

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

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

**QUÝ 3/2017**

Nơi nhận: SGD-UBCK

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

ĐVT: VNĐ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

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>		39.145.344.710	39.830.567.009
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5.1	3.564.093.409	18.618.296.664
111	1. Tiền		3.564.093.409	4.618.296.664
112	2. Các khoản tương đương tiền	5.1.3		14.000.000.000
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	5.2	31.000.000.000	17.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		4.556.661.150	3.830.405.052
131	1. Phải thu của khách hàng	5.3	88.000.000	190.398.560
132	2. Trả trước cho người bán	5.4	46.750.000	128.091.392
133	3. Phải thu nội bộ		460.357.035	484.678.214
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.5a	3.961.554.115	3.027.236.886
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>			
141	1. Hàng tồn kho			
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	5.6a	24.590.151	381.865.293
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		24.590.151	150.729.162
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	5.15		231.136.131
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		4.427.891.174	3.719.269.986
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		235.000.000	277.200.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
213	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
216	3. Phải thu dài hạn khác	5.5b	967.566.805	1.009.766.805
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(732.566.805)	(732.566.805)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		490.066.137	618.058.017
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.7	490.066.137	618.058.017
222	- Nguyên giá		3.340.306.693	3.340.306.693
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.850.240.556)	(2.722.248.676)
227	2. Tài sản cố định vô hình	5.8		
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>	5.9	419.739.610	454.717.894
231	- Nguyên giá		1.692.544.068	1.692.544.068
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.272.804.458)	(1.237.826.174)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>			
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	5.10	2.411.138.055	1.095.138.055
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		2.411.138.055	575.138.055
253	2. Đầu tư dài hạn khác		878.238.342	1.398.238.342
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(878.238.342)	(878.238.342)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		871.947.372	1.274.156.020
261	- Chi phí trả trước dài hạn		449.235.194	1.035.141.503
262	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		422.712.178	239.014.517
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		43.573.235.884	43.549.836.995

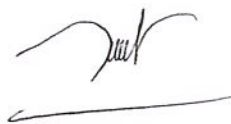
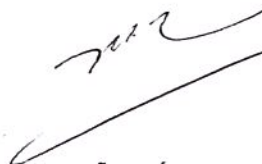
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>		8.450.173.426	11.874.987.781
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		4.304.173.426	7.881.200.564
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	5.12	366.283.402	366.283.402
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.13	292.890.475	239.791.773
314	4. Phải trả người lao động	5.14	895.000.000	1.196.140.434
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	5.15a	1.286.635.054	165.922.774
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		1.133.038.601	4.601.867.429
318	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	8. Phải trả ngắn hạn khác	5.16a	33.474.067	1.147.996.225
323	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.17	296.851.827	163.198.527
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		4.146.000.000	3.993.787.217
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	5.15b	1.080.000.000	1.080.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	5.16b	3.066.000.000	2.913.787.217
400	<b>B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		35.123.062.458	31.674.849.214
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	5.18	35.123.062.458	31.674.849.214
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	5.18a	31.507.470.000	31.507.470.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	5.18e	1.783.796.504	1.619.267.123
421	3. Quỹ dự phòng tài chính		778.515.715	778.515.715
421a	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.053.280.239	(2.230.403.624)
421b	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.597.906.875	397.502.441
	- LNST chưa phân phối kỳ này		(544.626.636)	(2.627.906.065)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		43.573.235.884	43.549.836.995


Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2017.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



NGUYỄN THỊ KIM NGA

VÕ THÚY HẠNH

NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÍ III/2017

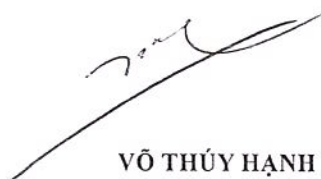
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÍ 03/2017	QUÍ 03/2016	Lũy kế từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Lũy kế từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	3.466.204.370	23.801.083.662	9.221.235.368	26.188.658.262
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.466.204.370	23.801.083.662	9.221.235.368	26.188.658.262
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1.597.601.015	22.244.208.674	4.262.134.261	23.324.089.942
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.868.603.355	1.556.874.988	4.959.101.107	2.864.568.320
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	4.271.575	379.677.470	1.076.111.261	921.206.471
7. Chi phí tài chính	22	VI.28		174.592.582		235.697.838
Trong đó chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25				48.063.636	135.632.727
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.059.113.368	2.395.109.721	6.399.052.600	5.947.934.914
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(186.238.438)	(633.149.845)	(411.903.868)	(2.533.490.688)
11. Thu nhập khác	31		713	436	2.308	1.143
12. Chi phí khác	32		600.000	43.562	600.000	43.562
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(599.287)	(43.126)	(597.692)	(42.419)
14. Lãi hoặc lỗ trong cty liên doanh, liên kết	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(186.837.725)	(633.192.971)	(412.501.560)	(2.533.533.107)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	59.350.600	94.309.725	315.822.737	94.309.725
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	8.212.645	(71.269.263)	(183.697.661)	226.236.362
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(254.400.970)	(656.233.433)	(544.626.636)	(2.854.079.194)
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					

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ KIM NGA

Kế toán trưởng



VÕ THÚY HẠNH

TP. HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2017

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

ĐVT: VNĐ

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		(574.309.000)	(392.075.713)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2.678.634.231)	(2.915.926.907)
4. Tiền chi trả lãi vay	4			
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	5		(25.336.006)	(182.628.036)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		21.095.050.093	50.270.084.516
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(17.919.027.321)	(39.581.766.653)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(102.256.465)</b>	<b>(7.197.687.207)</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
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(32.836.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			50.413.107
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		884.053.210	807.062.272
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(31.951.946.790)</b>	<b>864.615.759</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			

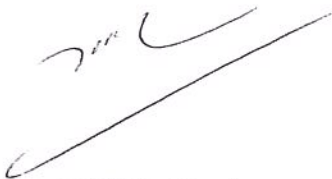
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (MS 20+ 30+40)	50	(32.054.203.255)	8.062.302.966
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	35.618.296.664	28.705.377.161
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>3.564.093.409</b>	<b>36.767.680.127</b>

Lập biểu



Nguyễn Thị Kim Nga

Kế toán trưởng



Võ Thúy Hạnh

Ngày 16 tháng 10 năm 2017

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Hương Giang

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÍ III/2017

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

#### 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

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần Giao nhận Bến Thành	38,34%	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: chỉ 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 quy 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 cố 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	35.562.000	198.910.000
5.1.2	Tiền gửi ngân hàng	3.528.531.409	4.419.386.664
5.1.3	Các khoản tương đương tiền		14.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.564.093.409</b>	<b>18.618.296.664</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	2.797.409.324	3.893.689.084
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN TP HCM	125.558.419	412.448.471
3	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank)	332.749.781	112.248.389
4	Ngân hàng TMCP Phát triển (HD Bank)	272.813.885	1.000.720
<b>Cộng</b>		<b>3.528.531.409</b>	<b>4.419.386.664</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 TPHCM		14.000.000.000
2	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank)		
<b>Cộng</b>			<b>14.000.000.000</b>

### 5.2 Đầu tư ngắn hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank)	8.000.000.000	8.000.000.000
2	Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	14.000.000.000	
3	Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM (HDBank)	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>31.000.000.000</b>	<b>17.000.000.000</b>

### 5.3 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>	2.411.138.055	-	2.411.138.055	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
Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt	1.836.000.000		1.836.000.000			
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	878.238.342	(878.238.342)	0	1.398.238.342	(878.238.342)	520.000.000
Công ty Cổ phần Giao dịch Bất động sản Bến Thành – Đức Khai <sup>(2)</sup>	878.238.342	(878.238.342)	0	878.238.342	(878.238.342)	0

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Cao Sáng				520.000.000		520.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.289.376.397</b>	<b>(878.238.342)</b>	<b>2.411.138.055</b>	<b>1.973.376.397</b>	<b>(878.238.342)</b>	<b>1.095.138.055</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.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt, tỷ lệ góp vốn 51% vốn điều lệ (tương đương 1.836.000.000 đồng). Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0314464644 ngày 16/06/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp với vốn điều lệ là 3.600.000.000 đồng.

**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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(878.238.342)	(147.512.732)
Trích lập dự phòng bổ sung		(730.725.610)
Tăng khác		
Hoàn nhập dự phòng		
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<u>( 878.238.342)</u>	<u>(878.238.342)</u>

**5.4 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
<b>Phải thu của khách hàng khác</b>		
- CN Cty TNHH DVDL Hoa Mai	88.000.000	176.000.000
- Các đối tượng khác		14.398.560
<b>Cộng</b>	<u>88.000.000</u>	<u>190.398.560</u>

5.5	Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	<i>Trả trước cho người bán khác</i>		
	- Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn Chuẩn Việt	46.750.000	44.000.000
	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q1		84.091.392
	<b>Cộng</b>	<b>46.750.000</b>	<b>128.091.392</b>
5.6	<b>Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác</b>		
5.6a	<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		
	Các khoản tạm ứng	3.828.315.688	2.934.633.688
	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	65.401.571	92.603.198
	Công ty CP Giao nhận Bến Thành	67.836.856	
	<b>Cộng</b>	<b>3.961.554.115</b>	<b>3.027.236.886</b>

5.6 b. Phải thu dài hạn khác

<i>Phải thu các bên liên quan</i>	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV	190.000.000 190.000.000	190.000.000 190.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Các khoản phải thu dài hạn khác	45.000.000 732.566.805	87.200.000 732.566.805
<b>Cộng</b>	<b>967.566.805</b>	<b>1.009.766.805</b>

5.7 Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí SXKD dở dang		
Thành phẩm		
Hàng hóa		
Hàng gửi đi bán		
<b>Cộng</b>		

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

5.8a Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công cụ dụng cụ	24.590.151	37.717.423
Chi phí sửa chữa 50 Calmette		113.011.739
Chi phí sửa chữa 390 Nguyễn Công Trứ		
Chi phí sửa chữa 504 NTT		
<b>Cộng</b>	<b>24.590.151</b>	<b>150.729.162</b>

5.8b Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sửa chữa 504 NTT	339.898.299	679.796.592
Chi phí sửa chữa 390 Nguyễn Công Trứ	109.336.895	355.344.911
<b>Cộng</b>	<b>449.235.194</b>	<b>1.035.141.503</b>

### 5.9 Tài sản cố định hữu hình

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>					
1. Số dư đầu năm	1.187.906.000	55.160.000	1.475.975.693	621.265.000	3.340.306.693
2. Tăng trong năm					
- Nhận nội bộ					
- Mua sắm mới					
3. Giảm trong năm					
- Giảm do thanh lý					
4. Số dư cuối năm	1.187.906.000	55.160.000	1.475.975.693	621.265.000	3.340.306.693
<b>II. Giá trị hao mòn</b>					
1. Số dư đầu năm	1.143.577.031	55.160.000	989.379.847	534.131.798	2.722.248.676
2. Tăng trong năm	11.082.258		75.506.247	41.403.375	127.991.880
- Khấu hao trong năm	11.082.258		75.506.247	41.403.375	127.991.880
- Nhận nội bộ					
3. Giảm trong năm					
- Giảm do thanh lý					
4. Số dư cuối năm	1.154.659.289	55.160.000	1.064.886.094	575.535.173	2.850.240.556
<b>III. Giá trị còn lại</b>	33.246.711		411.089.599	45.729.827	490.066.137
1. Tại ngày đầu năm	44.328.969		486.595.846	87.133.202	618.058.017
2. Tại ngày cuối năm	33.246.711		411.089.599	45.729.827	490.066.137

### 5.10 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	-	-
<b>4. Số dư cuối năm</b>	<b>97.200.000</b>	<b>97.200.000</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>		
1. Tại ngày đầu năm	-	-
2. Tại ngày cuối năm	-	-

### 5.11 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	1.692.544.068	1.692.544.068
2. Tăng trong năm		
- Nhận nội bộ		
3. Giảm trong năm		
<b>4. Số dư cuối năm</b>	<b>1.692.544.068</b>	<b>1.692.544.068</b>
<b>II. Giá trị hao mòn</b>		
1. Số dư đầu năm	1.237.826.174	1.237.826.174
2. Tăng trong năm	34.978.284	34.978.284
- Nhận nội bộ		
- KH trong năm	34.978.284	34.978.284
3. Giảm trong năm		
<b>4. Số dư cuối năm</b>	<b>1.272.804.458</b>	<b>1.272.804.458</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>	<b>419.739.610</b>	<b>419.739.610</b>
1. Tại ngày đầu năm	454.717.894	454.717.894
2. Tại ngày cuối năm	419.739.610	419.739.610

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

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

**Cộng**

### 5.13 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	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<i>Chi phí thuê đất và chi phí khác trích trước</i>	422.712.178	239.014.517

	Cộng	422.712.178	239.014.517
<b>5.14 Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</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>			
<i>Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV</i>			
<b>Cộng</b>		<b>366.283.402</b>	<b>366.283.402</b>
<b>5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>			
		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa		219.603.211	199.606.589
Thuế thu nhập doanh nghiệp		59.350.600	
Thuế thu nhập cá nhân		13.936.664	40.185.184
Các loại thuế khác		-	-
<b>Cộng</b>		<b>292.890.475</b>	<b>239.791.773</b>
<b>5.15a Thuế giá trị gia tăng</b>			
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.			
<b>5.15b Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>			
<i>Thuế TNDN hoàn nhập năm trước</i>	(231.136.131)		
<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>	315.822.737		23.143.517
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>			
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp</i>	25.336.006		254.279.648
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>59.350.600</b>		<b>(231.136.131)</b>

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.

#### 5.15c 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	895.000.000	1.196.140.434
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>895.000.000</b>	<b>1.196.140.434</b>

Quỹ lương năm 2017 được trích theo Nghị Quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 02 năm 2017 của Hội đồng Quản trị.

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

##### 5.16a Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trích trước tiền thuê đất và thuế đất	886.635.054	165.922.774
Chi phí ngắn hạn khác	400.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.286.635.054</b>	<b>165.922.774</b>

##### 5.16b Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trích trước tiền thuê đất và thuế đất	1.080.000.000	1.080.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>1.080.000.000</b>	<b>1.080.000.000</b>



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

**5.17a Phải trả ngắn hạn khác**

*Phải trả các bên liên quan*

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

*Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*

- Công ty TNHH Việt An Phát

1.124.000.000

- Cổ tức năm 2009 - 2015

23.257.067

23.996.225

- Các đối tượng khác

10.217.000

---

**Cộng**

**33.474.067**

**1.147.996.225**

5.17b Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
- Công ty TNHH TMDV Cao Sáng		250.000.000
- Công ty TNHH TMDV Visacoop	150.000.000	150.000.000
- CN Công ty TNHH Vận tải & DVDL Hoa Mai	240.000.000	240.000.000
- TT KD Kho Vận Hậu mãi Nguyễn Kim – Công ty CP TM Nguyễn Kim	1.000.000.000	1.000.000.000
- Phạm Thị Diễm Phương	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Hóa Nhựa Đệ Nhất	300.000.000	300.000.000
- Công ty TNHH Cáp Điện TaTun Đệ Nhất	300.000.000	300.000.000
- Công ty CP DVTM & XD Địa ốc Kim Oanh		162.560.000
- Công ty TNHH TM & DV Vi Biển - AKURUHI	576.000.000	
- Các đối tượng khác {cổ tức 2009 - 2015}		11.227.217
<b>Cộng</b>	<b>3.066.000.000</b>	<b>2.913.787.217</b>

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	122.443.585	150.180.000	88.320.000	184.303.585
Quỹ phúc lợi	40.754.942	140.180.000	68.386.700	112.548.242
<b>Cộng</b>	<b>163.198.527</b>	<b>290.360.000</b>	<b>156.706.700</b>	<b>296.851.827</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	2.203.439.962		6.121.827.589	39.832.737.551
- Tăng trong năm trước	-	194.342.876		1.645.293.815	1.839.636.691
- Giảm trong năm trước	-			(5.724.325.148)	(5.724.325.148)
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm	31.507.470.000	2.397.782.838		(2.230.403.624)	31.674.849.214
- Tăng trong kỳ	-	164.529.381		3.728.573.244	3.893.102.625
+ Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này	-	164.529.381		(544.626.636)	(380.097.255)
+ Lợi nhuận năm 2016 của các chi nhánh chuyển về	-			4.273.199.880	4.273.199.880
- Giảm trong kỳ	-			(444.889.381)	(444.889.381)
Số dư cuối kỳ	31.507.470.000	2.562.312.219		1.053.280.239	35.123.062.458

**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 2017 ngày 20 tháng 04 năm 2017 như sau:

	Năm nay	Năm trước
• Cổ tức dự kiến chia cho các cổ đông	0	5.198.732.550
• Trích quỹ đầu tư phát triển	164.529.381	194.342.876
• Trích quỹ khen thưởng	140.180.000	165.624.861
• Trích quỹ phúc lợi	140.180.000	165.624.861
<b>Cộng</b>	<b>444.889.381</b>	<b>5.724.325.148</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	9.221.235.368	26.188.658.262
- Doanh thu cho thuê bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>9.221.235.368</b>	<b>26.188.658.262</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	4.262.134.261	23.324.089.942
- Giá vốn của bất động sản cho thuê		
<b>Cộng</b>	<b>4.262.134.261</b>	<b>23.324.089.942</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	884.053.210	807.062.272
- Lãi vay nội bộ	4.221.195	114.144.199
- Cổ tức	187.836.856	
- Thu từ chuyển nhượng vốn góp		
<b>Cộng</b>	<b>1.076.111.261</b>	<b>921.206.471</b>

### 6.4 Chi phí tài chính

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

#### 6.5 Thu nhập khác

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chuyển nhượng công trình xây dựng		
- Thu từ thanh lý tài sản cố định		
- Thu khác	2.308	1.143
<b>Cộng</b>	<b>2.308</b>	<b>1.143</b>

#### 6.6 Chi phí khác

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
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		
6.6.4 Chi phí khác	600.000	43.562
<b>Cộng</b>	<b>600.000</b>	<b>43.562</b>

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

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
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 hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
6.7.3 Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(183.697.661)	226.236.362
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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:</b>	<b>(183.697.661)</b>	<b>226.236.362</b>

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

Chi tiết gồm:	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí nhân công		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	127.991.880	106.147.244

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

- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.833.303.711	1.130.183.366
- Các chi phí bằng tiền khác	1.618.260.587	1.824.111.117
<b>Cộng</b>	<b>3.579.556.178</b>	<b>3.060.441.727</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 16 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ KIM NGA

Kế toán trưởng

VÕ THÚY HẠNH

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This includes not only sales and purchases but also any other financial activities that may occur during the course of the business. It is essential to ensure that all entries are properly documented and supported by appropriate evidence, such as receipts and invoices.

In addition, it is important to regularly review and reconcile the accounts to ensure that they are up-to-date and accurate. This will help to identify any discrepancies or errors early on, allowing them to be corrected before they become a problem.

The second part of the document focuses on the importance of maintaining a clear and concise record of all communications. This includes not only internal communications but also any external communications with customers, suppliers, or other stakeholders. It is important to ensure that all communications are properly documented and organized, so that they can be easily accessed and reviewed when needed.

This will help to ensure that all communications are consistent and accurate, and that any potential issues or disputes can be resolved quickly and effectively.

Finally, the document emphasizes the importance of maintaining a clear and concise record of all financial statements. This includes not only the balance sheet and income statement but also any other financial reports that may be required. It is important to ensure that all financial statements are properly prepared and reviewed, so that they accurately reflect the financial position of the business.