

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60933602/18590848-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám Đốc
Audit Practicing Registration Certificate
Số. 1891-2013-004-1


Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Audit Practicing Registration Certificate
Số. 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 31)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.404.229.086.203	2.486.991.060.772
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	273.233.055.604	153.928.335.420
111	1. Tiền		268.175.851.284	8.397.440.120
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.057.204.320	145.530.895.300
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		489.016.909.834	89.410.402.777
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	485.130.327.042	81.430.725.898
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	3.323.971.846	4.727.154.910
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.887.005.052	7.000.676.117
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.324.394.106)	(3.748.154.148)
140	IV. Hàng tồn kho		1.618.576.976.329	2.195.670.541.610
141	1. Hàng tồn kho	7	1.618.576.976.329	2.195.670.541.610
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.402.144.436	4.481.780.965
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		16.535.564.730	4.481.780.965
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	6.866.579.706	-

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 31)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		661.728.065.323	876.419.314.635
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		84.674.724.701	109.188.605.876
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	74.741.494.971	87.740.748.285
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	5.640.101.479	7.776.783.885
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	14.079.128.251	21.457.073.706
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000.000)	(7.786.000.000)
220	II. Tài sản cố định		21.437.508.119	24.528.354.287
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	21.379.197.530	24.422.595.374
222	Nguyên giá		77.232.675.387	76.946.629.932
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.853.477.857)	(52.524.034.558)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	58.310.589	105.758.913
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.702.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.644.438.192)	(1.596.989.868)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	81.748.930.153	84.913.864.301
231	1. Nguyên giá		127.581.269.372	131.865.213.616
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.832.339.219)	(46.951.349.315)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		272.425.329.509	439.962.189.782
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	272.425.329.509	439.962.189.782
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		194.584.801.246	212.571.499.411
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	193.015.769.594	210.515.935.411
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	3.135.455.455	3.135.455.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(1.566.423.803)	(1.079.891.455)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.856.771.595	5.254.800.978
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.020.886.211	398.186.435
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.790.818.222	1.430.913.985
269	3. Lợi thế thương mại	13	3.045.067.162	3.425.700.558
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.065.957.151.526	3.363.410.375.407

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh số 31)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.088.403.021.297	1.350.553.322.253
310	I. Nợ ngắn hạn		346.121.319.749	428.875.411.402
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	39.093.725.566	13.147.110.994
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	118.443.779.357	124.227.686.529
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3.059.238.278	50.869.495.377
314	4. Phải trả người lao động		4.132.796.706	6.833.356.656
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	35.076.275.568	23.550.996.794
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	7.658.112.657	2.453.135.806
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	47.136.634.772	102.037.062.752
320	8. Vay ngắn hạn	20	90.822.435.355	101.226.731.058
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		698.321.490	4.529.835.436
330	II. Nợ dài hạn		742.281.701.548	921.677.910.851
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	176.432.100	50.657.500.835
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	80.629.339.182	82.010.966.094
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	88.832.159.838	106.699.017.156
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	210.189.314.110	208.197.967.911
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	100.357.965.219	116.800.268.955
338	6. Vay dài hạn	20	260.529.874.417	356.133.554.567
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	220.913.333	-
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.345.703.349	1.178.635.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.977.554.130.229	2.012.857.053.154
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.977.554.130.229	2.012.857.053.154
411	1. Vốn cổ phần	21.2	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		236.535.306.023	271.838.228.948
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		205.807.770.894	95.054.902.275
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		30.727.535.129	176.783.326.673
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.065.957.151.526	3.363.410.375.407

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc


Ngày 24 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (được trình bày lại - Thuyết minh số 31)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.071.286.893.267	462.880.869.726
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(6.789.171.601)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.064.497.721.666	462.880.869.726
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(951.230.642.435)	(80.064.674.875)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		113.267.079.231	382.816.194.851
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.220.785.390	7.497.396.140
22	7. Chi phí tài chính	24	(12.514.378.809)	(11.600.194.199)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.800.471.559)	(11.300.633.192)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	12.1	10.724.634.183	28.176.284.951
25	9. Chi phí bán hàng		(6.852.344.675)	(4.602.902.897)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(53.583.630.492)	(126.818.843.814)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.262.144.828	275.467.935.032
31	12. Thu nhập khác	25	4.948.739.959	98.505.233.806
32	13. Chi phí khác	25	(18.495.403.171)	(8.933.062.435)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(13.546.663.212)	89.572.171.371
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		39.715.481.616	365.040.106.403
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(9.126.937.391)	(74.830.980.973)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	138.990.904	(301.045.144)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.727.535.129	289.908.080.286
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		30.727.535.129	289.908.080.286
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	345	3.090
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4		3.090


Nguyễn Kim Phụng
Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 3 năm 2017

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

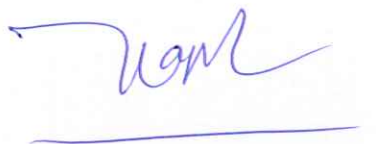
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		39.715.481.616	365.040.106.403
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10, 13	6.831.600.440	7.140.960.377
03	Các khoản dự phòng		2.062.772.306	2.245.553.178
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.443.316.207)	(35.593.765.904)
06	Chi phí lãi vay	24	11.800.471.559	11.300.633.192
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.967.009.714	350.133.487.246
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(389.489.265.621)	80.863.188.437
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		576.397.488.769	(75.912.768.152)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.533.059.592)	(188.316.139.925)
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		127.995.299.839	88.325.032.804
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(67.456.666.814)	(20.912.036.991)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		216.600.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		-	(43.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		43.500.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		31.968.162.912	28.907.473.372
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		224.611.496.098	(35.504.563.619)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		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	21.2	(127.294.099.900)	(121.171.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(233.302.075.753)	13.718.367.017

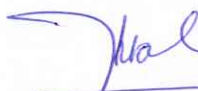
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		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	4	273.233.055.604	153.928.335.420



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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 2016.

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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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.

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 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 dự 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 hữu hình

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 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.6 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 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.

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

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm
---------------	-------------

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

3.8 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 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.

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

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

3.9 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.

3.10 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 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.

3.11 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 căn 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.12 Các khoản 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 nhưng không phụ thuộc vào việc Nhóm 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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 năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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.

3.14 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 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.

3.15 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.

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

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

3.16 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.

3.17 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.

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

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

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng 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.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	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

5.1 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	485.130.327.042	81.430.725.898
- Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát	392.178.240.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	92.952.087.042	81.430.725.898
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 khó đòi	(5.324.394.106)	(3.748.154.148)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.324.394.106)	(3.748.154.148)
Dài hạn	(2.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	554.547.427.907	165.423.320.035

5.2 Trả trước cho người bán

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Ngắn hạn	3.323.971.846	4.727.154.910
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ	2.237.349.000	691.145.400
Công ty Cổ Phần Cấp Nước Chợ Lớn	-	1.355.952.651
Khác	1.086.622.846	2.680.056.859
Dài hạn	5.640.101.479	7.776.783.885
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị Kỹ Thuật	2.168.473.959	2.168.473.959
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Môi trường Việt Trung	1.208.724.418	1.208.724.418
Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1	-	2.123.922.229
Khác	2.262.903.102	2.275.663.279
TỔNG CỘNG	8.964.073.325	12.503.938.795

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

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	9.311.048	2.017.617.485
Khác	151.457.222	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
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	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	10.180.133.303	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 đầu 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 (Thuyết minh số 20.2).

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

					VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
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
Mua trong năm	-	286.045.455	-	-	286.045.455
Số cuối năm	<u>24.429.322.239</u>	<u>38.640.532.129</u>	<u>11.938.837.360</u>	<u>2.223.983.659</u>	<u>77.232.675.387</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	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)
Số cuối năm	<u>(10.358.786.324)</u>	<u>(32.307.565.470)</u>	<u>(10.963.142.404)</u>	<u>(2.223.983.659)</u>	<u>(55.853.477.857)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>14.862.969.403</u>	<u>8.157.308.411</u>	<u>1.402.317.560</u>	-	<u>24.422.595.374</u>
Số cuối năm	<u>14.070.535.915</u>	<u>6.332.966.659</u>	<u>975.694.956</u>	-	<u>21.379.197.530</u>

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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
Khác	50.032.811.942	15.910.555.143
TỔNG CỘNG	<u>272.425.329.509</u>	<u>439.962.189.782</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	193.015.769.594	210.515.935.411
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	<u>196.151.225.049</u>	<u>213.651.390.866</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.566.423.803)	(1.079.891.455)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>194.584.801.246</u>	<u>212.571.499.411</u>

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

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

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 2016 bao gồm:

	VND				
	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á</i>	<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc</i>	<i>Công ty TNHH Cao Ốc Xanh</i>	<i>Công ty TNHH EB Thành phố mới</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm và 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	862.761.312	114.044.893.091	(49.159.052)	-	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	862.761.312	104.980.853.880	(50.592.927)	(8.434.692.731)	97.358.329.534
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.862.761.312	171.242.020.779	20.011.153.320	14.400.000.000	210.515.935.411
Số cuối năm	4.862.761.312	162.177.981.568	20.009.719.445	5.965.307.269	193.015.769.594

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

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á (“BDS 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. BDS 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 BDS 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. 20% vốn góp vào Big C được thế chấp để vay ngân hàng (Thuyết minh 20.2).

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh (“GB”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập 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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
				VND
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“TDH”)	19.354	1.312.145.455	16.830	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDB”)	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		1.700.000.000		1.700.000.000
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		3.135.455.455
Dự phòng 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

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

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 (380.633.396)

Hao mòn trong năm (380.633.396)

Số cuối năm (761.266.792)

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
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	29.999.850.659	29.999.850.659	-	-
- Các nhà cung cấp khác	9.093.874.907	9.093.874.907	13.147.110.994	13.147.110.994
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

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

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

15.2 Người mua trả tiền trước

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

(*) 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 (được trình bày lại - Thuyết minh 31)	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.855.543.076	9.126.937.391	(45.757.478.832)	2.225.001.635
Thuế giá trị gia tăng	3.183.696.909	8.032.078.828	(10.828.849.330)	386.926.407
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	969.513.480	(935.539.817)	99.007.090
TỔNG CỘNG	<u>50.869.495.377</u>	<u>25.617.967.098</u>	<u>(73.428.224.197)</u>	<u>3.059.238.278</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.866.579.706	-	6.866.579.706
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>6.866.579.706</u>	<u>-</u>	<u>6.866.579.706</u>

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

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	32.822.872.239	17.245.770.187
Chi phí lãi vay	1.955.929.185	3.621.903.734
Khác	297.474.144	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	<u>123.908.435.406</u>	<u>130.250.013.950</u>

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	7.658.112.657	2.453.135.806
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	<u>217.847.426.767</u>	<u>210.651.103.717</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	47.136.634.772	102.037.062.752
Khoản ứng trước nhận được từ Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	22.022.053.495	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.773.837.400	87.857.616.900
Phải trả khác	22.340.743.877	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	17.698.313.806	24.855.829.411
Phải trả khác	6.543.793.914	7.374.762.045
TỔNG CỘNG	<u>147.494.599.991</u>	<u>218.837.331.707</u>

(*) 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.

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

20. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	101.226.731.058	456.927.712.571	(467.332.008.274)	90.822.435.355
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	10.855.528.722	43.887.347.017	(29.020.328.675)	25.722.547.064
Vay đối tượng khác	-	120.000.000.000	(120.000.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	90.371.202.336	293.040.365.554	(318.311.679.599)	65.099.888.291
Vay dài hạn	446.504.756.903	490.477.050.958	(611.352.045.153)	325.629.762.708
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	443.892.841.903	489.585.135.958	(607.848.215.153)	325.629.762.708
Vay đối tượng khác	2.611.915.000	891.915.000	(3.503.830.000)	-
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	90.371.202.336	293.040.365.554	(318.311.679.599)	65.099.888.291
Vay dài hạn	356.133.554.567	197.436.685.404	(293.040.365.554)	260.529.874.417
TỔNG CỘNG	457.360.285.625	654.364.397.975	(760.372.373.828)	351.352.309.772

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

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

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

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

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

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

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 (được trình bày lại - Thuyết minh 31)	VND Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	12.332.000.000	184.460.563.191	1.761.562.023.219
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)	-
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	<u>867.201.440.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>250.735.326.206</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>271.838.228.948</u>	<u>2.012.857.053.154</u>
Năm nay						
Số đầu 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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	30.727.535.129	30.727.535.129
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	<u>867.201.440.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>250.735.326.206</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>236.535.306.023</u>	<u>1.977.554.130.229</u>

(*) Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức 43.360.072.000 VND cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận giữ lại theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 22A/NQ.BCCI.HDQT ngày 9 tháng 11 năm 2016.

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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	<u>867.201.440.000</u>	<u>867.201.440.000</u>
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 VND	Số lượng	Giá trị 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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 (*)	<u>768.188.378</u>	<u>21.967.752.728</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	29.959.346.751	267.940.327.558
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>86.720.144</u>	<u>86.720.144</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	345	3.090
- Lãi suy giảm	345	3.090

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) 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 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 8 tháng 4 năm 2016.

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.071.286.893.267	462.880.869.726
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	959.265.395.684	306.806.494.876
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	38.096.540.001	31.725.420.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	57.313.440.708	68.965.822.532
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	16.611.516.874	55.383.132.318
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.789.171.601)	-
Doanh thu thuần	1.064.497.721.666	462.880.869.726
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	952.564.501.146	306.806.494.876
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	38.096.540.001	31.725.420.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	57.243.345.463	68.965.822.532
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	16.593.335.056	55.383.132.318

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.17.

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

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.191.624.390	7.456.630.953
Cổ tức nhận được	29.161.000	15.300.000
Khác	-	25.465.187
TỔNG CỘNG	2.220.785.390	7.497.396.140

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	900.182.920.878	18.169.334.124
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	11.502.167.651	11.333.160.748
Giá vốn dịch vụ cung cấp	35.156.731.196	41.539.335.104
Giá vốn cho thuê hoạt động	4.388.822.710	9.022.844.899
TỔNG CỘNG	<u>951.230.642.435</u>	<u>80.064.674.875</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.800.471.559	11.300.633.192
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	486.532.348	64.566.000
Khác	227.374.902	234.995.007
TỔNG CỘNG	<u>12.514.378.809</u>	<u>11.600.194.199</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.948.739.959	98.505.233.806
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	3.158.711.146	1.240.119.063
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng đất đã đền bù	-	96.620.660.660
Khác	1.790.028.813	644.454.083
Chi phí khác	(18.495.403.171)	(8.933.062.435)
Tiền phạt thuế	(12.769.055.674)	-
Khác	(5.726.347.497)	(8.933.062.435)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(13.546.663.212)</u>	<u>89.572.171.371</u>

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

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.847.126.935	72.899.438.858
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	279.810.456	1.931.542.115
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(138.990.904)	301.045.144
TỔNG CỘNG	<u>8.987.946.487</u>	<u>75.132.026.117</u>

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Năm nay</i>			<i>VND</i>
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.397.661.116	19.317.820.500	39.715.481.616	365.040.106.403
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (2015: 22%)	4.079.532.223	3.863.564.100	7.943.096.323	80.308.823.409
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ	2.999.507.934	444.715.244	3.444.223.178	5.005.358.231
Cổ tức được chia	-	(5.832.200)	(5.832.200)	(3.366.000)
Lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	(2.144.926.837)	(2.144.926.837)	(6.198.782.689)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	76.126.679	76.126.679	83.739.347
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	-	767.826.059	767.826.059	22.875.042
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	279.810.456	-	279.810.456	1.931.542.115
Lỗi thuế kỳ trước chuyển sang	(1.372.377.171)	-	(1.372.377.171)	(6.018.163.338)
Chi phí thuế TNDN	5.986.473.442	3.001.473.045	8.987.946.487	75.132.026.117

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (được trình bày lại - Thuyết minh 31)</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trích trước chi phí lãi vay	928.139.646	1.367.489.462	(439.349.816)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	269.140.670	259.299.773	9.840.897	(4.640.442)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	400.000.000	-	400.000.000	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	195.400.116	141.140.235	54.259.881	15.170.421
Lãi tiền gửi dự thu	(222.775.543)	(337.015.485)	114.239.942	(311.575.123)
TỔNG CỘNG	1.569.904.889	1.430.913.985	138.990.904	(301.045.144)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>1.790.818.222</i>	<i>1.430.913.985</i>		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>	<i>(220.913.333)</i>		<i>-</i>	

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

27. CÁC CAM KẾT

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 783.794.040 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 335.056.724.501 VND) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	125.454.546	519.657.710
Từ 1 – 5 năm	249.545.455	441.545.472
Trên 5 năm	-	954.545.500
TỔNG CỘNG	<u>375.000.001</u>	<u>1.915.748.682</u>

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	<u>2.469.845.243</u>	<u>2.469.845.243</u>

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	28.224.800.000	37.200.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>27.477.558.470</u>	<u>43.757.341.237</u>

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê; cung cấp dịch vụ cho các công ty trong khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	1.007.254.376.203	59.397.629.775	(2.154.284.312)	1.064.497.721.666
Tổng doanh thu thuần	1.007.254.376.203	59.397.629.775	(2.154.284.312)	1.064.497.721.666
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	91.180.464.964	22.465.004.336	(378.390.069)	113.267.079.231
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(60.435.975.167)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>				2.220.785.390
<i>Chi phí tài chính</i>				(12.514.378.809)
<i>Lỗ khác</i>				(13.546.663.212)
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>				10.724.634.183
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				39.715.481.616
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(9.126.937.391)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				138.990.904
Lợi nhuận thuần sau thuế				30.727.535.129
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.545.110.548.862	13.354.488.933	(4.404.471.672)	2.554.060.566.123
<i>Tài sản không phân bổ</i>				511.896.585.403
Tổng tài sản				3.065.957.151.526
<i>Công nợ bộ phận</i>	393.274.729.711	832.467.822	(3.484.730.095)	390.622.467.438
<i>Công nợ không phân bổ</i>				697.780.553.859
Tổng công nợ				1.088.403.021.297

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	380.649.344.269	83.136.195.540	(904.670.083)	462.880.869.726
Tổng doanh thu thuần	380.649.344.269	83.136.195.540	(904.670.083)	462.880.869.726
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	342.600.777.377	40.299.069.580	(83.652.106)	382.816.194.851
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(131.421.746.711)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>				7.497.396.140
<i>Chi phí tài chính</i>				(11.600.194.199)
<i>Lợi nhuận khác</i>				89.572.171.371
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>				28.176.284.951
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				365.040.106.403
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(74.830.980.973)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				(301.045.144)
Lợi nhuận thuần sau thuế				289.908.080.286
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.909.763.678.746	6.013.122.869	(8.362.992.070)	2.907.413.809.545
<i>Tài sản không phân bổ</i>				455.996.565.862
Tổng tài sản				3.363.410.375.407
<i>Công nợ bộ phận</i>	529.885.738.647	12.682.165.066	(7.714.549.899)	534.853.353.814
<i>Công nợ không phân bổ</i>				815.699.968.439
Tổng công nợ				1.350.553.322.253

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

31. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

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

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

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này được trình bày như sau:

	Số liệu theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh	VND 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 thuần sau thuế	292.903.369.713	(2.995.289.427)	289.908.080.286
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	193.786.240.662	(9.325.677.471)	184.460.563.191
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	63.424.523	1.367.489.462	1.430.913.985
Thuế TNDN phải trả	25.167.086.716	13.688.456.360	38.855.543.076
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

32. 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.



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Đặng Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng




Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017