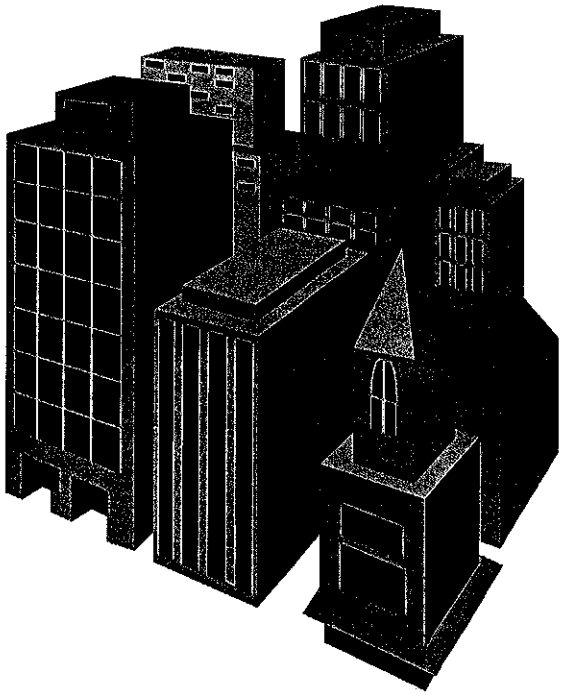
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
: 550 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Quận Bình Tân Tp.HCM
: 38753021 Fax: 38753552

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÍ 3/2016
Kết thúc tại ngày: 30/09/2016



TP. Hồ Chí Minh
Tháng 10/2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính riêng quý 3

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.446.582.570.123**	**2.484.666.244.932**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	**132.399.703.485**	***153.028.246.452***
111	1. Tiền		37.950.103.754	7.597.351.152
112	2. Các khoản tương đương tiền		94.449.599.731	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***		**63.080.502.372**	***88.883.533.751***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	57.441.477.536	80.945.171.717
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	5.318.529.134	4.714.174.910
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.650.384.932	6.972.341.272
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.329.889.230)	(3.748.154.148)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***7***	**2.244.982.079.128**	***2.196.114.273.102***
141	1. Hàng tồn kho		2.263.854.476.674	2.196.114.273.102
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(18.872.397.546)	
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		**6.120.285.138**	***3.140.191.627***
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		6.120.285.138	3.140.191.627
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**846.963.657.044**	**836.345.006.718**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		**105.485.483.593**	***109.188.605.876***
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5.1	82.322.518.274	87.740.748.285
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	8.111.783.885	7.776.783.885
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	22.837.181.434	21.457.073.706
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
220	***II. Tài sản cố định***		**22.286.740.342**	***24.062.454.971***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	22.216.567.672	23.956.696.058
222	Nguyên giá		76.129.589.625	75.425.589.625
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.913.021.953)	(51.468.893.567)
227	2. Tài sản vô hình	9	70.172.670	105.758.913
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.702.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.632.576.111)	(1.596.989.868)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***10***	**82.371.023.000**	***84.913.864.301***
231	1. Nguyên giá		127.205.271.487	131.865.213.616
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(44.834.248.487)	(46.951.349.315)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		**258.007.109.227**	***234.929.446.801***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	258.007.109.227	234.929.446.801
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		**376.258.587.211**	***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	(19.534.308.304)	(12.939.058.299)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		**2.554.713.671**	***396.797.553***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	2.282.617.100	396.797.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	272.096.571	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.293.546.227.167**	**3.321.011.251.650**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.405.866.095.801**	**1.416.066.812.033**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		**476.011.744.628**	***416.696.266.368***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	9.282.313.434	19.519.191.646
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	163.847.231.628	124.227.686.529
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	488.642.592	36.015.485.942
314	4. Phải trả người lao động		-	6.379.605.887
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	35.618.241.815	20.982.219.376
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	7.719.810.321	2.380.530.356
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	74.250.689.618	101.479.650.038
320	8. Vay ngắn hạn	20	184.105.725.753	101.226.731.058
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		699.089.467	4.485.165.536
330	***II. Nợ dài hạn***		**929.854.351.173**	***999.370.545.665***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	49.600.054.885	50.657.500.835
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	110.570.852.888	82.010.966.094
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	86.177.071.689	106.699.017.156
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	209.699.827.898	208.197.967.911
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	177.997.164.114	194.415.188.058
338	6. Vay dài hạn	20	294.391.665.035	356.133.554.567
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.2	-	77.715.711
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.417.714.664	1.178.635.333
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.887.680.131.366**	**1.904.944.439.617**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	**1.887.680.131.366**	***1.904.944.439.617***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		146.661.307.160	163.925.615.411
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*181.793.715.700*	-
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*(35.132.408.540)*	*163.925.615.411*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.293.546.227.167**	**3.321.011.251.650**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Nguyễn Thụy Nhân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	Quý 3		*Lũy kế từ đầu năm*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**29.241.445.433**	**63.562.654.544**	**128.638.223.364**	**112.269.734.019**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	22.1	**6.704.211.038**	**-**	**6.789.171.601**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**22.537.234.395**	**63.562.654.544**	**121.849.051.763**	**112.269.734.019**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	23	**33.404.508.440**	**(82.864.038.998)**	**81.542.322.951**	**(62.506.778.948)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(10.867.274.045)**	**146.426.693.542**	**40.306.728.812**	**174.776.512.967**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	22.2	**350.021.855**	**2.778.764.248**	**29.208.281.851**	**27.912.314.420**
22	**7. Chi phí tài chính**	24	**4.805.968.943**	**2.539.428.862**	**15.944.278.303**	**8.552.865.724**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.700.447.531*	*2.646.340.136*	*9.099.702.808*	*8.679.429.747*
25	**8. Chi phí bán hàng**		**6.419.366.757**	**242.220.000**	**6.852.344.675**	**786.835.588**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**12.837.181.380**	**36.306.607.879**	**33.226.062.491**	**51.219.647.754**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(34.579.769.270)**	**110.117.201.049**	**13.492.325.194**	**142.129.478.321**
31	**11. Thu nhập khác**	25	**356.852.261**	**96.929.310.092**	**2.364.370.262**	**97.633.203.842**
32	**12. Chi phí khác**	25	**629.681.075**	**611.211.220**	**5.957.160.609**	**1.019.211.220**
40	**13. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**(272.828.814)**	**96.318.098.872**	**(3.592.790.347)**	**96.613.992.622**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(34.852.598.084)**	**206.435.299.921**	**9.899.534.847**	**238.743.470.943**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	26.1	**279.810.456**	**44.762.574.970**	**4.998.331.449**	**44.762.574.970**
52	**16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	26.2	**-**	**248.539.216**	**(349.812.282)**	**305.846.816**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(35.132.408.540)**	**161.424.185.735**	**5.251.015.680**	**193.675.049.157**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Nguyễn Thụy Nhân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 3
ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**9.899.534.847**	**238.743.470.943**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	8, 9, 10	4.481.479.924	5.230.008.220
03	Các khoản dự phòng		25.049.382.633	(172.312.208)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(29.189.456.870)	(27.912.218.374)
06	Chi phí lãi vay	24	9.099.702.808	8.679.429.747
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**19.340.643.342**	**224.568.378.328**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		25.290.145.132	44.280.433.929
10	Tăng hàng tồn kho		(67.985.403.729)	(132.244.004.365)
11	Tăng các khoản phải trả		85.394.401.891	(11.306.562.358)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.885.819.547)	8.662.895
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.363.785.475)	(7.269.027.803)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(30.322.205.522)	(258.244.332)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.301.400.000)	(12.034.335.091)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(6.833.423.908)**	**105.745.301.203**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(23.240.586.420)	(7.714.393.364)
23	Tiền chi cho vay		-	(73.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		43.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.681.160.198	26.409.373.439
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**50.940.573.778**	**(54.805.019.925)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		381.242.726.435	407.017.854.550
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(360.105.621.272)	(398.991.667.128)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.2	(85.872.798.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(64.735.692.837)**	**7.905.015.722**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2016

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(20.628.542.967)**	**58.845.297.000**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		153.028.246.452	82.201.886.893
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**132.399.703.485**	**141.047.183.893**

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Nguyễn Thụy Nhân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Ngày 26 tháng 10 năm 2016

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 kỳ 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 30 tháng 9 năm 2016 là 179 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 139).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính quý 3/2016 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 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, 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.

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 quý 3/2016 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 quý 3/2016 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2016 nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất quý 3/2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3/2016 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3/2016 của Công ty và các công ty con.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *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.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 được lập bằng đơn vị tiền tệ 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 quý 3/2016 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.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 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. 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 quý 3/2016.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 sẵn sàng 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 quý 3/2016 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 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 quý 3/2016.

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 quý 3/2016 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 quý 3/2016.

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.

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng quý 3/2016 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 quý 3/2016 trong kỳ 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016. 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 quý 3/2016 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3/2016 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 kỳ, 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 kỳ 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 quý 3/2016.

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 quý 3/2016, 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 quý 3/2016 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3/2016.

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 quý 3/2016.

- *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.

Ngoài ra, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và đáp ứng đồng thơi các điều kiện a, c và d nêu trên thì doanh thu được ghi nhận theo số tiền thực thu theo hướng dẫn tại Công văn 3286/BTC ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài Chính.

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 quý 3/2016 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 quý 3/2016.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3/2016 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016.

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 kỳ 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 quý 3/2016 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 quý 3/2016 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 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 quý 3/2016.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3/2016 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 kỳ 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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Tiền mặt	144.130.286	37.953.442
Tiền gửi ngân hàng	37.805.973.468	7.559.397.710
Các khoản tương đương tiền *(*)*	94.449.599.731	145.430.895.300
TỔNG CỘNG	**132.399.703.485**	**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 5,1%/năm.

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

5.1 *Phải thu khách hàng*

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**57.441.477.536**	**80.945.171.717**
Phải thu từ khách hàng	56.132.403.726	79.621.384.217
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.309.073.810	1.323.787.500
Dài hạn	**82.322.518.274**	**87.740.748.285**
Phải thu từ khách hàng	82.322.518.274	87.740.748.285
TỔNG CỘNG	**139.763.995.810**	**168.685.920.002**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.329.889.230)	(3.748.154.148)
GIÁ TRỊ THUẦN	**136.434.106.580**	**164.937.765.854**

5.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**5.318.529.134**	**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	3.081.180.134	3.358.222.259
Dài hạn	**8.111.783.885**	**7.776.783.885**
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị Kỹ Thuật	2.168.473.959	2.168.473.959
Tổng công ty xây dựng số 1	2.123.922.229	2.123.922.229
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Môi trường Việt Trung	1.208.724.418	1.208.724.418
Khác	2.610.663.279	2.275.663.279
TỔNG CỘNG	**13.430.313.019**	**12.490.958.795**

6. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**3.650.384.932**	**6.972.341.272**
Tạm ứng cho người lao động	3.372.786.683	4.157.183.439
Lãi tiền gửi phải thu	162.680.910	2.017.617.485
Khác	114.917.339	797.540.348
Dài hạn	**22.837.181.434**	**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 *(*)*	10.016.719.733	9.326.254.362
Khác	1.185.648.196	496.005.839
TỔNG CỘNG	**26.487.566.366**	**28.429.414.978**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**18.701.566.366**	**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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Bất động sản dở dang (*)	2.251.956.281.063	2.184.166.896.434
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	237.450.632	286.631.689
TỔNG CỘNG	**2.263.854.476.674**	**2.196.114.273.102**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(18.872.397.546)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.244.982.079.128**	**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 20)*.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	24.429.322.239	38.354.486.674	10.520.713.433	2.121.067.279	75.425.589.625
Đầu tư mua sắm mới		204.000.000	500.000.000		704.000.000
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	24.429.322.239	38.558.486.674	11.020.713.433	2.121.067.279	76.129.589.625
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*3.350.339.218*	*2.402.460.633*	*6.929.547.385*	*2.121.067.279*	*14.803.414.515*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(9.566.352.836)	(30.197.178.263)	(9.584.295.189)	(2.121.067.279)	(51.468.893.567)
Khấu hao trong kỳ	(624.036.687)	(1.543.576.131)	(276.515.577)	-	(2.444.128.386)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	(10.190.389.514)	(31.740.754.394)	(9.860.810.766)	(2.121.067.279)	(53.913.021.953)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	14.862.969.403	8.157.308.411	936.418.244	-	23.956.696.058
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	14.238.932.725	6.817.732.280	1.159.902.667	-	22.216.567.672

9. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND

	Giấy chứng nhận ISO	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 9 năm 2016	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:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(331.744.151)	(1.265.245.717)	(1.596.989.868)
Hao mòn trong kỳ	-	(35.586.243)	(35.586.243)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	(331.744.151)	(1.300.831.960)	(1.632.576.111)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	105.758.913	105.758.913
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	-	70.172.670	70.172.670

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	131.865.213.616
Thanh lý, nhượng bán	(4.659.942.129)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	127.205.271.487
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(46.951.349.315)
Khấu hao trong kỳ	(2.001.765.295)
Thanh lý, nhượng bán	4.118.866.123
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	(44.834.248.487)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	84.913.864.301
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	82.371.023.000

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 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 sách trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	216.053.608.476	219.018.891.658
Khác	41.953.500.751	15.910.555.143
TỔNG CỘNG	**258.007.109.227**	**234.929.446.801**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
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 dài hạn 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	(19.534.308.304)	(12.939.058.299)
GIÁ TRỊ THUẦN	**376.258.587.211**	**382.853.837.216**

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	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	(11.330.929.722)		(11.859.166.844)	
GIÁ TRỊ THUẦN	**285.669.070.278**		**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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	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	(6.872.735.737)		-	
GIÁ TRỊ THUẦN	**88.784.704.323**		**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.

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

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
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		(1.330.642.845)		(1.079.891.455)
GIÁ TRỊ THUẦN		**1.804.812.610**		**2.055.564.000**

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 23.191.255.809 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015: 23.537.206.788 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Chi phí thiết bị văn phòng	1.973.317.011	-
Khác	309.300.089	396.797.553
TỔNG CỘNG	**2.282.617.100**	**396.797.553**

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

15.1. *Phải trả người bán*

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Ngắn hạn	**9.282.313.434**	**9.282.313.434**	**19.519.191.646**	**19.519.191.646**
Phải trả cho người bán	7.954.845.373	7.954.845.373	11.851.666.747	11.851.666.747
Phải trả cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.327.468.061	1.327.468.061	7.667.524.899	7.667.524.899
Dài hạn	**49.600.054.885**	**49.600.054.885**	**50.657.500.835**	**50.657.500.835**
Phải trả cho người bán	49.600.054.885	49.600.054.885	50.657.500.835	50.657.500.835
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	*49.423.622.785*	*49.423.622.785*	*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	**58.882.368.319**	**58.882.368.319**	**70.176.692.481**	**70.176.692.481**

15.2. *Người mua trả tiền trước*

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**163.847.231.628**	**124.227.686.529**
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà của các bên khác (*)	163.847.231.628	124.002.506.145
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà của bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	225.180.384
Dài hạn	**110.570.852.888**	**82.010.966.094**
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà *(*)*	110.570.852.888	82.010.966.094
TỔNG CỘNG	**274.418.084.516**	**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.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	*Số tăng trong kỳ*	*Số giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*Thuyết minh số 26.1*)	24.633.408.702	5.688.796.820	(30.322.205.522)	-
Thuế giá trị gia tăng	2.579.695.810	8.144.363.025	(13.425.459.645)	(2.701.400.810)
- Thuế GTGT VP Cty	*(1.326.429.329)*	*2.296.651.833*	*(4.010.927.934)*	*(3.040.705.430)*
- Thuế GTGT khu LMX	*3.906.125.139*	*5.847.711.192*	*(9.414.531.711)*	*339.304.620*
Thuế thu nhập cá nhân	8.737.348.003	6.956.792.566	(15.624.670.390)	69.470.179
Thuế tài nguyên	65.033.427	582.943.588	(568.109.222)	79.867.793
TỔNG CỘNG	**36.015.485.942**	**21.372.895.999**	**(59.940.444.779)**	**(2.552.062.838)**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**35.618.241.815**	**20.982.219.376**
Chi phí dự án	33.388.785.439	17.245.770.187
Chi phí lãi vay	2.178.547.285	3.621.903.734
Khác	50.909.091	114.545.455
Dài hạn	**86.177.071.689**	**106.699.017.156**
Chi phí dự án	86.177.071.689	106.699.017.156
TỔNG CỘNG	**121.795.313.504**	**127.681.236.532**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**7.719.810.321**	**2.380.530.356**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.719.810.321	2.380.530.356
Dài hạn	**209.699.827.898**	**208.197.967.911**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	209.699.827.898	208.197.967.911
TỔNG CỘNG	**217.419.638.219**	**210.578.498.267**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn	**74.250.689.618**	**101.479.650.038**
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.137.177.900	87.857.616.900
Phải trả khác	73.113.511.718	13.622.033.138
Dài hạn	**177.997.164.114**	**194.415.188.058**
Phải trả đền bù đất *(*)*	81.815.857.499	84.569.677.499
Nhận hộ	73.114.919.103	77.614.919.103
Nhận ký quỹ, ký cược	19.530.357.913	1.583.610.000
Phải trả khác	3.536.029.599	30.646.981.456
TỔNG CỘNG	**252.247.853.732**	**295.894.838.096**

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thổ 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.

20. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*
Vay ngắn hạn	**101.226.731.058**	**442.984.615.967**	**(360.105.621.272)**	**184.105.725.753**
Vay ngắn hạn	10.855.528.722	183.806.041.031	(145.545.319.995)	49.116.249.758
Vay dài hạn đến hạn trả	90.371.202.336	259.178.574.936	(214.560.301.277)	134.989.475.995
Vay dài hạn	**356.133.554.567**	**197.436.685.404**	**(259.178.574.936)**	**294.391.665.035**
Vay ngân hàng	355.241.639.567	197.436.685.404	(258.286.659.936)	294.391.665.035
Vay đối tượng khác	891.915.000	-	(891.915.000)	-
TỔNG CỘNG	**457.360.285.625**	**640.421.301.371**	**(619.284.196.208)**	**478.497.390.788**

Chi tiết các khoản vay như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 009/2015/HĐHM/CMB-HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	3.475.008.680	Ngày 3 tháng 10 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +1,3%/ năm	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4					
Hợp đồng số 13/2016/HĐTDHM ngày 27/07/2016	11.441.241.078	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2017 đến ngày 30 tháng 3 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất cơ sở + 2,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần BCI					
Hợp đồng số 03/HĐ.2016 ngày 27/09/2016	34.200.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất 9,5%/năm	

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*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	274.750.141.030	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2016 đến ngày 18 tháng 12 năm 2019	Dự án Cao Ốc An Lạc Plaza, 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 m^2 quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và 7.648,6 m^2 quyền sử dụng đất số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân lần lượt thuộc dự án 158 An Dương Vương và dự án Cao ốc An Lạc Plaza.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – CN TPHCM					
Hợp đồng số 16.321.00101 ngày 22/09/2016	79.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2016 đến ngày 20 tháng 1 năm 2030	Trả tiền thuê 100.000 m^2 đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20% vốn góp tại Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc và 172.031,8 m^2 quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thuộc dự án 11A Bình Hưng
Hợp đồng số 16.321.00102 ngày 22/09/2016	75.631.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2016 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20.996 m^2 quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
TỔNG CỘNG	**478.497.390.788**				

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	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*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	12.332.000.000	66.390.115.032	1.643.491.575.060
Tăng vốn trong kỳ	144.531.440.000	-	-	-	(72.264.440.000)	72.267.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	193.675.049.157	193.675.049.157
Trích lập các quỹ	-	-	19.385.924.178	-	(19.385.924.178)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(21.909.906.351)	(21.909.906.351)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	146.504.893.660	1.887.523.717.866
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	163.925.615.411	1.904.944.439.617
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.251.015.680	5.251.015.680
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.515.323.931)	(22.515.323.931)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	146.661.307.160	1.887.680.131.366

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	867.201.440.000	867.201.440.000
Cổ tức công bố	**-**	**72.264.440.000**
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	***85.872.798.000***	**-**
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	**-**	***144.531.440.000***

21.3 *Cổ phiếu*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	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*

22. DOANH THU

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

	Quý 3		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**29.241.445.433**	**63.562.654.544**	**128.638.223.364**	**112.269.734.019**
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	4.865.078.365		37.439.238.365	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.487.707.843	42.650.854.086	38.558.610.468	51.935.777.552
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.922.011.535	14.175.345.396	39.536.498.090	44.324.117.208
Doanh thu cho thuê hoạt động	4.966.647.690	6.736.455.062	13.103.876.441	16.009.839.259
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Giảm giá hàng bán	(6.704.211.038)	-	(6.789.171.601)	-
Doanh thu thuần	**22.537.234.395**	**63.562.654.544**	**121.849.051.763**	**112.269.734.019**
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*4.865.078.365*		*37.439.238.365*	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*(213.186.695)*	*42.650.854.086*	*31.857.715.930*	*51.935.777.552*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*12.918.695.035*	*14.175.345.396*	*39.466.402.845*	*44.324.117.208*
Doanh thu cho thuê hoạt động	*4.966.647.690*	*6.736.455.062*	*13.085.694.623*	*16.009.839.259*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	Quý 3		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	28.253.961.000	22.800.000.000
Lãi tiền gửi	332.384.393	2.778.668.202	935.495.870	5.112.218.374
Khác	17.637.462	96.046	18.824.981	96.046
TỔNG CỘNG	**350.021.855**	**2.778.764.248**	**29.208.281.851**	**27.912.314.420**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.885.348.588	-	13.521.701.754	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	21.377.319.466	(92.550.403.724)	41.164.677.848	(89.210.912.481)
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.121.345.347	8.978.981.099	23.290.880.662	24.129.799.345
Giá vốn cho thuê hoạt động	2.020.495.039	707.383.627	3.565.062.687	2.574.334.188
TỔNG CỘNG	**33.404.508.440**	**82.864.038.998**	**81.542.322.951**	**(62.506.778.948)**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lãi tiền vay	2.700.447.531	2.646.340.136	9.099.702.808	8.679.429.474
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.105.521.412	(183.618.125)	6.595.250.005	(219.983.755)
Khác	-	76.706.851	249.325.490	93.419.732
TỔNG CỘNG	**4.805.968.943**	**2.539.428.862**	**15.944.278.303**	**8.552.865.724**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 3*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thu nhập khác	**356.852.261**	**96.929.310.092**	**2.364.370.262**	**97.633.203.842**
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	281.506.050	132.067.722	2.042.258.843	664.879.426
Khác	75.346.211	96.797.242.370	322.111.419	96.968.324.416
Chi phí khác	**629.681.075**	**611.211.220**	**(5.957.160.609)**	**(1.019.211.220)**
Phạt do chậm nộp thuế	20.510.106	-	(4.859.707.049)	-
Khác	609.170.969	611.211.220	(1.097.453.560)	(1.019.211.220)
GIÁ TRỊ THUẦN	**(272.828.814)**	**96.318.098.872**	**(3.592.790.347)**	**96.613.992.622**

26. 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 quý 3/2016 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 kỳ 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 quý 3/2016.

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế ước tính:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016			*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015*
	Hoạt động bất động sản	*Hoạt động khác*	*Tổng cộng*	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(21.367.426.063)**	**31.266.960.910**	**9.899.534.847**	**238.743.470.943**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Chi phí không được khấu trừ	358.500.000	259.000.000	617.500.000	1.240.939.311
Phạt do chậm nộp thuế	-	4.859.707.049	4.859.707.049	-
Cổ tức được chia	-	(28.253.961.000)	(28.253.961.000)	(22.800.000.000)
Trợ cấp thôi việc phải trả	239.079.331	-	239.079.331	(3.005.875)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	1.491.703.328	1.491.703.328	(1.387.206.926)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**(20.769.846.732)**	**9.623.410.287**	**(11.146.436.445)**	**215.794.197.453**
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	-	(27.355.287.900)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	**(20.769.846.732)**	**9.623.410.287**	**(11.146.436.445)**	**188.438.909.553**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành			**4.998.331.449**	**44.385.909.880**
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) đầu kỳ			24.633.408.702	(2.241.270.726)
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản			690.465.371	302.385.462
Thuế TNDN đã trả trong kỳ			(30.322.205.522)	(258.244.332)
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) cuối kỳ			**-**	**(42.188.780.284)**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng quý 3		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3*	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015*
Lãi tiền gửi dự thu	(12.789.973)	(337.015.485)	*324.225.512*	(305.185.524)
Trợ cấp thôi việc phải trả	284.886.544	259.299.774	25.586.770	(661.292)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	***272.096.571***	***(77.715.711)***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			***349.812.282***	***(305.846.816)***

27. CÁC KHOẢN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Nợ khó đòi đã xử lý	2.469.845.243	2.469.845.243

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 và 30 tháng 9 năm 2015 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015*
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	22.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Chi phí chi hộ	267.780.000	361.574.300
		Cung cấp dịch vụ	1.975.579.917	232.616.151
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 5.1)*				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	32.311.310	47.025.000
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.762.500	1.276.762.500
			1.309.073.810	**1.323.787.500**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 15.1)*				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	(1.327.468.061)	(7.667.524.899)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 15.2)*				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Bên liên quan	Tạm ứng	-	(225.180.384)
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 19)*				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Chi hộ	(73.114.919.103)	(77.614.919.103)
Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 20)*				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	34.200.000.000	-

29. GIẢI TRÌNH TĂNG (GIẢM) LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2016 bị lỗ 35 tỷ đồng, tương đương giảm 122% so với cùng kỳ năm 2015 chủ yếu do số lượng đất nền, căn hộ bàn giao cho khách hàng trong quý 3/2016 giảm so với quý 3/2015. Ngoài ra, doanh thu hoạt động tài chính giảm cũng góp phần làm lợi nhuận sau thuế quý 3/2016 bị lỗ.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3/2016

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng quý 3/2016 của Công ty.

Mai Thị Mỹ Dung	Đặng Thị Thùy Trang	Nguyễn Thụy Nhân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2016