Kinh doanh cho thuê mặt bằng.
- Kinh doanh khác.

➤ Năm nay

Chỉ tiêu	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Giá vốn hàng bán	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ
Hoạt động chuyển nhượng nền dự án	17.574.789.244	7.056.066.378	10.518.722.866
Hoạt động cho thuê mặt bằng	4.903.640.278	958.027.688	3.945.612.590
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	-
Hoạt động khác	-	-	-
Cộng	22.478.429.522	8.014.094.066	14.464.335.456

➤ Năm trước

Chỉ tiêu	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Giá vốn hàng bán	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ
Hoạt động chuyển nhượng nền dự án	2.365.246.548	583.468.600	1.781.777.948
Hoạt động cho thuê mặt bằng	4.320.670.918	1.077.320.645	3.243.350.273
Hoạt động kinh doanh bất động sản	22.120.043.208	13.923.517.611	8.196.525.597
Hoạt động khác	2.327.500.000	1.561.022.989	766.477.011
Cộng	31.133.460.674	17.145.329.845	13.988.130.829

Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Phần lớn các sản phẩm của Công ty được tiêu thụ tại Việt Nam.

5. Số liệu so sánh

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	(1)	(2)	(3)	(2)+(3)
Kết quả kinh doanh				
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.492	57	1.549

Số liệu chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tạm trích theo Điều lệ Công ty. Năm nay, Lợi nhuận năm trước được phân phối thực tế theo Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông năm 2016 ngày 08/04/2016.

6. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

7. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo này.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÀO ĐỨC THẮNG

NGUYỄN THỊ TIỆP

NGUYỄN HỮU THẮNG

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

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 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	4	4	5	6
Số dư đầu năm trước	52.000.000.000	13.560.000.000	-	7.458.479.922	18.657.811.503	91.676.291.425
- Tăng trong năm trước	-	-	(10.420.800.000)	-	10.011.027.309	(409.772.691)
- Giảm trong năm trước	-	-	-	-	1.955.540.443	1.955.540.443
Số dư cuối năm trước, đầu năm nay	52.000.000.000	13.560.000.000	(10.420.800.000)	7.458.479.922	26.713.298.369	89.310.978.291
- Tăng trong năm nay	-	-	-	-	9.596.169.703	9.596.169.703
+ <i>Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh năm nay</i>	-	-	-	-	9.596.169.703	9.596.169.703
- Giảm trong năm nay	-	-	-	-	(13.839.664.915)	(13.839.664.915)
Số dư cuối năm nay	52.000.000.000	13.560.000.000	(10.420.800.000)	7.458.479.922	22.469.803.157	85.067.483.079

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2017.

Người lập biểu


ĐÀO ĐỨC THẮNG

Kế toán trưởng


NGUYỄN THỊ TIẾP

Tổng Giám đốc

**NGUYỄN HỮU THẮNG**