

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**VĂN PHÒNG CÔNG TY**

**QUÝ 3/2016**

*Nơi nhận:* SGDCK

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÍ 03/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÍ 03/2016	QUÍ 03/2015	Lũy kế từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Lũy kế từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	23.801.083.662	1.069.874.781	26.188.658.262	3.200.966.562
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		23.801.083.662	1.069.874.781	26.188.658.262	3.200.966.562
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	22.244.208.674	171.031.442	23.324.089.942	(40.112.969)
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.556.874.988	898.843.339	2.864.568.320	3.241.079.531
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	379.677.470	361.963.985	921.206.471	1.501.416.560
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	174.592.582		235.697.838	193.628.125
Trong đó chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25				135.632.727	43.745.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.395.109.721	1.695.945.441	5.947.934.914	6.138.232.492
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(633.149.845)	(435.138.117)	(2.533.490.688)	(1.633.109.526)
11. Thu nhập khác	31		436	355	1.143	1.292
12. Chi phí khác	32		43.562	1.589.316	43.562	1.589.816
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(43.126)	(1.588.961)	(42.419)	(1.588.524)
14. Lãi hoặc lỗ trong cty liên doanh, liên kết	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(633.192.971)	(436.727.078)	(2.533.533.107)	(1.634.698.050)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	94.309.725	284.450.264	94.309.725	781.271.738
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	(71.269.263)	(146.491.535)	226.236.362	(239.303.737)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(656.233.433)	(574.685.807)	(2.854.079.194)	(2.176.666.051)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62					
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70					

TP.HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ KIM NGA

Báo cáo này được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

Kế toán trưởng



VÕ THÚY HẠNH

Tổng Giám đốc






**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

ĐVT: VNĐ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>42.262.783.604</b>	<b>32.071.977.920</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5.1	36.767.680.127	28.705.377.161
111	1. Tiền		3.767.680.127	3.204.377.161
112	2. Các khoản tương đương tiền	5.1.3	33.000.000.000	25.501.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>			
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		4.897.894.543	3.334.691.669
131	1. Phải thu của khách hàng	5.3	1.458.500.000	2.073.886.148
132	2. Trả trước cho người bán	5.4	72.176.000	44.733.219
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.5a	3.367.218.543	1.216.072.302
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	5.6		
141	1. Hàng tồn kho			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		597.208.934	31.909.090
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5.7a	597.208.934	31.909.090
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước			
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.271.959.760</b>	<b>18.766.081.273</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	5.5b	1.344.159.006	1.542.617.883
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
213	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		1.030.159.006	1.352.617.883
216	3. Phải thu dài hạn khác	5.8	1.370.593.429	1.246.593.429
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.056.593.429)	(1.056.593.429)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		660.721.977	609.416.601
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.9	660.721.977	609.416.601
222	- Nguyên giá		3.373.892.893	2.834.703.802
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.713.170.916)	(2.225.287.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình	5.10		
228	- Nguyên giá		97.200.000	97.200.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(97.200.000)	(97.200.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		466.377.322	
231	- Nguyên giá		1.692.544.068	
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	5.11	(1.226.166.746)	
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	5.2		14.531.441.633
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			14.531.441.633
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		1.070.165.827	1.356.276.772
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		575.138.055	575.138.055
253	2. Đầu tư dài hạn khác	5.7b	878.238.342	928.651.449
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.12	(383.210.570)	(147.512.732)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		1.730.535.628	726.328.384
261	- Chi phí trả trước dài hạn		1.230.443.606	
262	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		500.092.022	726.328.384
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>47.534.743.364</b>	<b>50.838.059.193</b>

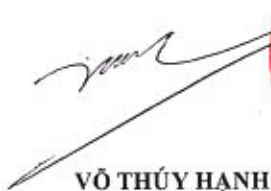
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.086.067.279</b>	<b>18.192.412.597</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		11.759.849.201	11.005.321.642
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	5.13	411.283.402	396.278.752
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.14	2.222.348.680	578.981.212
314	4. Phải trả người lao động	5.15	1.192.500.000	1.372.578.572
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	5.16a	2.220.000.000	1.109.027.738
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		3.824.022.367	
318	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.000.000.000	
319	8. Phải trả ngắn hạn khác	5.17a	711.096.225	535.622.088
323	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	5.18		345.600.000
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.19	178.598.527	113.109.805
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		4.326.218.078	7.187.090.955
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	5.16b	531.050.100	1.301.808.665
337	2. Phải trả dài hạn khác	5.17b	3.795.167.978	5.885.282.290
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>31.448.676.085</b>	<b>39.832.737.551</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	5.20	31.448.676.085	39.832.737.551
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	5.20b	31.507.470.000	31.507.470.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	5.20e	1.619.267.123	1.424.924.247
421	3. Quỹ dự phòng tài chính		778.515.715	778.515.715
421a	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.456.576.753)	6.121.827.589
421b	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		397.502.441	4.178.398.841
	- LNST chưa phân phối kỳ này		(2.854.079.194)	1.943.428.748
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>47.534.743.364</b>	<b>50.838.059.193</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2016.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THỊ KIM NGA

VÕ THÚY HẠNH

NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2		(392.075.713)	(1.480.995.966)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2.915.926.907)	(2.234.892.015)
4. Tiền chi trả lãi vay	4			
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	5		(182.628.036)	(2.407.571.137)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		50.270.084.516	19.623.460.214
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(39.581.766.653)	(17.918.376.378)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>7.197.687.207</b>	<b>(4.418.375.282)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(43.272.727)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		50.413.107	2.451.138.875
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(300.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		50.413.107	2.451.138.875
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		807.062.272	732.126.272
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>864.615.759</b>	<b>5.334.404.022</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			

4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (MS 20+ 30+40)	50		8.062.302.966	916.028.740
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.705.377.161	23.144.975.820
Ảnh hưởng thay đổi của tỷ giá ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (MS 50+60)</b>	<b>70</b>		<b>36.767.680.127</b>	<b>24.061.004.560</b>

Lập biểu



Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng



Võ Thúy Hạnh

Ngày 17 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hương Giang



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÍ III /2016

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 30 tháng 09 năm 2016.

#### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

##### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, thương mại.

##### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

- Mua bán các mặt hàng gia dụng, lương thực, thực phẩm, lâm thủy hải sản, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng tiêu thụ công nghiệp, máy móc thiết bị phụ tùng vật tư ngành công nông nghiệp, hóa chất, nguyên vật liệu ngành xây dựng, hàng trang trí nội thất, hương liệu, hoa tươi, hoa khô, hoa nhựa, nữ trang vàng, bạc, đá quý, văn hóa phẩm (trừ băng đĩa nhạc, hình), văn phòng phẩm, quần áo, giày dép, mỹ phẩm, hóa mỹ phẩm, rượu bia, nước giải khát;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không kinh doanh khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi tại trụ sở công ty);
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, bằng đường thủy nội địa;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa;
- Cho thuê văn phòng, căn hộ, kho bãi;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Mua bán, sửa chữa, bảo hành đồng hồ, điện thoại, xe ô tô, xe gắn máy và phụ tùng, thiết bị ngoại vi và linh kiện, hàng kim khí điện máy, hàng điện tử, thiết bị viễn thông;
- Bán lẻ máy vi tính, phần mềm;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện).

##### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

##### 1.5 Cấu trúc Công ty

Các công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành	38,34%	38,34%

## 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

## 1.7 Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Văn phòng Công ty có 20 nhân viên đang làm việc.

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

### 2.1 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.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành 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.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 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).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.



### 4.3 Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### *Các khoản đầu tư vào liên kết*

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (X) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 4.4 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, phải thu nội bộ 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 Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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.

#### 4.5 Hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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/nhập trước, xuất trước/giá đích danh 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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 4.6 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 03 năm.



### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

### 4.7 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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao ước tính</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 07 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
Phần mềm kế toán	05 năm

### 4.8 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 hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà 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 năm.

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. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao ước tính</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50 năm

#### 4.9 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

##### *Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

#### 4.10 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.

#### 4.11 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, phải trả nội bộ 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 Doanh nghiệp, 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 nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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.

#### 4.12 **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.

##### *Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

##### *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”.

#### 4.13 **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.

#### 4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty 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.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *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 phần 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 năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### *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/được ghi nhận theo mệnh giá.

#### 4.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.



#### 4.16 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết.

#### 4.17 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.

#### 4.18 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.19 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 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 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 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.

#### 4.20 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.

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
5.1.1	Tiền mặt	147.830.000	62.312.000
5.1.2	Tiền gửi ngân hàng	3.619.850.127	3.142.065.161
5.1.3	Các khoản tương đương tiền	33.000.000.000	25.501.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>36.767.680.127</b>	<b>28.705.377.161</b>

#### 5.1.2 Tiền gửi ngân hàng

Chi tiết số dư ngân hàng gồm:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN TP HCM	3.234.963.781	1.648.553.283
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN TP HCM	383.886.346	1.493.511.878
3	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank)	1.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>3.619.850.127</b>	<b>3.142.065.161</b>

#### 5.1.3 Các khoản tương đương tiền

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng của các ngân hàng Thương mại. Chi tiết gồm:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Bến Thành	25.000.000.000	22.500.000.000
2	Ngân hàng TMCP Quốc Dân		3.001.000.000
3	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank)	8.000.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>33.000.000.000</b>	<b>25.501.000.000</b>

## 5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	575.138.055	-	575.138.055	575.138.055	-	575.138.055
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành <sup>(1)</sup>	575.138.055	-	575.138.055	575.138.055	-	575.138.055
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	878.238.342	(383.210.570)	495.027.772	928.651.449	(147.512.732)	781.138.717
Công ty Cổ phần Giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải <sup>(2)</sup>	878.238.342	(383.210.570)	495.027.772	928.651.449	(147.512.732)	781.138.717
<b>Cộng</b>	<b>1.453.376.397</b>	<b>(383.210.570)</b>	<b>1.070.165.827</b>	<b>1.503.789.504</b>	<b>(147.512.732)</b>	<b>1.356.276.772</b>

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành, tỷ lệ góp vốn 50,00% vốn điều lệ, tỷ lệ thực góp 38,34% (tương đương 575.138.055 đồng). Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310074516 ngày 21/06/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp với vốn điều lệ là 1.500.000.000 đồng.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải, tỷ lệ góp vốn là 6% vốn điều lệ, tỷ lệ thực góp là 6,3% (tương đương 1.500.000.000 đồng). Công ty Cổ phần Giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103013084 ngày 20/04/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp, thay đổi lần thứ 8 ngày 19/07/2013.

*Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết*

Công ty Cổ phần Giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khải hiện chưa hoàn thành thủ tục giải thể.

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Năm nay

Năm trước



Số đầu năm	(147.512.732)	247.745.732
Trích lập dự phòng bổ sung		-
Tăng khác	(235.697.838)	
Hoàn nhập dự phòng		100.233.000
Giảm khác		-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(383.210.570)</b>	<b>(147.512.732)</b>
<b>5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<i>Phải thu của khách hàng khác</i>		
- Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Vạn Thịnh Phát		1.720.000.000
- Lê Việt Triều	1.200.000.000	
- Các đối tượng khác	258.500.000	353.886.148
<b>Cộng</b>	<b>1.458.500.000</b>	<b>2.073.886.148</b>
<b>5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>		
- Công Ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn Chuẩn Việt	44.000.000	41.250.000
- Các đối tượng khác		3.483.219
- Công ty TNHH DV chăm sóc sức khỏe Song An	28.176.000	
<b>Cộng</b>	<b>72.176.000</b>	<b>44.733.219</b>
<b>5.5 Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác</b>		
<b>5.5a Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Các khoản tạm ứng	3.354.840.588	1.203.902.288
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12.377.955	12.170.014
<b>Cộng</b>	<b>3.367.218.543</b>	<b>1.216.072.302</b>
<b>5.5b Phải thu dài hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>190.000.000</b>	<b>190.000.000</b>
Tổng Công ty Bến Thành-TNHH MTV (Ký cược, ký quỹ)	190.000.000	190.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		

<i>nhân khác</i>	124.000.000	
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.056.593.429	1.056.593.429
<b>Cộng</b>	<b>1.370.593.429</b>	<b>1.246.593.429</b>
<b>5.6 Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí SXKD dở dang		
Thành phẩm		
Hàng hóa		
Hàng gửi đi bán		
Hàng hóa kho bảo thuế		
<b>Cộng</b>		
<b>5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn</b>		
<b>5.7a Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
<b>Chi tiết</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Công cụ dụng cụ	41.390.148	31.909.090
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	180.818.786	
Hoa hồng môi giới MB 504 NTT	375.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>597.208.934</b>	<b>31.909.090</b>
<b>5.7b Chi phí trả trước dài hạn</b>		
<b>Chi tiết</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Chi phí sửa chữa 504 NTT, 390 NCT	1.230.443.606	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.230.443.606</b>	
<b>5.8 Tài sản cố định hữu hình</b>		
Chi tiết tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình như sau:		



Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số dư đầu năm	910.786.000		1.475.975.693	447.942.109	2.834.703.802
2. Tăng trong năm	277.120.000	55.160.000		206.909.091	539.189.091
- Nhận nội bộ	277.120.000	55.160.000		163.636.364	495.916.364
- Mua sắm mới				43.272.727	43.272.727
3. Giảm trong năm					
- Giảm do thanh lý					
4. Số dư cuối năm	1.187.906.000	55.160.000	1.475.975.693	654.851.200	3.373.892.893
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
1. Số dư đầu năm	910.786.000		888.704.851	425.796.350	2.225.287.201
2. Tăng trong năm	229.096.945	55.160.000	75.506.247	128.120.523	487.883.715
- Khấu hao trong năm	6.156.810		75.506.247	24.484.187	106.147.244
- Nhận nội bộ	222.940.135	55.160.000		103.636.336	381.736.471
3. Giảm trong năm					
- Giảm do thanh lý					
4. Số dư cuối năm	1.139.882.945	55.160.000	964.211.098	553.916.873	2.713.170.916
<b>III. Giá trị còn lại</b>	48.023.055		511.764.595	100.934.327	660.721.977
1. Tại ngày đầu năm			587.270.842	22.145.759	609.416.601
2. Tại ngày cuối năm	48.023.055		511.764.595	100.934.327	660.721.977

### 5.9 Tài sản cố định vô hình

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

Chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
1. Số dư đầu năm	97.200.000	97.200.000
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-
4. Số dư cuối năm	97.200.000	97.200.000
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số dư đầu năm	97.200.000	97.200.000
2. Tăng trong năm	-	-
3. Giảm trong năm	-	-

4. Số dư cuối năm	97.200.000	97.200.000
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. Tại ngày đầu năm	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-

### 5.10 Bất động sản đầu tư

Chi tiết tình hình tăng giảm bất động sản đầu tư như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>		
1. Số dư đầu năm		
2. Tăng trong năm	1.692.544.068	1.692.544.068
- Nhận nội bộ	1.692.544.068	1.692.544.068
3. Giảm trong năm		
4. Số dư cuối năm	1.692.544.068	1.692.544.068
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số dư đầu năm		
2. Tăng trong năm	1.226.166.746	1.226.166.746
- Nhận nội bộ	1.206.734.366	
- KH trong năm	19.432.380	
3. Giảm trong năm		
4. Số dư cuối năm	1.226.166.746	1.226.166.746
<b>III. Giá trị còn lại</b>	<b>466.377.322</b>	<b>466.377.322</b>
1. Tại ngày đầu năm		
2. Tại ngày cuối năm	466.377.322	466.377.322

### 5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Công trình cao ốc 136-137 Bến Chương Dương, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh</i>		14.531.441.633
		14.531.441.633
<b>Cộng</b>		<b>14.531.441.633</b>

### 5.12 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên

quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ  
Chi phí thuế đất và chi phí khác trích trước

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	500.092.022	726.328.384
	500.092.022	726.328.384
<b>Cộng</b>	<b>500.092.022</b>	<b>726.328.384</b>



	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>5.13 Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>		
<i>Công ty Xây dựng Giao thông Sài Gòn</i>	366.283.402	366.283.402
<i>Các đối tượng khác</i>		29.995.350
<i>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</i>	45.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>411.283.402</b>	<b>396.278.752</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.067.912.075	374.977.797
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.141.205	182.459.516
Thuế thu nhập cá nhân	60.295.400	21.543.899
Các loại thuế khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.222.348.680</b>	<b>578.981.212</b>

**5.14a Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**5.14b Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

<i>Thuế TNDN hoàn nhập năm trước</i>		
<i>Thuế TNDN truy thu các năm trước</i>		
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i>		
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>		
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	94.141.205	192.078.398
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>		(11.223.388)
<i>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</i>	94.141.205	180.855.010

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.

**5.14c Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**5.15 Phải trả người lao động**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền lương phải trả	1.192.500.000	1.372.578.572
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.192.500.000</b>	<b>1.372.578.572</b>

Quỹ lương năm 2016 được trích theo Nghị Quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 01 năm 2016 của Hội đồng Quản trị.

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn/dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>5.16a Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Trích trước tiền thuê đất và thuế đất	2.220.000.000	1.109.027.738
Các chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn khác		
Chi phí Chi ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>2.220.000.000</b>	<b>1.109.027.738</b>

**5.16b Chi phí phải trả dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trích trước tiền thuê đất và thuế đất	531.050.100	1.301.808.665
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>531.050.100</b>	<b>1.301.808.665</b>

**5.17 Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**

**5.17a Phải trả ngắn hạn khác**

*Phải trả các bên liên quan*

*Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*

- Công ty CP Đầu tư Tập đoàn Vạn Thịnh Phát	691.200.000	460.800.000
- Các đối tượng khác	19.896.225	74.822.088
- Cổ tức 2015		

<b>Cộng</b>	<b>711.096.225</b>	<b>535.622.088</b>
-------------	--------------------	--------------------



5.17b *Phải trả dài hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
- Đặng Thị Kim Oanh (*)		3.000.000.000
- Công ty TNHH Việt An Phát	1.124.000.000	1.124.000.000
- Công ty TNHH Nhà Hàng Cuốn		316.000.000
- TT KD Kho Vận Hậu mãi Nguyễn Kim – Công ty CP TM Nguyễn Kim	1.000.000.000	
- Các đối tượng khác	1.652.560.000	1.445.282.290
<b>Cộng</b>	<b>3.776.560.000</b>	<b>5.885.282.290</b>

(\*) Đây là khoản nhận đặt cọc cho hợp đồng chuyển nhượng công trình xây dựng cơ bản ở địa chỉ 136-137 Bến Chương Dương.

5.18 Dự phòng phải trả ngắn hạn

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	72.368.724	165.624.861	115.550.000	122.443.585
Quỹ phúc lợi	40.741.081	165.624.861	150.211.000	56.154.942
<b>Cộng</b>	<b>113.109.805</b>	<b>331.249.722</b>	<b>265.761.000</b>	<b>178.598.527</b>

## 5.20 Vốn chủ sở hữu

### 5.20a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối (**)	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	31.507.470.000	705.702.705	778.515.715	7.192.215.425	40.183.903.845
- Tăng trong năm trước	-	1.497.737.257		1.943.428.748	3.441.166.005
- Giảm trong năm trước	-		778.515.715	3.013.816.584	3.792.332.299
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm	31.507.470.000	2.203.439.962		6.121.827.589	39.832.737.551
- Tăng trong kỳ	-	194.342.876		(2.854.079.194)	(2.659.736.318)
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	-	194.342.876		(2.854.079.194)	(2.659.736.318)
+ Tăng khác	-				
- Giảm trong kỳ	-			5.724.325.148	5.724.325.148
Số dư cuối kỳ	31.507.470.000	2.397.782.838		-2.456.576.753	31.448.676.085



**5.20b. Các quỹ của doanh nghiệp**

**Quỹ đầu tư phát triển:**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**5.20c Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 23 tháng 04 năm 2015 như sau:

	Năm nay	Năm trước
• Cổ tức dự kiến chia cho các cổ đông	5.198.732.550	1.575.373.500
• Trích quỹ đầu tư phát triển	194.342.876	719.221.542
• Trích quỹ khen thưởng	165.624.861	359.610.771
• Trích quỹ phúc lợi	165.624.861	359.610.771
<b>Cộng</b>	<b>5.724.325.147</b>	<b>3.013.816.584</b>

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

### 6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 6.1a Tổng doanh thu

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.188.658.262	3.200.966.562
- Doanh thu cho thuê bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>26.188.658.262</b>	<b>3.200.966.562</b>

#### 6.1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

### 6.2 Giá vốn hàng bán

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23.324.089.942	-40.112.969
- Giá vốn của bất động sản cho thuê		
<b>Cộng</b>	<b>23.324.089.942</b>	<b>-40.112.969</b>

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu tài chính khác		
- Lãi tiền gửi ngân hàng	823.469.830	732.126.272
- Lãi vay nội bộ	97.736.641	104.338.675
- Lãi cho vay		23.951.613
- Thu từ chuyển nhượng vốn góp		641.000.000
<b>Cộng</b>	<b>921.206.471</b>	<b>1.501.416.560</b>

### 6.4 Chi phí tài chính

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	235.697.838	153.628.125
- Chi phí tài chính khác		40.000.000
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện		
<b>Cộng</b>	<b>235.697.838</b>	<b>193.628.125</b>

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



### 6.5 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Chi tiết gồm:		
- Chuyển nhượng công trình xây dựng		
- Thu từ thanh lý tài sản cố định		
- Thu khác	1.143	1.292
<b>Cộng</b>	<b>1.143</b>	<b>1.292</b>

### 6.6 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi tiết gồm:		
6.6.1 Chi phí phạt vi phạm hợp đồng		-
6.6.2 Giá trị còn lại của tài sản cố định		
6.6.3 Các khoản truy thu thuế và phạt vi phạm	43.562	1.589.316
6.6.4 Chi phí khác		500
<b>Cộng</b>		<b>1.589.816</b>

### 6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi tiết gồm:		
6.7.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
6.7.2 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	226.236.362	(239.303.737)
6.7.3 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 các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:</b>	<b>226.236.362</b>	<b>(239.303.737)</b>

### 6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi tiết gồm:		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí nhân công		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	106.147.244	165.367.953
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.130.183.366	570.713.348

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

- Các chi phí bằng tiền khác	1.824.111.117	974.765.720
<b>Cộng</b>	<b>3.060.441.727</b>	<b>1.710.847.021</b>

## 7 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

#### 7.1a *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### 7.1b *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tổng Công Bến Thành TNHH MTV là cổ đông lớn có tỷ lệ vốn góp là 47,11%.

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ KIM NGA

Kế toán trưởng



VÕ THÚY HẠNH

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

