

# **Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 50

# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên (“Tổng Công ty”) là Tổng Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1848/QĐ-UB do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 5 năm 2003 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4106000101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 7 năm 2005 dưới hình thức Tổng Công ty – Công ty mẹ.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2010, Tổng Công ty đã chuyển đổi từ Tổng Công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 3067/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301151147 ngày 18 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế và nội địa, khách sạn, ăn uống, vũ trường, vui chơi giải trí, vận chuyển khách trong và ngoài nước, cho thuê nhà, xưởng, văn phòng, căn hộ, kho bãi, sửa chữa bảo trì ô tô, xe gắn máy;
- Mua bán máy móc thiết bị và phụ tùng, vật tư, ô tô, xe gắn máy và phụ tùng các loại, nữ trang, vàng bạc, đá quý, rượu, bia, nước giải khát; tư vấn thi công các công trình kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, nhà xưởng, kho, bến bãi; dịch vụ khu công nghiệp và cảng; và
- Đại lý kỹ gởi hàng hóa.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 7 chi nhánh, đơn vị trực thuộc tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Văn Quang	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thi	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2016
Ông Nguyễn Bình Minh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Châu	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Minh Hoàng	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Đặng Hữu Hòa	Kiểm soát viên	bổ nhiệm ngày 8 tháng 10 năm 2016
Bà Lại Thị Thanh Phương	Kiểm soát viên	từ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2016

## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bình Minh	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thị	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2016
Bà Nguyễn Việt Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Tâm Hoà	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ 19 tháng 8 năm 2016

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bình Minh.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.



# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên (“Tổng Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và các quy định về xử lý tài chính theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014, hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bình Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60950932/18592338

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và các quy định về xử lý tài chính theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014, hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần ("Thông tư 127") và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và các quy định về xử lý tài chính khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo Thông tư 127.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 và 3.12 của báo cáo tài chính. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp phục vụ cho việc cổ phần hóa của Tổng Công ty là ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Tổng Công ty đang trong quá trình chờ phê duyệt kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa. Do vậy, Tổng Công ty đã áp dụng quy định của Thông tư 127 trong việc lập dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Theo đó, khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 không thay đổi giá trị so với số dư dự phòng đã trích lập vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Quy định này tại Thông tư 127 khác với các hướng dẫn tương ứng của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành tại ngày lập báo cáo này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1



Nguyễn Thúy Trang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3213-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.285.924.807.280</b>	<b>1.401.829.931.580</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>790.406.207.644</b>	<b>787.014.617.469</b>
111	1. Tiền		77.306.207.644	449.914.617.469
112	2. Các khoản tương đương tiền		713.100.000.000	337.100.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>269.754.863.000</b>	<b>349.754.863.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	327.963.674.615	327.963.674.615
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(58.208.811.615)	(58.208.811.615)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	80.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>62.875.280.528</b>	<b>125.209.328.715</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.402.469.807	8.006.701.033
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	4.424.408.935	53.874.595.247
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	56.048.401.786	63.328.032.435
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>141.227.124.678</b>	<b>137.530.866.484</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	141.227.124.678	137.530.866.484
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21.661.331.430</b>	<b>2.320.255.912</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		12.327.112.671	-
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	9.334.218.759	2.320.255.912
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.021.275.109.910</b>	<b>1.724.470.504.930</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>12.593.600.000</b>	<b>405.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		12.593.600.000	405.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>19.858.853.715</b>	<b>23.156.898.805</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.157.432.182	20.385.158.268
222	Nguyên giá		43.849.477.433	48.569.905.990
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.692.045.251)	(28.184.747.722)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.701.421.533	2.771.740.537
228	Nguyên giá		4.085.166.549	4.085.166.549
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.383.745.016)	(1.313.426.012)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>25.959.592.612</b>	<b>27.581.087.885</b>
231	1. Nguyên giá		64.671.729.950	73.159.903.453
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(38.712.137.338)	(45.578.815.568)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>668.314.906.722</b>	<b>388.030.801.172</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	668.314.906.722	388.030.801.172
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>1.292.381.943.238</b>	<b>1.283.404.063.238</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.298.009.569.906	1.289.031.689.906
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.641.716.000	6.641.716.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(12.269.342.668)	(12.269.342.668)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.166.213.623</b>	<b>1.892.653.830</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		298.942.963	25.383.170
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.867.270.660	1.867.270.660
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.307.199.917.190</b>	<b>3.126.300.436.510</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>993.385.413.862</b>	<b>800.068.017.498</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>262.919.593.920</b>	<b>339.128.397.458</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	11.189.921.228	176.816.710
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	11.044.699.341	13.360.620.522
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	215.890.541	1.278.134.007
314	4. Phải trả người lao động		6.529.298.135	7.944.540.336
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	36.141.462.339	31.930.573.507
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.035.686.755	2.290.867.264
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	187.706.678.199	136.233.372.718
320	8. Vay ngắn hạn	19	-	141.001.840.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	7.055.957.382	4.911.632.394
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>730.465.819.942</b>	<b>460.939.620.040</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	9.831.896.032	2.588.127.898
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	693.422.643.467	421.898.982.120
338	3. Vay dài hạn	19	18.315.000.000	31.631.000.000
343	4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	21	8.896.280.443	4.821.510.022
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.313.814.503.328</b>	<b>2.326.232.419.012</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.313.814.503.328</b>	<b>2.326.232.419.012</b>
411	1. Vốn điều lệ		1.936.407.000.000	1.803.051.362.493
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		58.428.968.593	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		46.328.705.910	-
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		34.940.985.935	443.618.985.332
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		237.708.842.890	79.562.071.187
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.340.262.312	148.811.668
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		233.368.580.578	79.413.259.519
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.307.199.917.190</b>	<b>3.126.300.436.510</b>

Trịnh Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng


Nguyễn Bình Minh  
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 3 năm 2017


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		404.657.423.619	234.301.191.129
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(45.489.600)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	404.611.934.019	234.301.191.129
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(327.169.558.458)	(200.277.167.901)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		77.442.375.561	34.024.023.228
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	432.963.550.431	142.943.305.641
22	7. Chi phí tài chính	26	(7.009.985.316)	27.027.034.290
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.622.004.272)	(7.433.619.220)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(2.085.849.036)	(956.126.668)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(50.667.861.533)	(43.014.075.814)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		450.642.230.107	160.024.160.677
31	11. Thu nhập khác	27	4.354.130.124	3.269.091.911
32	12. Chi phí khác	27	(8.791.297.221)	(2.408.426.735)
40	13. Lỗ (lợi nhuận) khác	27	(4.437.167.097)	860.665.176
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		446.205.063.010	160.884.825.853
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(53.821.842.180)	(628.710.982)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		392.383.220.830	160.256.114.871

  
Trịnh Thị Phương  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thủy Trang  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bình Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		446.205.063.010	160.884.825.853
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		6.406.361.167	7.286.949.682
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(42.307.273.926)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(128.843)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(429.201.153.394)	(131.909.612.144)
06	Chi phí lãi vay	26	6.622.004.272	7.433.619.220
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>30.032.146.212</b>	<b>1.388.508.685</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		32.811.059.859	(52.063.278.530)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		4.278.140.888	(13.667.989.651)
11	Tăng các khoản phải trả		317.921.629.503	196.798.358.503
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(273.559.793)	864.894.916
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	74.234.770.000
14	Lãi vay đã trả		(6.754.142.109)	(7.103.878.756)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(60.969.482.838)	(561.152.000)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.486.965.792	1.105.999.699
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.861.087.268)	(7.147.802.563)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>311.671.670.246</b>	<b>193.848.430.303</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(281.840.761.182)	(126.574.143.117)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		15.536.363.636	461.363.987
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		-	(80.000.000.000)
24	Tiền thu từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		80.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(25.345.880.000)	(18.253.330.000)
26	Tiền thu hồi từ bán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.402.533.016	499.368.489.634
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức nhận được		167.700.981.824	148.633.907.479
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(26.546.762.706)</b>	<b>423.636.287.983</b>




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		240.382.985.082	223.258.126.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(394.700.825.082)	(134.839.238.144)
36	Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	22.1	(127.415.606.208)	(131.196.842.466)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(281.733.446.208)	(42.777.954.610)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.391.461.332	574.706.763.676
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		787.014.617.469	212.307.853.793
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		128.843	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	790.406.207.644	787.014.617.469

  
Trinh Thị Phương  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bình Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên ("Tổng Công ty") là Tổng Công ty nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1848/QĐ-UB do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 5 năm 2003 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4106000101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 7 năm 2005 dưới hình thức Tổng Công ty – Công ty mẹ.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2010, Tổng Công ty đã chuyển đổi từ Tổng Công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 3067/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301151147 ngày 18 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế và nội địa, khách sạn, ăn uống, vũ trường, vui chơi giải trí, vận chuyển khách trong và ngoài nước, cho thuê nhà, xưởng, văn phòng, căn hộ, kho bãi, sửa chữa bảo trì ô tô, xe gắn máy;
- Mua bán máy móc thiết bị và phụ tùng, vật tư, ô tô, xe gắn máy và phụ tùng các loại, nữ trang, vàng bạc, đá quý, rượu, bia, nước giải khát; tư vấn thi công các công trình kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, nhà xưởng, kho, bến bãi; dịch vụ khu công nghiệp và cảng; và
- Đại lý ký gửi hàng hóa.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 27 Đường Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 7 chi nhánh, đơn vị trực thuộc tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 25 tháng 2 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu Tổng Công ty, Tổng Công ty được phê duyệt thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là ngày 30 tháng 6 năm 2016.

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 103 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 117 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Ngoài ra, thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp phục vụ cho việc cổ phần hóa của Tổng Công ty là ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Tổng Công ty đang trong quá trình chờ phê duyệt kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa. Do vậy, Tổng Công ty đã áp dụng quy định của Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014, hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần ("Thông tư 127") về việc lập dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn (*Thuyết minh số 3.12*).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 *Hàng tồn kho*

*Hàng tồn kho bất động sản*

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- » Quyền sử dụng đất;
- » Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và
- » Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng hóa và các hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, phụ tùng thay thế, công cụ và dụng cụ và hàng tồn kho khác - giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.

Xe các loại - giá mua theo phương pháp thực tế đích danh.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.4 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.4 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
Khác	3 năm

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư mà chưa hoàn thành tại ngày lập báo cáo tài chính này như chi phí bồi thường, chi phí thầu xây dựng, chi phí khảo sát, thiết kế và các chi phí khác.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	49 – 50 năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 – 12 năm
Cơ sở hạ tầng cho thuê	20 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

**3.10 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 của Tổng Công ty và được hạch toán vào chi phí khi phát sinh.

**3.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ lợi nhuận lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã áp dụng Điều 9, Thông tư 127, Công ty không phải thực hiện trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn. Theo đó, khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*Thuyết minh số 5*) và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*Thuyết minh số 13*) vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 không thay đổi giá trị so với số dư dự phòng đã trích lập vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia theo quyết định của Hội đồng Thành viên và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định pháp luật của Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo quyết định của Hội đồng Thành viên:

► **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

► **Quỹ phát triển khoa học và công nghệ**

Quỹ này được thành lập theo Nghị định số 95/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 10 năm 2014 nhằm mục đích hỗ trợ các doanh nghiệp nhà nước đầu tư khoa học, công nghệ tại Việt Nam.

#### 3.16 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp

Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp được thành lập theo Quyết định số 113/2008/QĐ-TTg ngày 18 tháng 8 năm 2008 nhằm mục đích hỗ trợ các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện sắp xếp, chuyển đổi sở hữu, bổ sung vốn điều lệ hoặc đầu tư vào các dự án quan trọng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Nguồn thu của quỹ bao gồm các nguồn thu từ cổ phần hóa các công ty con của Tổng Công ty, nguồn thu từ việc sắp xếp, chuyển đổi sở hữu các doanh nghiệp nhà nước, và các khoản thu khác.

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu bán bất động sản kinh doanh*

Doanh thu bán bất động sản kinh doanh được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển sang người mua.

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi hoàn thành cung cấp dịch vụ cho khách hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	91.403.900	73.985.300
Tiền gửi ngân hàng	77.214.803.744	449.840.632.169
Các khoản tương đương tiền	713.100.000.000	337.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>790.406.207.644</u></b>	<b><u>787.014.617.469</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1% đến 5,3% một năm.

**Giao dịch trọng yếu trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ như sau:**

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm tiền thu được từ cổ phần hóa và bán phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành. Khoản này được nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp của Tổng Công ty với số tiền là 409.926.339.634 VND.

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

BC9-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị thuần	Giá gốc	Giá trị thuần	
		Dự phòng		Dự phòng	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông ("OCB")	283.470.120.000	239.062.991.000	(44.407.129.000)		(44.407.129.000)
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Đà Lạt	24.615.384.615	10.830.732.000	(13.784.652.615)		(13.784.652.615)
Công ty Cổ phần Du Lịch Đắk Lắk	7.425.590.000	7.408.560.000	(17.030.000)		(17.030.000)
Công ty TNHH Chợ Cửa khẩu Mộc Bài	6.360.000.000	6.360.000.000	-		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn	6.092.580.000	6.092.580.000	-		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.963.674.615</b>	<b>269.754.863.000</b>	<b>(58.208.811.615)</b>	<b>269.754.863.000</b>	<b>(58.208.811.615)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	2.216.965.301	7.897.648.593
- Công ty TNHH Bảo Hiểm Liberty	647.910.803	493.042.106
- Công ty Bảo Hiểm Bưu Điện Thành Phố Hồ Chí Minh	366.773.013	77.394.270
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ Sài Gòn Ô Tô Cần Thơ	-	3.812.889.450
- Công ty TNHH Vivablast Việt Nam	-	1.877.214.003
- Khách hàng khác	1.202.281.485	1.637.106.764
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	185.504.506	109.054.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.402.469.807</b>	<b>8.006.701.033</b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	4.424.408.935	1.187.553.342
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	1.948.361.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn Thiết kế Quốc tế Đông Á	975.000.000	-
- Công ty TNHH Ngọc Thái	619.473.135	619.473.135
- Người bán khác	881.574.800	568.080.207
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	52.687.041.905
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.424.408.935</b>	<b>53.874.595.247</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán bất động sản (*)	40.952.000.000	40.952.000.000
Phải thu lợi nhuận và cổ tức được chia	9.926.922.071	14.370.903.355
Phải thu lãi tiền gửi	541.520.833	2.181.883.333
Tạm ứng cho nhân viên	-	1.803.038.200
Phải thu ngắn hạn khác	4.627.958.882	4.020.207.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.048.401.786</b>	<b>63.328.032.435</b>

Trong đó:

Phải thu khác từ bên khác	46.019.959.715	48.717.129.080
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	10.028.442.071	14.610.903.355

(\*) Khoản này thể hiện khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án Lô 3 – Khu C, Dự án Bình Trưng Đông cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HĐCN-TCT ngày 30 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản tồn kho dở dang	139.612.249.143	136.465.258.987
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu B (*)</i>	26.270.660.069	28.979.950.770
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu C (**)</i>	47.230.498.704	47.189.498.704
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu D (***)</i>	64.505.547.423	58.657.811.722
<i>Khác</i>	1.605.542.947	1.637.997.791
Hàng hóa	977.059.175	810.000.000
Phụ tùng	637.816.360	255.607.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.227.124.678</b>	<b>137.530.866.484</b>

(\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty P&D ("P&D") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 03/2003/HĐ-KT ngày 4 tháng 9 năm 2003 để đầu tư, xây dựng, kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái – Quận 2, Lô 3 – Tiểu khu B. Vốn góp của Tổng Công ty và P&D theo tỷ lệ tương ứng là 40% và 60%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành, sản phẩm được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%.

(\*\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Minh Xương ("Minh Xương") và Công ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Công nghệ ("Công nghệ") theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư & Kinh doanh số 01/HĐHTĐT-KD-04 ngày 6 tháng 5 năm 2004 để đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà thuộc Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái – Quận 2, Lô 3 – Tiểu khu C. Vốn góp của Tổng Công ty, Minh Xương và Công nghệ theo tỷ lệ tương ứng là 40%, 40% và 20%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ tương ứng là 50%, 33,33% và 16,67%.

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2011, Tổng Công ty đã chuyển nhượng 40% quyền và nghĩa vụ góp vốn vào dự án này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây theo Hợp đồng số 66/HĐCN-TCT.

(\*\*\*) Dự án này được hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH SX – TM – XD & KD Nhà Êm Đêm ("Êm Đêm") theo Hợp đồng Nguyên tắc về Hợp tác Kinh doanh số 01/2002 ngày 25 tháng 3 năm 2002 để đầu tư khai thác kinh doanh Dự án Khu quy hoạch nhà ở tại Tiểu khu số 27, Phường Cát Lái, Quận 2. Vốn góp của Tổng Công ty và Êm Đêm theo tỷ lệ tương ứng là 50% và 50%. Sau khi dự án đầu tư hoàn thành, doanh thu hoặc sản phẩm hoàn thành sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp tương ứng.

Phần vốn góp nhận của các đối tác hợp tác đầu tư được ghi nhận như khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	34.440.263.032	9.907.065.683	3.606.495.422	616.081.853	48.559.905.990
Mua trong năm	115.544.000	98.000.000	-	71.500.000	285.044.000
Thanh lý	(4.641.158.004)	-	-	(196.405.462)	(4.837.563.466)
Phân loại lại sang chi phí trả trước	-	-	-	(167.908.091)	(167.908.091)
Số cuối năm	29.914.649.028	10.005.065.683	3.606.495.422	323.267.300	43.849.477.433
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	10.178.643.342	676.628.761	1.490.780.877	251.767.300	12.597.820.280
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	20.209.646.774	5.167.513.062	2.284.217.466	523.370.420	28.184.747.722
Khấu hao trong năm	1.048.720.923	1.185.952.626	323.229.327	29.418.817	2.587.321.693
Thanh lý	(3.790.918.893)	-	-	(196.405.462)	(3.987.324.355)
Phân loại lại sang chi phí trả trước	-	-	-	(92.699.809)	(92.699.809)
Số cuối năm	17.467.448.804	6.353.465.688	2.607.446.793	263.683.966	26.927.045.251
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	14.230.616.258	4.739.552.621	1.322.277.956	92.711.433	20.385.153.268
Số cuối năm	12.447.200.224	3.651.599.995	999.048.629	59.583.334	17.157.432.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	3.514.497.336	291.680.000	278.989.213	4.085.166.549
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	291.680.000	278.989.213	570.669.213
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	742.756.799	291.680.000	278.989.213	1.313.426.012
Hao mòn trong năm	70.319.004	-	-	70.319.004
Số cuối năm	813.075.803	291.680.000	278.989.213	1.383.745.016
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	2.771.740.537	-	-	2.771.740.537
Số cuối năm	2.701.421.533	-	-	2.701.421.533

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	39.493.390.740	12.914.240.621	20.752.272.092	73.159.903.453
Thanh lý	-	(8.236.233.629)	(251.939.874)	(8.488.173.503)
Số cuối năm	39.493.390.740	4.678.006.992	20.500.332.218	64.671.729.950
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	68.000.000	4.678.006.992	6.255.041.691	11.001.048.683
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	14.784.986.648	12.507.698.793	18.286.130.127	45.578.815.568
Khấu hao trong năm	3.082.531.680	135.146.515	542.958.941	3.760.637.136
Thanh lý	-	(8.047.028.518)	(251.939.874)	(8.298.968.392)
Giảm khác	(2.328.346.974)	-	-	(2.328.346.974)
Số cuối năm	15.539.171.354	4.595.816.790	18.577.149.194	38.712.137.338
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	24.708.404.092	406.541.828	2.466.141.965	27.581.087.885
Số cuối năm	23.954.219.386	82.190.202	1.923.183.024	25.959.592.612

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương giá trị còn lại tại ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cát Lái (*)	632.632.881.420	349.738.726.791
Dự án Bến Thành Hồ Tràm	27.612.512.669	27.101.800.315
Dự án Tân Đông Hiệp	-	7.974.399.082
Dự án Cao ốc tại 104 Nguyễn Văn Cừ	5.635.627.113	815.402.812
Khác	2.433.885.520	2.400.472.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>668.314.906.722</b>	<b>388.030.801.172</b>

(\*) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ngày 14 tháng 7 năm 2006, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-TCT ngày 16 tháng 12 năm 2013 và Biên bản Thỏa thuận về việc chuyển giao chủ thể ký kết hợp đồng ngày 20 tháng 1 năm 2014, Tổng Công ty hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết bị Hướng Dương ("Hướng Dương") để đầu Dự án Khu Dịch vụ cảng và Dân cư Cát Lái (cụm IV) ("Dự án Cát Lái") tại Phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Tổng Công ty và Hướng Dương theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%.

Vào ngày 11 tháng 11 năm 2014, theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp Tổng Công ty Bến Thành trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 28/HĐ-HTKD ("Hợp đồng chuyển nhượng"), Tổng Công ty đồng ý chuyển nhượng cho Hướng Dương 55% quyền, quyền lợi, lợi ích, nghĩa vụ và trách nhiệm Tổng Công ty trong Dự án Cát Lái. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tổng Công ty đã nhận tiền đặt cọc của Hướng Dương là 135.000.000.000 VND (Thuyết minh số 18). Việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất vì chưa thỏa các điều kiện quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Phần vốn góp nhận của các đối tác hợp tác đầu tư được ghi nhận như khoản phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18).

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Giá gốc	Giá trị thuần	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị thuần
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 13.1)	1.009.239.106.401	997.604.479.625	(11.634.626.776)	1.000.261.226.401	988.626.599.625	(11.634.626.776)
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh 13.2)	288.770.463.505	288.770.463.505	-	288.770.463.505	288.770.463.505	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 13.3)	6.641.716.000	6.007.000.108	(634.715.892)	6.641.716.000	6.007.000.108	(634.715.892)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.304.651.285.906</b>	<b>1.292.381.943.238</b>	<b>(12.269.342.668)</b>	<b>1.295.673.405.906</b>	<b>1.283.404.063.238</b>	<b>(12.269.342.668)</b>



## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>						
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Kinh doanh thực phẩm, nông sản và dịch vụ nhà hàng khách sạn	47,11%	14.835.620.500	47,11%	14.835.620.500	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Kinh doanh các sản phẩm may mặc, thực phẩm và nông sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản và đầu tư tài chính	43,39%	69.161.453.251	43,39%	69.161.453.251	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("SAVICO") (*)	Kinh doanh xe máy và ô tô, kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính	40,81%	199.358.524.042	40,81%	199.358.524.042	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	Kinh doanh nhựa, sắt thép và xuất nhập khẩu	34,59%	6.762.600.000	33,97%	6.762.600.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	28,38%	62.020.580.040	31,39%	62.020.580.040	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Thương mại Học Mỗn	Kinh doanh hàng tiêu dùng, thực phẩm và dịch vụ bất động sản	23,86%	19.914.884.568	24,99%	19.914.884.568	Thành phố Hồ Chí Minh

(\*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, một số cổ phiếu của công ty này được dùng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	
<i>Cổ phiếu chưa niêm yết</i>						
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc, túi xách và giày dép	49,39%	8.890.420.000	49,39%	8.890.420.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giày Dép Nam Á	Sản xuất và kinh doanh sản phẩm giày dép	49,04%	5.884.200.000	49,04%	5.884.200.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Du lịch và dịch vụ khác	49,00%	122.500.000.000	49,00%	122.500.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Phát triển và kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng	49,00%	39.200.000.000	49,00%	39.200.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Bến Thành Hoàng Thành	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	49,00%	18.629.600.000	49,00%	18.629.600.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	In ấn, sản xuất và kinh doanh băng đĩa nghe nhìn	48,57%	16.830.000.000	48,57%	16.830.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né	Du lịch	47,79%	50.043.680.000	47,79%	41.786.400.000	Bình Thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	Xây dựng, thiết kế và dịch vụ bất động sản	41,08%	19.227.000.000	36,98%	19.227.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Du Lịch Huế	Du lịch, dịch vụ nhà hàng	39,32%	27.417.620.000	39,32%	27.417.620.000	Huế
Công ty TNHH Nhà hàng Cầu Iac bộ Maxim	Dịch vụ nhà hàng	35,00%	1.750.000.000	35,00%	1.750.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	34,00%	5.100.000.000	34,00%	5.100.000.000	Bình Thuận

(\*) Tổng Công ty đã nhận hoàn trả vốn góp từ Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành do Công ty này không được phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ.



# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

BC9-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	
Cổ phiếu chưa niêm yết (tiếp theo)						
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	30,90%	48.610.000.000	30,90%	48.610.000.000	Thành phố Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Kinh doanh thực phẩm, nông sản và dịch vụ nhà hàng	30,60%	28.917.000.000	30,60%	28.917.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	30,03%	7.957.890.000	30,03%	7.957.890.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Sản xuất và kinh doanh ốc vít	29,80%	17.513.160.000	29,80%	17.513.160.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Bến Thành – Sao Thủy	Kinh doanh bất động sản	28,00%	146.720.000.000	28,00%	146.720.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Kinh doanh ô tô và dịch vụ	23,13%	19.892.474.000	23,13%	14.803.874.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành (*)	Sản xuất, kinh doanh vàng bạc đá quý, trang sức và dịch vụ	20,13%	27.102.000.000	49,90%	43.070.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	20,00%	13.000.000.000	20,00%	13.000.000.000	Quảng Bình
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Á	Kinh doanh ô tô và dịch vụ	20,00%	12.000.000.000	-	-	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Bến Thành Nam An	Dịch vụ nhà hàng	0,00%	-	40,00%	400.000.000	Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.009.239.106.401</b>		<b>1.000.261.226.401</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(11.634.626.776)		(11.634.626.776)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>997.604.479.625</b>		<b>988.626.599.625</b>	

## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành – Norfolk	Dịch vụ cho thuê căn hộ và văn phòng	40,00%	8.055.114.740	40,00%	8.055.114.740	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza ("Khách sạn Sofitel Sài Gòn")	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	35,00%	77.578.473.760	35,00%	77.578.473.760	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa – Bến Thành	Sản xuất nhóm	35,00%	53.849.879.500	35,00%	53.849.879.500	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	33,00%	51.928.120.165	33,00%	51.928.120.165	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Bến Thành – RSC	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	32,00%	53.677.860.000	32,00%	53.677.860.000	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside ("Khách sạn Saigon Riverside")	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	28,00%	43.681.015.340	28,00%	43.681.015.340	Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>288.770.463.505</b>		<b>288.770.463.505</b>	



# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

BC9-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm		Địa điểm
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	
<i>Cổ phiếu chưa niêm yết</i>						
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	8,52%	3.176.916.000	8,52%	3.176.916.000	Vũng Tàu
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Ninh Chữ	Dịch vụ nhà hàng khách sạn	3,96%	3.464.800.000	3,96%	3.464.800.000	Ninh Thuận
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.641.716.000</b>		<b>6.641.716.000</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(634.715.892)		(634.715.892)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>6.007.000.108</b>		<b>6.007.000.108</b>	

### 13.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.269.342.668	58.341.280.509
Dự phòng trích lập trong năm	-	1.511.560.743
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(47.583.498.584)
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.269.342.668</b>	<b>12.269.342.668</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán khác	7.454.831.768	176.816.710
- Công ty Cổ phần Vận tải Vĩnh Đức	6.372.564.200	-
- Người bán khác	1.082.267.568	176.816.710
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.735.089.460	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.189.921.228</b>	<b>176.816.710</b>

**14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đại lý Giao nhận Vận tải Xếp dỡ Tân Cảng	10.784.699.341	13.065.777.441
Khác	260.000.000	294.843.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.044.699.341</b>	<b>13.360.620.522</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.151.384.886	2.005.530.628
Tiền thuế đất nộp thừa	182.833.873	314.725.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.334.218.759</b>	<b>2.320.255.912</b>
Phải nộp		
Thuế thu nhập cá nhân	215.890.541	434.847.288
Thuế giá trị gia tăng	-	843.286.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.890.541</b>	<b>1.278.134.007</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thực hiện Công trình Bình Trưng Đông – Khu B	27.875.406.086	30.890.546.418
Chi phí thực hiện dự án Tân Đông Hiệp	5.666.764.546	-
Chi phí lãi vay	52.046.500	184.184.337
Chi phí khác	2.547.245.207	855.842.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.141.462.339</b>	<b>31.930.573.507</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện khoản tiền thuê đất và mặt bằng nhận trước của các khách hàng.

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>187.706.678.199</b>	<b>136.233.372.718</b>
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án Cát Lái (Thuyết minh số 12)	135.000.000.000	94.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	51.000.000.000	36.000.000.000
Phải trả về cổ phần hóa	-	548.205.184
Phải trả ngắn hạn khác	1.706.678.199	5.185.167.534
<b>Dài hạn</b>	<b>693.422.643.467</b>	<b>421.898.982.120</b>
Vốn góp từ các đối tác hợp tác kinh doanh	580.727.526.967	308.229.374.854
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Cát Lái</i>	487.674.411.326	177.736.210.850
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu B</i>	25.553.457.760	25.553.457.760
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu C</i>	47.947.522.794	47.947.522.794
<i>Dự án Bình Trưng Đông – Khu D</i>	19.552.135.087	15.017.183.450
<i>Dự án Tân Đông Hiệp</i>	-	41.975.000.000
Vốn góp của khách hàng mua bất động sản	87.062.277.500	87.062.277.500
Nhận ký quỹ, ký cược	24.632.839.000	25.607.329.766
Phải trả dài hạn khác	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>881.129.321.666</b>	<b>558.132.354.838</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.866.424.000	3.353.407.939
Phải trả cho bên khác	878.262.897.666	554.778.946.899
- <i>Hương Dương</i>	622.674.411.326	272.236.210.850
- <i>Công ty Cổ phần Tân Cảng Bến Thành</i>	51.000.000.000	36.000.000.000
- <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Tây</i>	32.567.038.399	32.567.038.399
- <i>P&amp;D</i>	25.553.457.760	25.553.457.760
- <i>Công ty Cổ phần Giang Nam Logistics</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
- <i>Em Đem</i>	19.552.135.087	15.017.183.450
- <i>Minh Xương</i>	10.759.989.263	10.759.989.263
- <i>Công nghệ</i>	4.620.495.132	4.620.495.132
- <i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng HHA</i>	-	41.975.000.000
- <i>Công ty, cá nhân khác</i>	91.535.370.699	96.049.572.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	-	<b>141.001.840.000</b>
Vay ngân hàng	-	127.685.840.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	13.316.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>18.315.000.000</b>	<b>31.631.000.000</b>
Vay ngân hàng	18.315.000.000	31.631.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.315.000.000</b>	<b>172.632.840.000</b>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn
Số đầu năm	141.001.840.000	31.631.000.000
Tiền thu từ đi vay	240.382.985.082	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	(381.384.825.082)	(13.316.000.000)
Số cuối năm	-	18.315.000.000

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức
	(VND)		(%/năm)	đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Hội sở chính				
Khoản vay 1	2.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	9,9	5.000.000 cổ phiếu SAVICO
Khoản vay 2	6.315.000.000	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2018 đến ngày 18 tháng 12 năm 2018	9,9	
Khoản vay 3	10.000.000.000	Từ ngày 18 tháng 2 năm 2018 đến ngày 18 tháng 11 năm 2019	9,9	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.315.000.000</b>			

Các khoản vay này được thực hiện nhằm mục đích tài trợ cho các khoản đầu tư của Tổng Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.911.632.394	7.533.904.778
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1)	5.482.833.378	4.347.040.201
Nhận khen thưởng	248.310.000	-
Sử dụng quỹ	<u>(3.586.818.390)</u>	<u>(6.969.312.585)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>7.055.957.382</u></b>	<b><u>4.911.632.394</u></b>

**21. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.821.510.022	-
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1)	5.280.000.000	5.000.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(1.193.312.913)</u>	<u>(178.489.978)</u>
Khấu hao tài sản cố định	(11.916.666)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>8.896.280.443</u></b>	<b><u>4.821.510.022</u></b>

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						VND
Số đầu năm	1.707.188.000.000	17.917.584.000	125.278.032.219	100.005.674.104	32.127.149.143	1.982.516.439.466
Điều chỉnh giảm quỹ đầu tư phát triển	-	-	(1.771.158.397)	1.771.158.397	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	40.386.683.052	(40.386.683.052)	-	-
Tăng vốn	56.100.621.619	-	-	-	-	56.100.621.619
Giảm vốn	(142.048.400.000)	-	-	-	-	(142.048.400.000)
Điều chuyển sang vốn góp	181.811.140.874	(17.917.584.000)	(163.893.556.874)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	160.256.114.871	-	160.256.114.871
Tặng quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	411.491.836.189	411.491.836.189
Chi lợi nhuận cho đối tác liên doanh, hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	(20.538.737)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.347.040.201)	-	(4.347.040.201)
Trích quỹ đầu tư khoa học và công nghệ	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Chuyển lợi nhuận	-	-	-	(131.196.842.466)	-	(131.196.842.466)
Khác	-	-	-	(1.519.771.729)	-	(1.519.771.729)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.803.051.362.493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79.562.071.187</b>	<b>443.618.985.332</b>	<b>2.326.232.419.012</b>



# Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ sáp nhập doanh nghiệp	Tổng cộng
<b>Năm nay:</b>						VND
Số đầu năm	1.803.051.362.493	-	-	79.562.071.187	443.618.985.332	2.326.232.419.012
Tăng vốn (i)	142.048.400.000	-	-	-	(142.048.400.000)	-
Chuyển sang vốn khác của chủ sở hữu	(56.100.621.619)	56.100.621.619	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	392.383.220.830	-	392.383.220.830
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	93.736.565.036	(93.736.565.036)	-	-
Chi lợi nhuận cho đối tác liên doanh, hợp tác kinh doanh (ii)	-	-	-	(3.506.534.379)	-	(3.506.534.379)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(5.482.833.378)	-	(5.482.833.378)
Trích quỹ đầu tư khoa học và công nghệ (ii)	-	-	-	(5.280.000.000)	-	(5.280.000.000)
Tăng quỹ hỗ trợ sáp nhập doanh nghiệp trong năm	-	-	-	-	2.359.947.117	2.359.947.117
Sử dụng quỹ	47.407.859.126	-	(47.407.859.126)	-	(452.151.420)	(452.151.420)
Tăng vốn (iii)	-	-	-	-	-	-
Tăng khác (iv)	-	2.328.346.974	-	1.185.089.874	-	3.513.436.848
Ghi nhận doanh thu từ cổ phần hóa (*)	-	-	-	-	(268.537.395.094)	(268.537.395.094)
Chuyển lợi nhuận	-	-	-	(127.415.606.208)	-	(127.415.606.208)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.936.407.000.000</b>	<b>58.428.968.593</b>	<b>46.328.705.910</b>	<b>237.708.842.890</b>	<b>34.940.985.935</b>	<b>2.313.814.503.328</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

- (i) Tổng công ty tăng vốn do được hoàn lại giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Thành theo Công văn số 3790/UBND-CNN ngày 19 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Các khoản này được tạm trích theo Nghị quyết của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty.
- (iii) Tổng Công ty tăng vốn điều lệ từ quỹ đầu tư phát triển theo Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 7 tháng 9 năm 2015 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Các khoản này được điều chỉnh theo Kết luận Thanh tra của Bộ Tài Chính số 490/KL-TTr ngày 10 tháng 6 năm 2016.
- (\*) Theo quy định hiện hành, số tiền thu được từ cổ phần hóa các công ty con sau khi trừ (1) khoản hoàn lại giá trị vốn của Tổng Công ty đầu tư tại công ty con theo giá trị sổ sách tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp trừ phần giá trị vốn đầu tư của Tổng Công ty tại công ty con sau cổ phần hóa, (2) giá trị cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá (nếu có), (3) các chi phí liên quan đến cổ phần hóa thì số tiền còn lại được xác định là doanh thu hoạt động tài chính. Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính liên quan đến việc cổ phần hóa Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành với tổng số tiền là 268.537.395.094 (Thuyết minh số 23.2).

**22.2 Vốn điều lệ**

	VND		VND
	Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh		
	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	
	VND	%	
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	1.936.407.000.000	100	1.936.407.000.000

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	268.150.365.442	173.130.153.143
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	77.539.619.932	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	19.516.651.565	19.636.093.893
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	12.495.612.503	-
Doanh thu cho thuê tài sản	7.945.282.840	21.681.144.799
Doanh thu khác	18.964.401.737	19.853.799.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>404.611.934.019</b>	<b>234.301.191.129</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	393.046.891.664	222.826.661.781
Doanh thu đối với bên liên quan	11.565.042.355	11.474.529.348



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ cổ phần hóa các công ty con	268.537.395.094	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	140.433.148.970	116.710.767.228
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.992.786.561	14.789.861.864
Lãi từ đầu tư chứng khoán	-	9.181.227.000
Khác	219.806	2.261.449.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>432.963.550.431</u></b>	<b><u>142.943.305.641</u></b>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa đã bán	266.571.345.455	171.093.400.912
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	26.050.974.909	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	6.625.490.621	4.824.231.397
Giá vốn dịch vụ nhà hàng	7.880.106.325	-
Giá vốn cho thuê tài sản	3.022.369.197	9.483.976.082
Giá vốn khác	17.019.271.951	14.875.559.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>327.169.558.458</u></b>	<b><u>200.277.167.901</u></b>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.085.849.036</b>	<b>956.126.668</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.020.969.005	171.933.206
Chi phí khác	64.880.031	784.193.462
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>50.667.861.533</b>	<b>43.014.075.814</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.726.605.556	20.720.369.898
Chi phí nhân viên	18.744.473.396	15.644.658.801
Chi phí khấu hao và hao mòn	541.125.525	870.071.392
Chi phí khác	6.655.657.056	5.778.975.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.753.710.569</u></b>	<b><u>43.970.202.482</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.622.004.272	7.433.619.220
Lỗ do bán chứng khoán	387.890.081	7.846.620.416
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	90.963	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư	-	(42.307.273.926)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.009.985.316</b>	<b>(27.027.034.290)</b>

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.354.130.124</b>	<b>3.269.091.911</b>
Thu nhập từ việc cử đại diện vốn	2.535.465.250	2.620.066.989
Phạt tiền lãi chậm góp vốn, thanh toán	1.538.082.469	85.000.000
Thu nhập khác	280.582.405	564.024.922
<b>Chi phí khác</b>	<b>(8.791.297.221)</b>	<b>(2.408.426.735)</b>
Truy thu tiền thuê đất	(5.724.905.082)	-
Chi phí từ việc cử đại diện vốn	(2.518.910.749)	(2.257.891.743)
Chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản	(503.080.586)	(52.380.935)
Chi phí khác	(44.400.804)	(98.154.057)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>(4.437.167.097)</b>	<b>860.665.176</b>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu và hàng hóa	295.007.042.594	177.127.387.289
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.753.768.226	44.072.364.329
Chi phí nhân công	26.977.286.417	20.827.399.929
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.406.361.167	7.286.949.682
Chi phí khác	11.925.800.779	9.000.852.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>383.070.259.183</b>	<b>258.314.953.430</b>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.821.842.180	628.710.982

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>446.205.063.010</b>	<b>160.884.825.853</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (năm 2015: 22%)	89.241.012.602	35.394.661.688
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	673.592.274	308.071.429
Cổ tức được nhận	(27.434.830.465)	(25.676.368.790)
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	(1.400.000.000)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(7.257.932.231)	(9.397.653.345)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>53.821.842.180</b>	<b>628.710.982</b>
<i>Trong đó:</i>		
Hoạt động chính	53.272.086.272	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	549.755.908	628.710.982

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Giá vốn trích trước cho dự án Bình Trưng Đông – Khu B	1.867.270.660	1.867.270.660	-	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.867.270.660</b>	<b>1.867.270.660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.4 Lỗ chuyển sang từ các năm trước**

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính sang kỳ sau để bù trừ với thu nhập thu được từ hoạt động kinh doanh chính trong vòng năm (5) năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty không còn khoản lỗ lũy kể từ hoạt động kinh doanh chính (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 36.289.661.153 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND				
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
2011	2016	51.112.847.904	(51.112.847.904)	-
2014	2019	25.230.599.046	(25.230.599.046)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>76.343.446.950</b>	<b>(76.343.446.950)</b>	<b>-</b>

Khoản lỗ tính thuế ước tính nêu trên đã được kiểm tra và quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.



## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ	6.125.000.000 1.553.828.708 158.970.831	3.050.551.502 17.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Cung cấp dịch vụ Sử dụng dịch vụ	4.507.012.094 26.786.025 20.000.000	14.200.000.000 444.500.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Giấy dếp Nam Á	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Doanh thu dịch vụ Góp vốn	1.000.314.000 1.363.636 -	1.027.400.000 2.800.000 1.214.200.000
Công ty TNHH Liên doanh Khách sạn Plaza	Công ty liên doanh	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ	15.659.000.000 140.692.350 54.545.455	7.484.750.000 418.564.510 55.145.455
Công ty Liên doanh Căn hộ & Văn phòng Sài Gòn	Công ty liên doanh	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ	24.084.170.702 -	19.439.139.613 22.010.625
Công ty TNHH Bến Thành – RSC	Công ty liên doanh	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ	8.000.000.000 105.506.100	14.400.000.000 57.621.273
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành – Norfolk	Công ty liên doanh	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ	5.570.877.023 51.280.950	5.816.714.261 14.931.001
Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa – Bến Thành	Công ty liên doanh	Phí xử lý nước thải	1.010.935.217	1.085.539.040

## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	Công ty liên doanh	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Cung cấp dịch vụ	6.244.000.000 23.702.923 -	4.665.472.000 87.583.400 3.100.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ Mua công cụ, dụng cụ	7.818.821.900 410.441.818 117.317.273 -	6.898.960.500 56.683.091 50.913.727 4.850.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ	14.269.952.200 240.000.000 46.364.123	12.231.387.600 130.000.000 159.022.727
Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Doanh thu cho thuê Doanh thu dịch vụ	405.756.000 340.239.000 20.270.600	270.504.000 - 368.457.800
Công ty TNHH Bến Thành Nam An	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê Sử dụng dịch vụ	- -	3.873.900.000 292.833.188
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Lợi nhuận được chia Doanh thu dịch vụ Mua công cụ, dụng cụ Sử dụng dịch vụ	2.449.293.000 2.539.096.645 2.118.198.719 539.319.999 5.856.363	3.043.113.355 - 606.403.548 - 1.058.231.797
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết	Mua hàng hóa Mua phụ tùng Sử dụng dịch vụ Cổ tức được nhận Doanh thu dịch vụ	241.849.345.459 3.438.037.663 1.467.818.182 2.220.480.000 1.646.985.192	147.542.945.454 5.667.538.937 - 2.220.480.000 1.849.455.923



## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Doanh thu dịch vụ Sử dụng dịch vụ	6.011.080.500 130.669.000 34.210.022	11.220.683.600 17.150.000	-
Công ty TNHH Nhà hàng Cầu lạc bộ Maxim	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê Lợi nhuận được chia Thu lãi trả chậm Sử dụng dịch vụ	2.455.319.728 720.000.000 21.680.000 8.906.250	2.796.431.675 618.000.000 85.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Học Môn	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ	2.755.515.000 12.000.000 4.700.000	1.968.225.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	13.536.818	107.647.260	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn Mũi Né	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận	-	2.040.000.000	-
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Doanh thu cho thuê Mua dụng cụ Doanh thu dịch vụ	3.366.000.000 428.441.700 94.413.900 11.277.273	3.702.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Cung cấp dịch vụ Sử dụng dịch vụ	4.806.750.000 3.100.000	2.306.910.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê Doanh thu dịch vụ Góp vốn Cổ tức được nhận	875.754.900 327.763.636 - -	775.396.000 456.270.000 3.502.630.000 1.541.158.300	-

## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ Góp vốn	1.239.300.000 93.688.595 7.427.273 -	963.900.000 197.559.402 10.300.000 13.770.000.000
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ Cổ tức được nhận	78.223.000 12.000.000 -	- 9.875.000 473.872.200
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Hàng xuất khẩu Tân Bình	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Doanh thu dịch vụ Sử dụng dịch vụ	755.685.700 14.863.636 -	133.359.800 5.400.000 73.405.455
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu Như Ngọc	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận Sử dụng dịch vụ Doanh thu dịch vụ	954.946.800 66.461.455 -	397.694.500 - 1.400.000
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	222.737.710	-
Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	169.336.943	49.473.780
Công ty TNHH Bến Thành Hoàng Thành	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận	5.080.074.869	963.900.000



## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Nhóm Định hình Sapa – Bến Thành	Công ty liên doanh	Doanh thu dịch vụ	118.085.000	78.749.440
Công ty TNHH Nhà hàng Cầu lạc bộ Maxim	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	35.505.263	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	29.920.000	29.920.000
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	1.994.243	-
Công ty Cổ phần Vật Tư Bến Thành	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	-	385.000
			<b>185.504.506</b>	<b>109.054.440</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết	Ứng trước mua hàng	-	52.687.041.905
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Liên doanh Cán Hồ & văn Phòng Sài Gòn	Công ty liên doanh	Cổ tức	9.306.219.562	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức	620.702.509	170.903.355
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết	Khác	100.000.000	-
Công ty TNHH Nhà hàng Cầu lạc bộ Maxim	Công ty liên kết	Lãi phạt	1.520.000	-
		Cho thuê	-	180.000.000
		Khác	-	60.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Công ty liên kết	Cổ tức	-	14.200.000.000
			<b>10.028.442.071</b>	<b>14.610.903.355</b>

## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết	Mua hàng	3.725.612.900	-
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	Công ty liên kết	Mua hàng	7.331.060	-
Công ty Cổ Phần Du lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	1.975.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết	Sử dụng dịch vụ	170.000	-
			<b>3.735.089.460</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết	Phải trả về cổ phần hóa	-	548.205.184
Công ty Cổ Phần Du lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty liên kết	Chi phí trả hộ	-	4.687.220
Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	Công ty liên kết	Chi phí trả hộ	-	7.340.630
Công ty Liên doanh Khách sạn Sài Gòn Riverside	Công ty liên doanh	Chi phí trả hộ	-	1.999.305
Công ty TNHH Khách sạn Bến Thành – Norfolk	Công ty liên doanh	Chi phí trả hộ	-	831.600
			<b>-</b>	<b>563.043.939</b>



## Tổng Công ty Bến Thành – TNHH Một thành viên

BC9-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành	Công ty liên kết	Góp vốn vào dự án	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Nhà hàng Cầu lục bộ Maxim	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	660.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	190.000.000	190.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	166.424.000	166.424.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sài Gòn Ô tô	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Bến Thành Nam An	Công ty liên kết	Kỳ quỹ	-	583.940.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.866.424.000</b>	<b>2.790.364.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

*Tổng Công ty là bên đi thuê*

Tổng Công ty đã có cam kết theo các hợp đồng thuê đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản chi phí thuê đất tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.107.495.375	3.961.637.994
Trên 1 – 5 năm	15.784.947.209	15.845.804.030
Trên 5 năm	<u>127.568.954.266</u>	<u>140.905.792.197</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.461.396.850</u></b>	<b><u>160.713.234.221</u></b>

*Tổng Công ty là bên cho thuê*

Tổng Công ty đã cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Bình Chiểu theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản doanh thu thuê đất tối thiểu phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.085.411.758	1.163.009.820
Trên 1 – 5 năm	11.659.804.024	1.981.981.475
Trên 5 năm	<u>35.483.874.574</u>	<u>1.122.928.446</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.229.090.356</u></b>	<b><u>4.267.919.741</u></b>


**32. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

Theo Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 25 tháng 2 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu Tổng Công ty, Tổng Công ty được phê duyệt thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là ngày 30 tháng 6 năm 2016.


Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có các sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Tổng Công ty

  
Trinh Thị Phương  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bình Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2017