Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 40

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Minh Nhựt	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Trần Ngọc Henri	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Trần Ngọc Henri	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017
Ông Trần Ngọc Henri	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2016
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2016
Ông Trầm Bê	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2016
Bà Trà Thanh Trà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2016
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Trương Tú Hà	Thành viên	
Ông Phạm Minh Nhựt	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Ngọc Tiến	Trưởng Ban
Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Minh Nhựt	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 1 năm 2017
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 19 tháng 1 năm 2017
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2017
Ông Phạm Minh Nhựt	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 19 tháng 1 năm 2017
Ông Nguyễn Lê Hữu	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2016
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính của Công ty phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60933602/18590848

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 1891-2013-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 29)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.244.927.009.330**	**2.484.666.244.932**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***122.875.070.971***	***153.028.246.452***
111	1. Tiền		119.617.866.651	7.597.351.152
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.257.204.320	145.430.895.300
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		-	***43.500.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	43.500.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***480.827.099.682***	***88.883.533.751***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	476.970.049.873	80.945.171.717
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	3.323.971.846	4.714.174.910
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.857.472.069	6.972.341.272
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.324.394.106)	(3.748.154.148)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***1.619.455.316.940***	***2.196.114.273.102***
141	1. Hàng tồn kho	7	1.619.455.316.940	2.196.114.273.102
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***21.769.521.737***	***3.140.191.627***
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		14.902.942.031	3.140.191.627
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	6.866.579.706	-

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

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 29)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**849.777.607.269**	**837.634.780.469**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***84.667.935.812***	***109.188.605.876***
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5.1	74.741.494.971	87.740.748.285
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	5.640.101.479	7.776.783.885
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	14.072.339.362	21.457.073.706
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000.000)	(7.786.000.000)
220	***II. Tài sản cố định***		***21.527.328.498***	***24.062.454.971***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	21.469.017.909	23.956.696.058
222	Nguyên giá		76.211.635.080	75.425.589.625
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(54.742.617.171)	(51.468.893.567)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	58.310.589	105.758.913
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.702.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.644.438.192)	(1.596.989.868)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***10***	***81.748.930.153***	***84.913.864.301***
231	1. Nguyên giá		127.581.269.372	131.865.213.616
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.832.339.219)	(46.951.349.315)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***272.425.329.509***	***234.929.446.801***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	272.425.329.509	234.929.446.801
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***385.791.778.980***	***382.853.837.216***
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	297.000.000.000	297.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	95.657.440.060	95.657.440.060
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	3.135.455.455	3.135.455.455
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.1, 12.2, 12.3	(10.001.116.535)	(12.939.058.299)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***3.616.304.317***	***1.686.571.304***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.020.886.211	396.797.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	1.595.418.106	1.289.773.751
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.094.704.616.599**	**3.322.301.025.401**

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

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Được trình bày lại - Thuyết minh số 29)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.230.369.312.327**	**1.429.677.552.682**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***415.193.605.009***	***430.384.722.728***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	42.464.560.769	19.519.191.646
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	118.443.779.357	124.227.686.529
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	514.276.536	49.703.942.302
314	4. Phải trả người lao động		3.734.173.000	6.379.605.887
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	35.797.431.604	20.982.219.376
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	7.611.496.057	2.380.530.356
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	46.755.862.864	101.479.650.038
320	8. Vay ngắn hạn	19	159.222.435.355	101.226.731.058
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		649.589.467	4.485.165.536
330	***II. Nợ dài hạn***		***815.175.707.318***	***999.292.829.954***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14.1	176.432.100	50.657.500.835
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	14.2	80.629.339.182	82.010.966.094
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	16	88.832.159.838	106.699.017.156
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	210.189.314.110	208.197.967.911
337	5. Phải trả dài hạn khác	18	173.472.884.322	194.415.188.058
338	6. Vay dài hạn	19	260.529.874.417	356.133.554.567
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.345.703.349	1.178.635.333
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.864.335.304.272**	**1.892.623.472.719**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***20.1***	***1.864.335.304.272***	***1.892.623.472.719***
411	1. Vốn cổ phần		867.201.440.000	867.201.440.000
411a	*- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết*		*867.201.440.000*	*867.201.440.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		250.735.326.206	250.735.326.206
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	12.332.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		123.316.480.066	151.604.648.513
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		85.729.252.582	*(9.325.677.471)*
421b	*- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay*		37.587.227.484	*160.930.325.984*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.094.704.616.599**	**3.322.301.025.401**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Phạm Minh Nhựt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Được trình bày lại - Thuyết minh số 29)*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	842.067.014.168	449.290.341.114
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(6.789.171.601)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	835.277.842.567	449.290.341.114
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(739.320.014.545)	(71.241.395.419)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.957.828.022	378.048.945.695
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	30.124.818.081	44.611.339.815
22	7. Chi phí tài chính	23	(10.187.682.475)	(11.499.729.489)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(12.898.249.337)*	*(11.300.633.192)*
25	8. Chi phí bán hàng		(6.852.344.675)	(4.602.902.897)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(51.345.097.131)	(124.149.906.372)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		57.697.521.822	282.407.746.752
31	11. Thu nhập khác	24	4.948.439.959	98.013.650.020
32	12. Chi phí khác	24	(18.467.784.837)	(8.889.457.392)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(13.519.344.878)	89.124.192.628
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44.178.176.944	371.531.939.380
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(6.896.593.815)	(74.145.098.335)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	305.644.355	(316.215.564)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		37.587.227.484	297.070.625.481

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Phạm Minh Nhựt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0301881016 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH - Q. BÌNH TÂN - T.P HỒ CHÍ MINH

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**44.178.176.944**	**371.531.939.380**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	6.395.247.349	6.754.408.115
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(1.361.701.806)	2.145.088.468
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.990.221.919)	(44.531.424.628)
06	Chi phí lãi vay	23	12.898.249.337	11.300.633.192
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**32.119.749.905**	**347.200.644.527**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(389.073.327.746)	51.380.339.343
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		576.074.075.227	(76.080.979.411)
11	Giảm các khoản phải trả		(10.473.328.958)	(154.524.019.550)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.624.088.658)	219.914.698
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.881.565.173)	(10.222.937.249)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.010.661.882)	(44.777.579.144)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.350.900.000)	(23.521.304.775)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**123.779.952.715**	**89.674.078.439**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(64.043.851.884)	(17.887.502.944)
23	Tiền chi cho vay		-	(43.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		43.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		31.512.799.441	28.821.417.047
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**10.968.947.557**	**(32.566.085.897)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		429.724.032.421	417.894.164.989
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(467.332.008.274)	(404.054.626.272)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(127.294.099.900)	(121.171.700)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(164.902.075.753)**	**13.718.367.017**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(30.153.175.481)**	**70.826.359.559**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**153.028.246.452**	**82.201.886.893**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**122.875.070.971**	**153.028.246.452**

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Phạm Minh Nhựt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 179 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 139).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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 15 tháng 2 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của 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, 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 nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 riêng 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.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 trong báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao hoặc hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định 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 riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 riêng 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 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 riêng.

3.6 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 năm

3.7 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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 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.

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.8 *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.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

3.9 *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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của 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 các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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

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 kế toán của 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 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 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 riêng 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 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 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 riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển

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

- Quỹ khác

  Quỹ này được trích lập để sử dụng trong tương lai khi Công ty cần tăng vốn cổ phần.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và

d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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 Công ty được xác lập.

3.17 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho 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 riêng 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.

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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 trong báo cáo tài chính riêng.

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được 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 trong tương lai 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 kỳ kế toán năm khi 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 riêng 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	146.016.558	37.953.442
Tiền gửi ngân hàng	119.471.850.093	7.559.397.710
Các khoản tương đương tiền	3.257.204.320	145.430.895.300
TỔNG CỘNG	**122.875.070.971**	**153.028.246.452**

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,8%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 *Phải thu khách hàng*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**476.970.049.873**	**80.945.171.717**
Phải thu từ khách hàng	476.970.049.873	80.898.146.717
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát	*392.178.240.000*	-
- Khác	*84.791.809.873*	*80.898.146.717*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	47.025.000
Dài hạn	**74.741.494.971**	**87.740.748.285**
Phải thu từ khách hàng	74.741.494.971	87.740.748.285
TỔNG CỘNG	**551.711.544.844**	**168.685.920.002**
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.324.394.106)	(3.748.154.148)
Trong đó:		
Ngắn hạn	*(3.324.394.106)*	*(3.748.154.148)*
Dài hạn	*(2.000.000.000)*	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**546.387.150.738**	**164.937.765.854**

5.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**3.323.971.846**	**4.714.174.910**
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ	2.237.349.000	691.145.400
Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn	-	1.355.952.651
Khác	1.086.622.846	2.667.076.859
Dài hạn	**5.640.101.479**	**7.776.783.885**
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị Kỹ Thuật	2.168.473.959	2.168.473.959
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Môi trường Việt Trung	1.208.724.418	1.208.724.418
Tổng công ty xây dựng số 1	-	2.123.922.229
Khác	2.262.903.102	2.275.663.279
TỔNG CỘNG	**8.964.073.325**	**12.490.958.795**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**3.857.472.069**	**6.972.341.272**
Tạm ứng cho người lao động	3.726.236.782	4.157.183.439
Lãi tiền gửi phải thu	9.311.048	2.017.617.485
Khác	121.924.239	797.540.348
Dài hạn	**14.072.339.362**	**21.457.073.706**
Tạm ứng để thực hiện các dự án	11.634.813.505	11.634.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp *(*)*	1.251.877.661	9.326.254.362
Khác	1.185.648.196	496.005.839
TỔNG CỘNG	**17.929.811.431**	**28.429.414.978**
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁTRỊ THUẦN	**10.143.811.431**	**20.643.414.978**

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(*)*	1.607.473.660.890	2.184.166.896.434
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	320.911.071	286.631.689
TỔNG CỘNG	**1.619.455.316.940**	**2.196.114.273.102**

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang trong quá trình thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19).*

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.429.322.239	38.354.486.674	10.520.713.433	2.121.067.279	75.425.589.625
Mua trong năm	-	286.045.455	500.000.000	-	786.045.455
Số cuối năm	24.429.322.239	38.640.532.129	11.020.713.433	2.121.067.279	76.211.635.080
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*3.350.339.218*	*28.935.243.950*	*7.578.553.433*	*2.121.067.279*	*41.985.203.880*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(9.566.352.836)	(30.197.178.263)	(9.584.295.189)	(2.121.067.279)	(51.468.893.567)
Khấu hao trong năm	(792.433.488)	(2.110.387.207)	(370.902.909)	-	(3.273.723.604)
Số cuối năm	(10.358.786.324)	(32.307.565.470)	(9.955.198.098)	(2.121.067.279)	(54.742.617.171)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.862.969.403	8.157.308.411	936.418.244	-	23.956.696.058
Số cuối năm	14.070.535.915	6.332.966.659	1.065.515.335	-	21.469.017.909

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Giấy chứng nhận ISO	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	*331.744.151*	*1.228.659.635*	*1.560.403.786*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(331.744.151)	(1.265.245.717)	(1.596.989.868)
Hao mòn trong năm	-	(47.448.324)	(47.448.324)
Số cuối năm	(331.744.151)	(1.312.694.041)	(1.644.438.192)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	105.758.913	105.758.913
Số cuối năm	-	58.310.589	58.310.589

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	131.865.213.616
Mua trong năm	403.507.578
Thanh lý, nhượng bán	(4.687.451.822)
Số cuối năm	127.581.269.372
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(46.951.349.315)
Khấu hao trong năm	(3.074.075.421)
Thanh lý, nhượng bán	4.193.085.517
Số cuối năm	(45.832.339.219)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	84.913.864.301
Số cuối năm	81.748.930.153

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.392.517.567	219.018.891.658
Khác	50.032.811.942	15.910.555.143
TỔNG CỘNG	**272.425.329.509**	**234.929.446.801**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 12.1)*	297.000.000.000	297.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 12.2)*	95.657.440.060	95.657.440.060
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 12.3)*	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	**395.792.895.515**	**395.792.895.515**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(10.001.116.535)	(12.939.058.299)
TỔNG CỘNG	**385.791.778.980**	**382.853.837.216**

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	VND	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*VND*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty Cổ phần BCI	286.000.000.000	97	286.000.000.000	97
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	11.000.000.000	100	11.000.000.000	100
TỔNG CỘNG	**297.000.000.000**		**297.000.000.000**	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-		(11.859.166.844)	
GIÁ TRỊ THUẦN	**297.000.000.000**		**285.140.833.156**	

Công ty Cổ phần BCI ("BCI") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510 Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550 Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	VND	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*VND*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài gòn Châu Á	4.000.000.000	50	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	57.197.127.688	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	20.060.312.372	20	20.060.312.372	20
Công ty TNHH EB Thành phố mới	14.400.000.000	20	14.400.000.000	20
TỔNG CỘNG	**95.657.440.060**		**95.657.440.060**	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(8.434.692.732)		-	
GIÁ TRỊ THUẦN	**87.222.747.328**		**95.657.440.060**	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài gòn Châu Á ("BĐS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh BĐS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.3)*.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB New City") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New City có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
		VND		*VND*
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	19.354	1.312.145.455	16.830	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		1.700.000.000		1.700.000.000
TỔNG CỘNG		**3.135.455.455**		**3.135.455.455**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.423.803)		(1.079.891.455)
GIÁ TRỊ THUẦN		**1.569.031.652**		**2.055.564.000**

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 30.945.179.096 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 30.863.306.251 VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

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

14.1. *Phải trả người bán*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Ngắn hạn	**42.464.560.769**	**42.464.560.769**	**19.519.191.646**	**19.519.191.646**
Phải trả cho người bán	38.979.830.674	38.979.830.674	11.851.666.747	11.851.666.747
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	*29.999.850.659*	*29.999.850.659*	-	-
- Các nhà cung cấp khác	*8.979.980.015*	*8.979.980.015*	*11.851.666.747*	*11.851.666.747*
Phải trả cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	3.484.730.095	3.484.730.095	7.667.524.899	7.667.524.899
Dài hạn	**176.432.100**	**176.432.100**	**50.657.500.835**	**50.657.500.835**
Phải trả cho người bán	176.432.100	176.432.100	50.657.500.835	50.657.500.835
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	-	-	*50.316.068.735*	*50.316.068.735*
- Các nhà cung cấp khác	*176.432.100*	*176.432.100*	*341.432.100*	*341.432.100*
TỔNG CỘNG	**42.640.992.869**	**42.640.992.869**	**70.176.692.481**	**70.176.692.481**

14.2. *Người mua trả tiền trước*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**118.443.779.357**	**124.227.686.529**
Khoản thu trước tiền bán nền nhà *(*)*	68.443.779.357	124.227.686.529
Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	50.000.000.000	-
Dài hạn	**80.629.339.182**	**82.010.966.094**
Khoản thu trước tiền bán nền nhà *(*)*	80.629.339.182	82.010.966.094
TỔNG CỘNG	**199.073.118.539**	**206.238.652.623**

(*) Đây là số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh 29)	*Số tăng trong năm*	*Số giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.321.865.062	6.896.593.815	(45.218.458.877)	-
Thuế thu nhập cá nhân	8.737.348.003	7.422.299.657	(15.825.383.329)	334.264.331
Thuế giá trị gia tăng	2.579.695.810	7.702.120.291	(10.200.810.986)	81.005.115
Thuế tài nguyên	65.033.427	969.513.480	(935.539.817)	99.007.090
TỔNG CỘNG	**49.703.942.302**	**22.990.527.243**	**(72.180.193.009)**	**514.276.536**
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.866.579.706	-	6.866.579.706
TỔNG CỘNG	**-**	**6.866.579.706**	**-**	**6.866.579.706**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**35.797.431.604**	**20.982.219.376**
Chi phí dự án	32.512.195.115	17.245.770.187
Chi phí lãi vay	3.053.706.963	3.621.903.734
Khác	231.529.526	114.545.455
Dài hạn	**88.832.159.838**	**106.699.017.156**
Chi phí dự án	88.832.159.838	106.699.017.156
TỔNG CỘNG	**124.629.591.442**	**127.681.236.532**
Trong đó:		
Chi phí phải trả khác	*123.531.813.664*	*127.681.236.532*
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*1.097.777.778*	-

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.611.496.057**	**2.380.530.356**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.611.496.057	2.380.530.356
Dài hạn	**210.189.314.110**	**208.197.967.911**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	210.189.314.110	208.197.967.911
TỔNG CỘNG	**217.800.810.167**	**210.578.498.267**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**46.755.862.864**	**101.479.650.038**
Tiền tạm ứng nhận từ công ty Cty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	22.022.053.495	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.773.837.400	87.857.616.900
Phải trả khác	21.959.971.969	13.622.033.138
Dài hạn	**173.472.884.322**	**194.415.188.058**
Phải trả đền bù đất *(*)*	76.115.857.499	84.569.677.499
Thu hộ	73.114.919.103	77.614.919.103
Nhận ký quỹ, ký cược	17.698.313.806	24.855.829.411
Phải trả khác	6.543.793.914	7.374.762.045
TỔNG CỘNG	**220.228.747.186**	**295.894.838.096**
Trong đó:		
Phải trả khác	*147.113.828.083*	*218.279.918.993*
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*73.114.919.103*	*77.614.919.103*

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

19. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn	**101.226.731.058**	**525.327.712.571**	**(467.332.008.274)**	**159.222.435.355**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	10.855.528.722	43.887.347.017	(29.020.328.675)	25.722.547.064
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 19.2 và 28)*	-	188.400.000.000	(120.000.000.000)	68.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	90.371.202.336	293.040.365.554	(318.311.679.599)	65.099.888.291
Vay dài hạn	**446.504.756.903**	**490.477.050.958**	**(611.352.045.153)**	**325.629.762.708**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.3)*	443.892.841.903	489.585.135.958	(607.848.215.153)	325.629.762.708
Vay đối tượng khác	2.611.915.000	891.915.000	(3.503.830.000)	-
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*90.371.202.336*	*293.040.365.554*	*(318.311.679.599)*	65.099.888.291
Vay dài hạn	*356.133.554.567*	*197.436.685.404*	*(293.040.365.554)*	260.529.874.417
TỔNG CỘNG	**457.360.285.625**	**722.764.397.975**	**(760.372.373.828)**	**419.752.309.772**

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDHM/CMB-HCM ngày 27 tháng 7 năm 2016	25.722.547.064	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2017 đến 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tín chấp

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn bên liên quan như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần BCI					
Hợp đồng vay số 031/HĐ-2016 ngày 27 tháng 9 năm 2016	34.200.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 04/HĐ 2016 ngày 21 tháng 11 năm 2016	20.000.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 06/HĐ 2016 ngày 28 tháng 12 năm 2016	14.200.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**68.400.000.000**				

19. VAY (tiếp theo)

19.3 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTD	177.891.543.030	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2017 đến ngày 5 tháng 7 năm 2019	Dự án khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 2,9%/ năm	18.392 m² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	77.509.433.963	Ngày 25 tháng 3 năm 2017 đến ngày 25 tháng 12 năm 2029	Trả tiền thuê 100.000 m² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20% vốn góp tại Big C; 172.031.8 m² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh thuộc dự án 11A Bình Hưng.
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	70.228.785.715	Ngày 25 tháng 3 năm 2017 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	140.319,1 m² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
TỔNG CỘNG	**325.629.762.708**				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	*65.099.888.291*				
Nợ dài hạn	*260.529.874.417*				

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (được trình bày lại - Thuyết minh số 29)*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	12.332.000.000	57.064.437.561	1.634.165.897.589
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	297.070.625.481	297.070.625.481
Tăng vốn trong năm	144.531.440.000	-	-	-	(72.264.440.000)	72.267.000.000
Trích lập các quỹ	-	-	19.385.924.178	-	(19.385.924.178)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(24.159.906.351)	(24.159.906.351)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(86.720.144.000)	(86.720.144.000)
Số cuối năm	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	151.604.648.513	1.892.623.472.719
Năm nay						
Số đầu năm	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	151.604.648.513	1.892.623.472.719
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	37.587.227.484	37.587.227.484
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.515.323.931)	(22.515.323.931)
Cổ tức công bố *(*)*	-	-	-	-	(43.360.072.000)	(43.360.072.000)
Số cuối năm	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	123.316.480.066	1.864.335.304.272

(*) Trong năm, Công ty đã trả cổ tức với giá trị là VND 43.360.072.000 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo Nghị quyết số 22A/NQ.BCCI.HĐQT ngày 9 tháng 11 năm 2016.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu năm	867.201.440.000	722.670.000.000
Tăng vốn trong năm	-	144.531.440.000
Số cuối năm	867.201.440.000	867.201.440.000
Cổ tức đã công bố	***43.360.072.000***	***158.984.584.000***
Cổ tức đã trả bằng tiền	***127.294.099.900***	***121.171.700***
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	***144.531.440.000***

20.3 *Cổ phiếu*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
		VND		*VND*
Cổ phiếu được phép phát hành	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	*86.720.144*	*867.201.440.000*	*86.720.144*	*867.201.440.000*
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	*86.720.144*	*867.201.440.000*	*86.720.144*	*867.201.440.000*

21. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**842.067.014.168**	**449.290.341.114**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*734.821.941.139*	*306.806.494.876*
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	*38.096.540.001*	*31.725.420.000*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*52.537.016.154*	*55.375.293.920*
Doanh thu cho thuê hoạt động	*16.611.516.874*	*55.383.132.318*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(6.789.171.601)	-
Doanh thu thuần	**835.277.842.567**	**449.290.341.114**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*728.121.046.601*	*306.806.494.876*
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	38.096.540.001	31.725.420.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*52.466.920.909*	*55.375.293.920*
Doanh thu cho thuê hoạt động	*16.593.335.056*	*55.383.132.318*

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.16.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 37.779.995.953 VND và 26.356.939.304 VND.

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức và lợi nhuận được chia	28.253.961.000	37.215.300.000
Lãi tiền gửi	1.736.260.919	7.370.574.628
Doanh thu hoạt động tài chính khác	134.596.162	25.465.187
TỔNG CỘNG	**30.124.818.081**	**44.611.339.815**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	691.237.362.967	18.169.334.124
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	11.502.167.651	11.333.160.748
Giá vốn dịch vụ cung cấp	32.191.661.217	32.716.055.648
Giá vốn cho thuê hoạt động	4.388.822.710	9.022.844.899
TỔNG CỘNG	**739.320.014.545**	**71.241.395.419**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	12.898.249.337	11.300.633.192
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(2.937.941.764)	(35.898.710)
Khác	227.374.902	234.995.007
TỔNG CỘNG	**10.187.682.475**	**11.499.729.489**

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**4.948.439.959**	**98.013.650.020**
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	3.158.711.146	1.240.119.063
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng đất đã đền bù	-	96.620.660.660
Khác	1.789.728.813	152.870.297
Chi phí khác	**(18.467.784.837)**	**(8.889.457.392)**
Tiền phạt thuế	(12.768.555.312)	-
Khác	(5.699.229.525)	(8.889.457.392)
GIÁ TRỊ THUẦN	**(13.519.344.878)**	**89.124.192.628**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.616.783.359	72.213.556.220
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	279.810.456	1.931.542.115
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(305.644.355)	316.215.564
TỔNG CỘNG	**6.590.949.460**	**74.461.313.899**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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*
	Hoạt động bất động sản	*Hoạt động khác*	*Tổng cộng*	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.026.409.414	41.151.767.530	44.178.176.944	371.531.939.380
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (2015: 22%)	605.281.883	8.230.353.506	8.835.635.389	81.737.026.663
Các điều chỉnh tăng (giảm)				
Chi phí không được khấu trừ	503.984.753	68.600.000	572.584.753	4.998.274.458
Các khoản phạt	2.488.074.333	65.636.729	2.553.711.062	-
Cổ tức được chia	-	(5.650.792.200)	(5.650.792.200)	(8.187.366.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	279.810.456	-	279.810.456	1.931.542.115
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	-	(6.018.163.338)
Chi phí thuế TNDN	**3.877.151.425**	**2.713.798.035**	**6.590.949.460**	**74.461.313.899**

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 29)*	*Năm nay*	*Năm trước*
Dự phòng nợ phải thu	400.000.000	-	400.000.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	(1.862.210)	(337.015.485)	335.153.275	(311.575.123)
Lãi tiền vay phải trả	928.139.646	1.367.489.462	(439.349.816)	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	269.140.670	259.299.774	9.840.896	(4.640.441)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***1.595.418.106***	***1.289.773.751***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			***305.644.355***	***(316.215.564)***

26. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản cam kết trị giá 783.794.040 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 323.612.798.165 VND) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	125.454.546	519.657.710
Trên 1 – 5 năm	249.545.455	441.545.472
Trên 5 năm	-	954.545.500
TỔNG CỘNG	**375.000.001**	**1.915.748.682**

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nợ khó đòi đã xử lý	2.469.845.243	2.469.845.243

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	28.224.800.000	37.200.000.000
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	-	28.414.919.103
		Vay	68.400.000.000	-
		Lãi vay	1.097.777.778	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.241.403.818	904.670.083
		Chi phí chi hộ	267.810.000	125.197.086

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*	
			Số cuối năm	*Số đầu năm*
***Phải thu khách hàng** (Thuyết minh số 5.1)*				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	47.025.000
***Phải trả người bán** (Thuyết minh số 14.1)*				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	(3.484.730.095)	(7.667.524.899)
***Phải trả khác** (Thuyết minh số 18)*				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	(73.114.919.103)	(77.614.919.103)

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*	
			Số cuối năm	*Số đầu năm*
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 19.2)*				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	(68.400.000.000)	-
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 16)*				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Chi phí lãi vay	(1.097.777.778)	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (bao gồm thuế thu nhập cá nhân và các khoản bảo hiểm bắt buộc) của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	27.477.558.470	43.757.341.237

29. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Căn cứ vào Biên bản Thanh Tra thuế ngày 14 tháng 12 năm 2016 và Quyết định xử phạt số 2490/QĐ-TCT ngày 19 tháng 12 năm 2016 ban hành bởi Tổng Cục thuế, Ban Giám đốc Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố thuế TNDN tính thiếu cho các năm tài chính từ năm 2009 đến năm 2015 với tổng số tiền là 13.688.456.360 VND, với chi tiết như sau:

- Tăng khoản mục thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 10.693.166.933 VND và đồng thời ghi giảm khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 9.325.677.471 VND và ghi tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.367.489.462 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- Tăng khoản mục thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 13.688.456.360 VND và đồng thời ghi giảm khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 12.320.966.898 VND và ghi giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả với số tiền là 77.715.711 VND và ghi tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.289.773.751 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.
- Tăng khoản khoản mục chi phí thuế TNDN hiện hành và giảm lợi nhuận thuần sau thuế với số tiền là 2.995.289.427 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

29. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến báo cáo tài chính riêng được trình bày như sau:

VND

	Số liệu theo báo cáo trước đây	*Điều chỉnh*	*Số liệu sau điều chỉnh*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(71.149.808.908)	(2.995.289.427)	(74.145.098.335)
Lợi nhuận thuần sau thuế	300.065.914.908	(2.995.289.427)	297.070.625.481
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	66.390.115.032	(9.325.677.471)	57.064.437.561
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	1.289.773.751	1.289.773.751
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	77.715.711	(77.715.711)	-
Thuế TNDN phải trả	24.633.408.702	13.688.456.360	38.321.865.062
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	36.015.485.942	13.688.456.360	49.703.942.302
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	163.925.615.411	(12.320.966.898)	151.604.648.513

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

Không có 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 riêng.

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Phạm Minh Nhựt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017