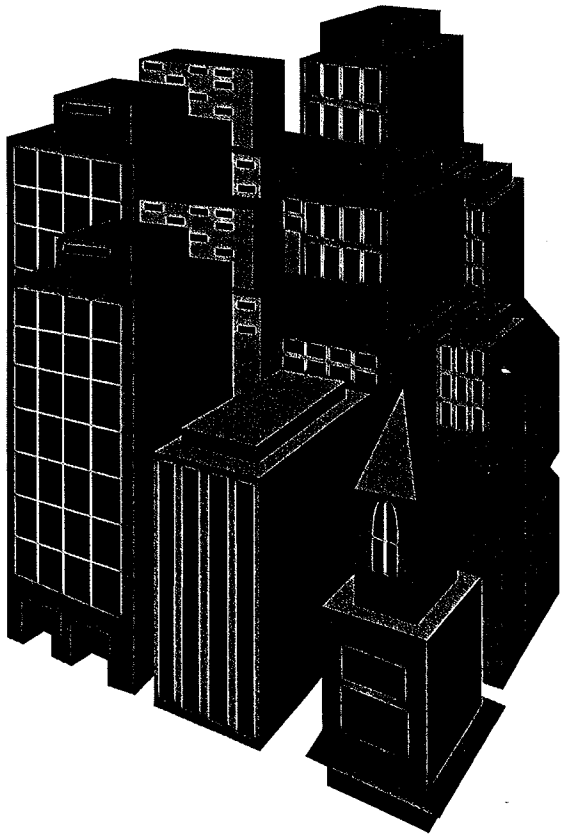
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
📖 : 550 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Quận Bình Tân Tp.HCM
☎ : 38753021 Fax: 38753552

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kết thúc ngày: 31/12/2016



Tp Hồ Chí Minh

Tháng 01/2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng VN

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM (Trình bày lại)
1	*2*		*3*	*4*
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**2.404.229.086.203**	**2.486.991.060.772**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**273.233.055.604**	**153.928.335.420**
1. Tiền	**111**	4	268.175.851.284	8.397.440.120
2. Các khoản tương đương tiền	**112**		5.057.204.320	145.530.895.300
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	**43.500.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**123**			43.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**489.016.909.834**	**89.410.402.777**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**131**	5	485.130.327.042	81.430.725.898
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**132**		3.323.971.846	4.727.154.910
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	**135**		0	
4. Phải thu ngắn hạn khác	**136**	6	3.887.005.052	7.000.676.117
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	**137**		(3.324.394.106)	(3.748.154.148)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	**139**			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.618.576.976.329**	**2.195.670.541.610**
1. Hàng tồn kho	**141**	7	1.618.576.976.329	2.195.670.541.610
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	**149**		0	
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23.402.144.436**	**4.481.780.965**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	**151**			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	**152**		16.535.564.730	4.481.780.965
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	**153**		6.866.579.706	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**661.728.065.323**	**876.419.314.635**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**84.674.724.701**	**109.188.605.876**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	**211**	5	74.741.494.971	87.740.748.285
2. Trả trước cho người bán dài hạn	**212**		5.640.101.479	7.776.783.885
3. Phải thu dài hạn khác	**216**	6	14.079.128.251	21.457.073.706
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	**219**		(9.786.000.000)	(7.786.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**21.437.508.119**	**24.528.354.287**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	9	21.379.197.530	24.422.595.374
- Nguyên giá	**222**		77.232.675.387	76.946.629.932
- Giá trị hao mòn lũy kế	**223**		(55.853.477.857)	(52.524.034.558)
2. Tài sản cố định vô hình	**227**	8	58.310.589	105.758.913
- Nguyên giá	**228**		1.702.748.781	1.702.748.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	**229**		(1.644.438.192)	(1.596.989.868)

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM (Trình bày lại)
1	*2*		*3*	*4*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	10	**81.748.930.153**	**84.913.864.301**
- Nguyên giá	**231**		127.581.269.372	131.865.213.616
- Giá trị hao mòn lũy kế	**232**		(45.832.339.219)	(46.951.349.315)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**272.425.329.509**	**439.962.189.782**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	**241**			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**242**	11	272.425.329.509	439.962.189.782
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**194.584.801.246**	**212.571.499.411**
1. Đầu tư vào công ty con	**251**		0	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**252**	12	193.015.769.594	210.515.935.411
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**253**		3.135.455.455	3.135.455.455
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	**254**		(1.566.423.803)	(1.079.891.455)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**255**			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**6.856.771.595**	**5.254.800.978**
1. Chi phí trả trước dài hạn	**261**		2.020.886.211	398.186.435
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**262**	26.3	1.790.818.222	1.430.913.985
3. Tài sản dài hạn khác	**268**		-	
4. Lợi thế thương mại	**269**	13	3.045.067.162	3.425.700.558
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**3.065.957.151.526**	**3.363.410.375.407**
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**1.088.403.021.297**	**1.350.553.322.253**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**346.121.319.749**	**428.875.411.402**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	**311**	15	39.093.725.566	13.147.110.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**312**	15	68.443.779.357	124.227.686.529
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**313**	16	3.059.238.278	50.869.495.377
4. Phải trả người lao động	**314**		4.132.796.706	6.833.356.656
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	**315**	17	35.076.275.568	23.550.996.794
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	**318**	18	7.658.112.657	2.453.135.806
7. Phải trả ngắn hạn khác	**319**	19	97.136.634.772	102.037.062.752
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**320**	20	90.822.435.355	101.226.731.058
9. Qũy khen thưởng phúc lợi	**322**		698.321.490	4.529.835.436
II. Nợ dài hạn	**330**		**742.281.701.548**	**921.677.910.851**
1. Phải trả người bán dài hạn	**331**	15	176.432.100	50.657.500.835
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	**332**	15	80.629.339.182	82.010.966.094
3. Chi phí phải trả dài hạn	**333**	17	88.832.159.838	106.699.017.156
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	**336**	18	210.189.314.110	208.197.967.911
5. Phải trả dài hạn khác	**337**	19	100.357.965.219	116.800.268.955
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**338**	20	260.529.874.417	356.133.554.567
7. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**341**		220.913.333	
8. Dự phòng phải trả dài hạn	**342**		1.345.703.349	1.178.635.333
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**1.977.554.130.229**	**2.012.857.053.154**
I. Vốn chủ sỡ hữu	**410**	21	**1.977.554.130.229**	**2.012.857.053.154**

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM (Trình bày lại)
1	*2*		*3*	*4*
1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**	22	867.201.440.000	867.201.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	***411a***		*867.201.440.000*	867.201.440.000
- Cổ phiếu ưu đãi	***411b***			
2. Thặng dư vốn cổ phần	**412**		610.750.058.000	610.750.058.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	**418**		250.735.326.206	250.735.326.206
4. Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	**420**		12.332.000.000	12.332.000.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**421**		236.535.306.023,0	271.838.228.948
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	***421a***		*205.807.770.894,0*	104.380.579.746
- Kỳ này	***421b***		*30.727.535.129,0*	167.457.649.202
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	**431**			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	**432**			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.065.957.151.526**	**3.363.410.375.407**

TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
550 Kinh Dương Vương , P. An Lạc, Quận Bình Tân. TP.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày: 31/12/2016

Mẫu số B 03-DN/HN
(Theo thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4/2016

Đơn vị tính: VNĐ

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04/2016	Quý 04/2015	NĂM 2016	NĂM 2015 *(Trình bày lại)*
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	22.1	941.060.621.838	345.555.336.681	1.071.286.893.267	462.880.869.726
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	2				6.789.171.601	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22.1	941.060.621.838	345.555.336.681	1.064.497.721.666	462.880.869.726
4.	Giá vốn hàng bán	11	23	868.866.291.817	139.155.030.229	951.230.642.435	80.064.674.875
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		72.194.330.021	206.400.306.452	113.267.079.231	382.816.194.851
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	22.2	1.170.462.065	2.305.366.452	2.220.785.390	7.497.396.140
7.	Chi phí tài chính	22	24	2.914.599.121	2.735.544.720	12.514.378.809	11.600.194.199
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		*2.700.768.751*	*2.621.203.445*	11.800.471.559	*11.300.633.192*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.110.472.857	6.076.451.626	10.724.634.183	28.176.284.951
9.	Chi phí bán hàng	25			3.816.067.309	6.852.344.675	4.602.902.897
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		19.054.664.680	74.108.194.561	53.583.630.492	126.818.843.814
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		55.506.001.142	134.122.317.940	53.262.144.828	275.467.935.032
12.	Thu nhập khác	31	25	2.084.069.697	381.046.178	4.948.739.959	98.505.233.806
13.	Chi phí khác	32	25	12.520.975.849	7.906.851.215	18.495.403.171	8.933.062.435
14.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(10.436.906.152)	(7.525.805.037)	(13.546.663.212)	89.572.171.371
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		45.069.094.990	126.596.512.903	39.715.481.616	365.040.106.403
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	4.123.264.001	26.920.911.952	9.126.937.391	74.830.980.973
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		260.903.791	9.108.143	(138.990.904)	301.045.144
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		40.684.927.198	99.666.492.808	30.727.535.129	289.908.080.286
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		40.684.927.198	99.666.492.808	30.727.535.129	289.908.080.286
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		457	1.063	345	3.092
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		457	1.063	345	3.092

TP.HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Kim Phụng	Đặng Thị Thùy Trang	Phạm Minh Nhựt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Quý 04/2016	Quý 04/2015 *(Trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD			
1	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**39.715.481.616**	**365.040.106.403**
	2. Điều chỉnh cho khoản:		**(7.777.632.902)**	**(14.906.619.157)**
2	Khấu hao tài sản cố định		6.831.600.440	7.140.960.377
3	Các khoản dự phòng		2.062.772.306	2.245.553.178
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(28.472.477.207)	(35.593.765.904)
6	Chi phí lãi vay		11.800.471.559	11.300.633.192
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**31.937.848.714**	**350.133.487.246**
9	Tăng/ giảm các khoản phải thu		(397.955.569.545)	82.230.677.899
10	Tăng/ giảm hàng tồn kho		576.397.488.769	(75.912.768.152)
11	Tăng/ giảm các khoản phải trả		(22.769.786.516)	(189.683.629.387)
12	Tăng/ giảm chi phí trả trước		(1.622.699.776)	230.043.034
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.672.591.818)	(10.222.937.249)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.549.681.837)	(44.928.535.812)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.501.900.000)	(23.521.304.775)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**103.263.107.991**	**88.325.032.804**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐĐT			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(41.603.884.366)	(20.912.036.991)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản		216.600.000.000	
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của các đơn vị		-	(43.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		43.500.000.000	
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia		31.997.323.912	28.907.473.372
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**250.493.439.546**	**(35.504.563.619)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐTC			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		361.324.032.421	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		(128.443.851.500)	(121.171.700)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(234.451.827.353)**	**13.718.367.017**
50	**Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**119.304.720.184**	**66.538.836.202**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**153.928.335.420**	**87.389.499.218**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**273.233.055.604**	**153.928.335.420**

TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 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
	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 kiểm soát
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 01 năm 2017
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng giám đốc	từ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2017
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Minh Nhựt	Phó Tổng Giám đốc	
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

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 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, 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 212 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 203).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Công ty nắm giữ 97% vốn chủ sở hữu, 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 A, 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và

- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm 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. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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:

Nhà xưởng	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

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

3.7 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.8 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, 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.

3.9 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 hợp nhất 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.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản

ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị 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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 *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 Nhóm 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 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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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.

3.13 *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 năm của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

- Quỹ khác

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

3.15 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

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 hợp nhất 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 Nhóm 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 giá trị 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

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 hợp nhất.

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.

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 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.

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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	161.378.957	53.838.812
Tiền gửi ngân hàng	268.014.472.327	8.343.601.308
Các khoản tương đương tiền	5.057.204.320	145.530.895.300
TỔNG CỘNG	**273.233.055.604**	**153.928.335.420**

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**485.130.327.042**	**81.430.725.898**
Phải thu từ khách hàng	483.853.564.542	80.153.963.398
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.276.762.500	1.276.762.500
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	**559.871.822.013**	**169.171.474.183**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.324.394.106)	(3.748.154.148)
GIÁ TRỊ THUẦN	**556.547.427.907**	**165.423.320.035**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**3.887.005.052**	**7.000.676.117**
Tạm ứng để thực hiện các dự án	3.726.236.782	4.157.183.439
Lãi tiền gửi phải thu	38.844.031	2.017.617.485
Khác	121.924.239	825.875.193
Dài hạn	**14.079.128.251**	**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
Lãi chậm thanh toán phải thu	-	-
Khác	1.192.437.085	496.005.839
TỔNG CỘNG	**17.966.133.303**	**28.457.749.823**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(9.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**8.180.133.303**	**20.671.749.823**

(*) 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"), Nhóm 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 cuối năm*
Bất động sản dở dang *(*)*	1.606.595.320.279	2.183.723.164.942
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	320.911.071	286.631.689
TỔNG CỘNG	**1.618.576.976.329**	**2.195.670.541.610**

(*) 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.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Giấy chứng nhận ISO	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Tăng trong năm	-		
Số 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

9. 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:					
Số đầu năm	24.429.322.239	38.354.486.674	11.938.837.360	2.223.983.659	76.946.629.932
Tăng trong năm	-	286.045.455		-	286.045.455
Thanh lý, nhượng bán	-			-	
Số cuối năm	24.429.322.239	38.640.532.129	11.938.837.360	2.223.983.659	77.232.675.387
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*3.350.339.218*	*28.935.243.950*	*8.524.859.178*	*2.223.983.659*	*43.034.426.005*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(9.566.352.836)	(30.197.178.263)	(10.536.519.800)	(2.223.983.659)	(52.524.034.558)
Khấu hao trong năm	(792.433.488)	(2.110.387.207)	(426.622.604)	-	(3.329.443.299)
Thanh lý, nhượng bán	-		-	-	
Số cuối năm	(10.358.786.324)	(32.307.565.470)	(10.963.142.404)	(2.223.983.659)	(55.853.477.857)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.862.969.403	8.157.308.411	1.402.317.560	-	24.422.595.374
Số cuối năm	14.070.535.915	6.332.966.659	975.694.956	-	21.379.197.530

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	131.865.213.616
Thanh lý, nhượng bán	(4.283.944.244)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.581.269.372
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(46.951.349.315)
Khấu hao trong kỳ	(3.074.075.421)
Thanh lý, nhượng bán	4.193.085.517
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(45.832.339.219)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	84.913.864.301
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	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
Dự án 510 Kinh Dương Vương		205.032.742.981
Dự án 175 An Lạc	-	-
Khác	50.032.811.942	15.910.555.143
TỔNG CỘNG	**272.425.329.509**	**439.962.189.782**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết (*Thuyết minh số 12.1*)	193.652.157.361	210.515.935.411
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*Thuyết minh số 12.2*)	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	**196.787.612.816**	**213.651.390.866**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.566.423.803)	(1.079.891.455)
GIÁ TRỊ THUẦN	**195.221.189.013**	**212.571.499.411**

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

	BĐS Sài Gòn Châu Á	*Big C*	*GB*	*EB*	*VND Total*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	14.400.000.000	95.657.440.060
Tăng trong năm	-	-	-		
Số cuối năm	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	14.400.000.000	95.657.440.060
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	862.761.310	114.044.893.091	(49.159.050)	-	114.858.495.351
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	19.160.760.789	(1.433.875)	(8.434.692.731)	10.724.634.183
Cổ tức được chia trong năm	-	(28.224.800.000)	-	-	(28.224.800.000)
Số cuối năm	862.761.310	104.980.853.880	(50.592.927)	(8.434.692.731)-	97.358.329.534
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.862.761.310	171.242.020.779	20.011.153.322	14.400.000.000-	210.515.935.411
Số cuối năm	4.862.761.310	162.177.981.568	20.009.719.445	5.965.307.269	193.015.769.594

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 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 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, cho thuê kho và xưởng chế biến.

12.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	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 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. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	3.806.333.954
Giá trị khấu trừ lũy kế:	

Số đầu năm	-
Khấu trừ trong năm	(380.633.396)
Số cuối năm	(380.633.396)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	3.425.700.558
Số cuối năm	3.045.067.162

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm 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.

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

15.1 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	**39.093.725.566**	**39.093.725.566**	**13.147.110.994**	**13.147.110.994**
Phải trả cho người bán	39.093.725.566	39.093.725.566	13.147.110.994	13.147.110.994
- Các nhà cung cấp khác	*9.093.874.907*	*9.093.874.907*		
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	29.999.850.659	29.999.850.659		
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	**39.270.157.666**	**39.270.157.666**	**63.804.611.829**	**63.804.611.829**

15.2 Người mua trả tiền trước

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**68.443.779.357**	**124.227.686.529**
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà *(*)*	68.218.598.973	124.002.506.145
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan	225.180.384	225.180.384
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	**149.073.118.539**	**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.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số tăng trong năm*	*Số giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 26.2)*	**38.855.543.076**	**1.052.560.690**	**44.549.681.837**	**(4.641.578.071)**
- Công ty BCCI	*38.321.865.062*	*(1.177.782.886)*	*44.010.661.882*	*(6.866.579.706)*
- Công ty BCI	*98.511.403*	*2.102.256.955*	*98.511.403*	*2.102.256.955*
- Công ty DVI	*435.166.611*	*128.086.621*	*440.508.552*	*122.744.680*
Thuế giá trị gia tăng	**3.183.696.909**	**(1.924.286.921)**	**14.839.777.264**	**(13.580.367.276)**
- Thuế GTGT VP Cty	*(1.326.429.329)*	*(6.997.313.721)*	*4.010.927.934*	*(12.334.670.984)*
- Thuế GTGT khu LMX	*3.906.125.139*	*6.375.690.962*	*10.200.810.986*	*81.005.115*
- Công ty BCI		*(1.632.622.699)*		*(1.632.622.699)*
- Công ty DVI	*604.001.099*	*329.958.537*	*628.038.344*	*305.921.292*
Thuế thu nhập cá nhân	**8.765.221.965**	**7.489.437.399**	**15.906.356.218**	**348.303.146**
Thuế tài nguyên	**65.033.427**	**965.513.480**	**931.539.817**	**99.007.090**
TỔNG CỘNG	**50.869.495.377**	**7.583.224.648**	**76.227.355.136**	**(17.774.635.111)**
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(theo tiến độ)*	(2.227.439.900)	975.562.239	-	(1.251.877.661)
TỔNG CỘNG	**(2.227.439.900)**	**975.562.239**	**-**	**(1.251.877.661)**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**35.076.275.568**	**23.550.996.794**
Chi phí dự án	32.680.558.641	17.245.770.187
Chi phí lãi vay	1.955.929.185	3.621.903.734
Khác	439.787.742	2.683.322.873
Dài hạn	**88.832.159.838**	**106.699.017.156**
Chi phí dự án	88.832.159.838	106.699.017.156
TỔNG CỘNG	**123.908.435.406**	**130.250.013.950**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.658.112.657**	**2.453.135.806**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân		2.380.530.356
	7.611.496.057	
Khác	46.616.600	72.605.450
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	**217.847.426.767**	**210.651.103.717**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**97.136.634.772**	**102.037.062.752**
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.773.837.400	87.857.616.900
Phải trả khác	94.362.797.372	14.179.445.852
Dài hạn	**100.357.965.219**	**116.800.268.955**
Phải trả đền bù đất *(*)*	76.115.857.499	84.569.677.499
Nhận ký quỹ, ký cược	10.338.030.500	1.583.610.000
Phải trả khác	13.904.077.220	30.646.981.456
TỔNG CỘNG	**197.494.599.991**	**218.837.331.707**

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Nhóm 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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Vay ngắn hạn	**101.226.731.058**	**525.327.712.571**	**(467.332.008.274)**	**90.822.435.355**
Vay ngắn hạn	10.855.528.722	163.887.347.017	(149.020.328.675)	25.722.547.064
Vay dài hạn đến hạn trả	90.371.202.336	361.440.365.554	(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**
Vay ngân hàng	355.241.639.567	197.436.685.404	(292.148.450.554)	294.391.665.035
Vay đối tượng khác	891.915.000	-	(891.915.000)	-
TỔNG CỘNG	**457.360.285.625**	**722.764.397.975**	**(760.372.373.828)**	**351.352.309.772**

Chi tiết các khoản vay như sau:

Ngân hang	*Ngày 31 tháng 12 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 số 13/2016/HĐTDHM ngày 27/07/2016	25.722.547.064	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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 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	177.891.543.030	Từ ngày 5 tháng 01 năm 2017 đến ngày 1 tháng 7 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 A, Quận Bình Tân lần lượt thuộc dự án 158 An Dương Vương và dự án Cao ốc An Lạc Plaza.
Hợp đồng số 13/2016/HĐTDHM (27/07/16)	25.722.547.064	6 tháng từ ngày nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng + biên độ 2,3%/ năm	Không tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – CN TPHCM					
Hợp đồng số 16.321.00101 ngày 22/09/2016	77.509.433.963	Ngày 25 tháng 03 năm 2017 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	70.228.785.715	Ngày 25 tháng 03 năm 2017 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	**351.352.309.772**				

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *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*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	12.332.000.000	193.786.240.662	1.770.887.700.690
Tăng vốn trong năm	144.531.440.000				(72.264.440.000)	72.267.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	289.908.080.286	289.908.080.286
Trích lập các quỹ	-	-	19.385.924.178	-	(19.385.924.178)	
Truy thu thuế TNDN do quyết toán thuế các năm trước					(9.325.677.471)	(9.325.677.471)
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	271.838.228.948	2.012.857.053.154
Năm nay						
Số đầu năm (Trình bày lại)	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	271.838.228.948	2.012.857.053.154
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	30.727.535.129	30.727.535.129
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.670.386.054)	(22.670.386.054)
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	236.535.306.023	1.977.554.130.229

21.2 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***

21.3 *Cổ phiếu*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
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*

21.4 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	30.727.535.129	289.908.080.286
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	768.188.378	21.743.106.021
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	29.959.346.751	268.164.974.265
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	86.720.144	86.720.144
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	*345*	*3.092*
- Lãi suy giảm	*345*	*3.092*

21.5 *Lãi trên cổ phiếu*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2015

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 8 tháng 4 năm 2016.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

22. DOANH THU

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

VND

	Quý 4		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**941.060.621.838**	**345.555.336.681**	**1.071.286.893.267**	***462.880.869.726***
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	657.301.636	57.444.329.092	38.096.540.001	57.444.329.092
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	920.706.785.216	229.151.808.232	959.265.395.684	281.087.585.784
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.188.894.553	23.684.550.514	57.313.440.708	73.064.466.748
Doanh thu cho thuê hoạt động	3.507.640.433	35.274.648.843	16.611.516.874	51.284.488.102
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Giảm giá hàng bán	-	-	(6.789.171.601)	
Doanh thu thuần	**941.060.621.838**	**345.555.336.681**	***1.064.497.721.666***	***462.880.869.726***
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	657.301.6365	57.444.329.092	38.096.540.001	57.444.329.092
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	920.706.785.216	229.151.808.232	*952.564.501.146*	281.087.585.784
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.188.894.553	*23.684.550.514*	*57.243.345.463*	73.064.466.748
Doanh thu cho thuê hoạt động	3.507.640.433	35.274.648.843	16.593.335.056	51.284.488.102

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	Quý 4		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	15.300.000	29.161.000	15.300.000
Lãi tiền gửi	1.170.462.065	2.290.066.452	2.191.624.390	7.482.096.140
Khác				
TỔNG CỘNG	**1.170.462.065**	**2.305.366.452**	**2.220.785.390**	**7.497.396.140**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	(2.019.534.103)	15.982.142.491	11.502.167.651	15.982.142.491
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	859.018.243.030	102.731.264.862	900.267.920.878	13.520.352.381
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.043.822.867	13.993.112.165	35.071.731.196	41.539.335.104
Giá vốn cho thuê hoạt động	823.760.023	6.448.510.711	4.388.822.710	9.022.844.899
TỔNG CỘNG	**868.866.291.817**	**139.155.030.229**	**951.230.642.435**	**80.064.674.875**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Quý 4		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*

Lãi tiền vay	2.678.818.163	2.621.203.445	11.800.471.559	11.300.633.192
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	235.780.958	(27.234.000)	486.532.348	64.566.000
Khác		141.575.275	227.374.902	234.995.007
TỔNG CỘNG	**2.914.599.121**	**2.735.544.720**	**12.514.378.809**	**11.600.194.199**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4		*Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thu nhập khác	**2.084.069.697**	**381.046.178**	**4.948.739.959**	**98.505.233.806**
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	2.084.069.698	358.939.007	4.517.368.108	1.045.044.804
Khác		22.107.171	431.371.851	97.460.189.002
Chi phí khác	**12.520.975.849**	**7.906.851.215**	**18.495.403.171**	**8.933.062.435**
Phạt do chậm nộp thuế	7.908.848.263	-	12.769.055.674	-
Khác	4.601.775.965	7.906.851.215	5.726.347.497	8.933.062.435
GIÁ TRỊ THUẦN	**(10.436.906.152)**	**(7.525.805.037)**	**(13.546.663.212)**	**89.572.171.371**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.126.937.391	74.830.980.973
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(138.990.904)	301.045.144
TỔNG CỘNG	**8.987.946.487**	**75.132.026.117**

26.2 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 và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản	*Hoạt động khác*	*Tổng cộng*	*(Trình bày lại)*
Lợi nhuận trước thuế	**5.371.820.395**	**34.343.661.221**	**39.715.481.616**	**365.040.106.403**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Chi phí không được khấu trừ	358.500.000	350.986.811	709.486.811	22.766.429.357
Phạt do chậm nộp thuế	12.440.371.665	328.183.647	12.768.555.312	
Cổ tức được chia		(29.161.000)	(29.161.000)	(15.300.000)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu		1.522.577.522	1.522.577.522	(1.416.250.561)
Trợ cấp thôi việc phải trả	167.068.016		167.068.016	(21.092.917)
Lợi nhuận trong các công ty liên kết		(10.724.634.183)	(10.724.634.183)	(28.176.284.951)
Phân bổ lợi thế thương mại		380.633.396	380.633.396	380.633.396
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		3.839.130.295	3.839.130.295	103.977.462
Dự phòng phải thu khó đòi	2.000.000.000		2.000.000.000	
Nguyên giá, khấu hao TSCĐ		477.083.335	477.083.335	
Lợi nhuận chưa thực hiện		271.299.406	271.299.406	75.852.106
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**20.337.760.076**	**30.759.760.450**	**51.097.520.526**	**358.738.070.295**
Lỗ năm trước chuyển sang			(6.861.885.854)	(27.355.287.900)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	**4.067.552.015**	**4.779.574.920**	**44.235.634.672**	**331.382.782.395**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành			**8.847.126.935**	**74.830.980.973**
Thuế TNDN phải nộp theo kiểm toán NN			279.810.456	
Thuế TNDN phải nộp			**9.126.937.391**	**74.830.980.973**
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả đầu năm			38.855.543.076	(2.242.518.682)
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước từ khách hàng mua sản phẩm bất động sản			(8.074.376.701)	502.449.664
Thuế TNDN hoãn lại				1.367.489.462
Thuế truy thu do quyết toán những năm trước				9.325.677.471
Thuế TNDN đã trả trong năm			**44.549.681.837**	**44.928.535.812**
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) cuối năm			**(4.641.578.071)**	**38.855.543.076**

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

Bảng cân đối kế toán riêng quý 4		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4*	
Ngày 31 tháng 12	*Ngày 31 tháng 12*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày*

	năm 2016	*năm 2015*	*31 tháng 12 năm 2016*	*31 tháng12 năm 2015*
Lãi tiền gửi dự thu	(1.862.210)	(337.015.485)	(114.239.942)	311.575.123
Dự phòng phải thu	400.000.000		(400.000.000)	
Lãi vay vốn hóa	928.139.646	1.367.489.462	439.349.816	
Trợ cấp thôi việc phải trả	269.140.670	259.299.773	(9.804.896)	4.640.442
Lợi nhuận chưa thực hiện	195.400.116	141.140.235	(54.259.882)	(15.170.420)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	***1.790.818.222***	***1.430.913.985***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			**(138.990.904)**	**301.045.145**

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 Nhóm Công ty với bên liên quan trong năm 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

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)*				
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.762.500	1.276.762.500

29. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Cơ quan thanh tra của Tổng cục thuế đã quyết toán thuế các năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Theo đó Ban Tổng Giám Đốc đã quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu của một số khoản mục trong báo cáo tài chính được trình bày như sau:

	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	71.835.691.546	2.995.289.427	74.830.980.973
Lợi nhuận sau thuế	292.903.369.713	(2.995.289.427)	289.908.080.286
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Thuế TNDN hoãn lại	63.424.523	1.367.489.462	1.430.913.985
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	37.181.039.017	13.688.456.360	50.869.495.377
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	284.159.195.846	(12.320.966.898)	271.838.228.948

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

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2016 giảm 59% (59 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2015 chủ yếu do lợi nhuận gộp quý 4/2016 giảm 134 tỷ đồng. Nguyên nhân lợi nhuận gộp quý 4/2016 bị giảm chủ yếu xuất phát từ việc Công ty chuyển nhượng dự án Cao ốc An Lạc Plaza.

31. 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 hợp nhất.

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

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2017