

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



**Building a better
working world**

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 38

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Lệ	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Henri	Phó chủ tịch	
Ông Trầm Bê	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	
Bà Phạm Thị Cẩm Nhung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

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	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Đỗ Văn Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc

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 Nguyễn Thụy Nhân.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

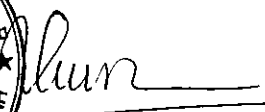
CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty đã lập và phát hành 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 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60933602/16997008

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

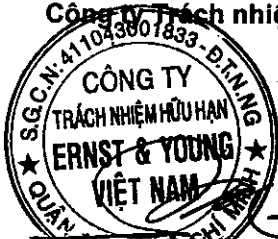
Ý kiến của Kiểm toán viên


Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tuy không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành 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 2014 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 11 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Thu Thủy
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1575-2013-004-1



Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.455.054.721.067	2.634.609.264.855
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	82.201.886.893	173.675.445.273
111	1. Tiền		908.491.593	10.775.549.973
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.293.395.300	162.899.895.300
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	58.600.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	58.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		245.552.521.732	248.447.941.175
131	1. Phải thu khách hàng	5	215.697.626.403	220.092.768.526
132	2. Trả trước cho người bán		8.428.331.833	8.657.744.439
135	3. Các khoản phải thu khác	6	30.779.730.466	32.345.830.100
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6	(9.353.166.970)	(12.648.401.890)
140	IV. Hàng tồn kho		2.120.217.509.259	2.147.174.452.500
141	1. Hàng tồn kho	7	2.120.217.509.259	2.147.174.452.500
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.082.803.183	6.711.425.907
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.968.580.116	4.229.579.984
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.241.270.726	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		872.952.341	2.481.845.923
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		702.133.197.616	622.079.605.653
220	I. Tài sản cố định		238.426.249.725	242.555.011.650
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	27.324.733.093	31.337.840.425
222	Nguyên giá		75.030.189.625	74.715.214.573
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(47.705.456.532)	(43.377.374.148)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	80.527.133	92.193.545
228	Nguyên giá		1.645.748.781	1.560.403.786
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.565.221.648)	(1.468.210.241)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	211.020.989.499	211.124.977.680
240	II. Bất động sản đầu tư	11	94.400.871.519	97.313.281.763
241	1. Nguyên giá		150.001.804.114	149.900.363.205
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(55.600.932.595)	(52.587.081.442)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		368.417.938.506	281.265.307.529
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	297.000.000.000	207.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	81.257.440.060	81.257.440.060
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	3.135.455.455	4.025.535.894
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(12.974.957.009)	(11.017.668.425)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		888.137.866	946.004.711
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		616.712.251	815.735.427
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	238.499.853	97.343.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		32.925.762	32.925.762
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.157.187.918.683	3.256.688.870.508

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.513.696.343.623	1.599.052.168.662
310	I. Nợ ngắn hạn		572.120.206.603	745.221.333.390
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	107.009.112.858	332.215.172.037
312	2. Phải trả người bán	15	69.793.603.596	75.154.916.839
313	3. Người mua trả tiền trước		102.539.000	116.942.969
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.925.605.688	4.426.825.611
315	5. Phải trả người lao động		10.771.560.889	7.080.066.001
316	6. Chi phí phải trả	17	110.490.322.567	134.851.551.489
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	268.180.898.045	186.458.271.805
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.846.563.960	4.917.586.639
330	II. Nợ dài hạn		941.576.137.020	853.830.835.272
333	1. Phải trả dài hạn khác		9.798.421.793	9.874.388.988
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	336.511.634.050	182.773.915.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20	595.266.081.177	661.182.531.284
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.643.491.575.060	1.657.636.701.846
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.643.491.575.060	1.657.625.244.703
411	1. Vốn cổ phần	21.2	722.670.000.000	722.670.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		147.097.134.354	142.313.571.835
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		84.252.267.674	79.468.705.155
419	5. Quỹ khác		12.332.000.000	12.332.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.390.115.032	90.090.909.713
430	II. Quỹ khác		-	11.457.143
432	1. Nguồn kinh phí		-	11.457.143
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.157.187.918.683	3.256.688.870.508

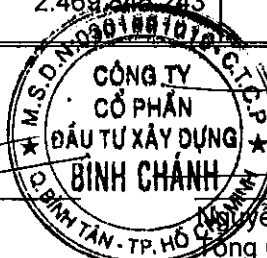
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	2.469.845.243	-

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc



Ngày 11 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

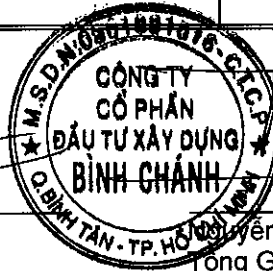
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	236.248.567.098	348.990.456.107
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(46.156.110)	(153.878.240)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	236.202.410.988	348.836.577.867
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(122.211.186.210)	(224.081.047.900)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		113.991.224.778	124.755.529.967
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	13.866.979.854	27.125.502.442
22	7. Chi phí tài chính	24	(11.409.866.611)	(35.549.840.519)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.122.431.812)	(32.609.928.082)
24	8. Chi phí bán hàng		(4.873.903.437)	(11.914.842.236)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(46.938.225.300)	(37.927.526.444)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.636.209.284	66.488.823.210
31	11. Thu nhập khác	25	1.050.339.219	755.873.037
32	12. Chi phí khác	25	(232.016.947)	(104.036.312)
40	13. Lợi nhuận khác		818.322.272	651.836.725
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		65.454.531.556	67.140.659.935
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	-	(1.661.357.962)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	141.156.331	24.756.545
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		65.595.687.887	65.504.058.518

Nguyễn Kim Phụng

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Dương An

Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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		65.454.531.556	67.140.659.935
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 11	7.438.944.944	8.353.378.805
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(1.337.946.336)	1.967.304.336
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	24	1.187.563.650	1.053.131.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.976.899.415)	(27.130.420.676)
06	Chi phí lãi vay	24	7.122.431.812	32.609.928.082
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		66.888.626.211	83.993.982.289
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		3.821.613.931	(47.337.453.920)
10	Giảm hàng tồn kho		62.468.138.628	118.108.637.817
11	Giảm các khoản phải trả		(74.056.127.270)	(116.918.616.212)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		199.023.176	(662.391.647)
13	Tiền lãi vay đã trả		(56.625.558.367)	(57.034.446.377)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(1.930.155.994)	(61.188.732.915)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.533.380.209)	(6.944.489.949)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh		(7.767.819.894)	(87.983.510.914)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(397.772.775)	(332.423.763)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	23.500.000
23	Thu (chi) tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		58.600.000.000	(58.600.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.000.000.000)	(1.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.254.669.168	27.675.168.388
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		53.456.896.393	(32.233.755.375)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		353.136.563.895	60.029.144.862
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(425.792.467.674)	(32.562.288.732)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.2	(64.506.731.100)	(69.625.225.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(137.162.634.879)	(42.158.369.670)

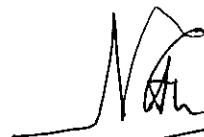
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

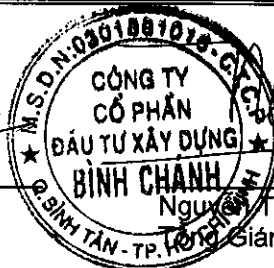
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(91.473.558.380)	(162.375.635.959)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		173.675.445.273	336.051.081.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	82.201.886.893	173.675.445.273



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng





Nguyễn Thụy Nhân
Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 ngày 25 tháng 12 năm 2008.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 142 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 145).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 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, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty đã lập và phát hành 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 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và 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 tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 văn phòng	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 cả 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 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:

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 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 dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Đầu tư vào các công ty con

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

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.13 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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 riêng.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ **Quỹ đầu tư phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

▶ **Quỹ khác**

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.20 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản nợ vay.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	44.829.365	49.770.366
Tiền gửi ngân hàng	863.662.228	10.725.779.607
Các khoản tương đương tiền	81.293.395.300	162.899.895.300
TỔNG CỘNG	82.201.886.893	173.675.445.273

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4%/năm đến 5,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	4.942.958.500	-
Bên thứ ba	210.754.667.903	220.092.768.526
TỔNG CỘNG	215.697.626.403	220.092.768.526
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.567.166.970)	(3.765.554.890)
GIÁ TRỊ THUẦN	214.130.459.433	216.327.213.636

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng để thực hiện các dự án	12.091.209.582	11.634.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	8.823.804.698	9.433.778.540
Lãi chậm thanh toán phải thu	8.794.268.760	8.794.268.760
Lãi tiền gửi phải thu	653.159.904	2.030.586.186
Khác	417.287.522	452.383.109
TỔNG CỘNG	30.779.730.466	32.345.830.100
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(8.882.847.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	22.993.730.466	23.462.983.100

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"), Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.107.122.307.749	2.131.444.268.652
Hàng hóa bất động sản	12.715.218.796	15.426.018.796
Nguyên vật liệu	379.982.714	304.165.052
TỔNG CỘNG	2.120.217.509.259	2.147.174.452.500

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<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	24.220.961.187	37.852.472.674	10.520.713.433	2.121.067.279	74.715.214.573
Mua mới	-	106.614.000	-	-	106.614.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>208.361.052</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>208.361.052</u>
Số cuối năm	<u>24.429.322.239</u>	<u>37.959.086.674</u>	<u>10.520.713.433</u>	<u>2.121.067.279</u>	<u>75.030.189.625</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	15.575.635.799	4.351.765.953	3.085.866.422	2.121.067.279	25.134.335.453
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(7.465.276.313)	(26.218.994.197)	(7.662.100.777)	(2.031.002.861)	(43.377.374.148)
Khấu hao trong năm	<u>(1.147.811.953)</u>	<u>(2.058.778.420)</u>	<u>(1.031.427.593)</u>	<u>(90.064.418)</u>	<u>(4.328.082.384)</u>
Số cuối năm	<u>(8.613.088.266)</u>	<u>(28.277.772.617)</u>	<u>(8.693.528.370)</u>	<u>(2.121.067.279)</u>	<u>(47.705.456.532)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>16.755.684.874</u>	<u>11.633.478.477</u>	<u>2.858.612.656</u>	<u>90.064.418</u>	<u>31.337.840.425</u>
Số cuối năm	<u>15.816.233.973</u>	<u>9.681.314.057</u>	<u>1.827.185.063</u>	<u>-</u>	<u>27.324.733.093</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	85.344.995	85.344.995
Số cuối năm	<u>331.744.151</u>	<u>1.314.004.630</u>	<u>1.645.748.781</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn 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)	(1.136.466.090)	(1.468.210.241)
Hao mòn trong năm	-	(97.011.407)	(97.011.407)
Số cuối năm	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.233.477.497)</u>	<u>(1.565.221.648)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	92.193.545	92.193.545
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>80.527.133</u>	<u>80.527.133</u>

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	210.738.596.773	210.638.080.203
Khác	282.392.726	486.897.477
TỔNG CỘNG	<u>211.020.989.499</u>	<u>211.124.977.680</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Nhà xưởng	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	7.146.210.413	142.754.152.792	149.900.363.205
Tăng trong năm	-	101.440.909	101.440.909
Số cuối năm	<u>7.146.210.413</u>	<u>142.855.593.701</u>	<u>150.001.804.114</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(5.631.975.208)	(46.955.106.234)	(52.587.081.442)
Khấu hao trong năm	(126.186.268)	(2.887.664.885)	(3.013.851.153)
Số cuối năm	<u>(5.758.161.476)</u>	<u>(49.842.771.119)</u>	<u>(55.600.932.595)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.514.235.205</u>	<u>95.799.046.558</u>	<u>97.313.281.763</u>
Số cuối năm	<u>1.388.048.937</u>	<u>93.012.822.582</u>	<u>94.400.871.519</u>

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 2014. 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.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần BCI	286.000.000.000	97	206.000.000.000	69
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	<u>11.000.000.000</u>	100	<u>1.000.000.000</u>	100
TỔNG CỘNG	297.000.000.000		207.000.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(11.959.631.554)</u>		<u>(9.025.052.531)</u>	
GIÁ TRỊ THUẬN	285.040.368.446		197.974.947.469	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.000.000.000	50	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	57.197.127.688	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	20.060.312.372	20	20.060.312.372	20
TỔNG CỘNG	81.257.440.060		81.257.440.060	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á (“BĐS Sài Gòn Châu Á”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BĐS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại 115, Đường Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, 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 Chứng nhận 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 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 Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. 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.

12.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ			
	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 Nhà 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		2.590.080.439
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		4.025.535.894
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.015.325.455)		(1.992.615.894)
GIÁ TRỊ THUẦN		2.120.130.000		2.032.920.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 35.472.195.387 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.563.973.062 VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	17.765.312.858	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	89.243.800.000	332.215.172.037
TỔNG CỘNG	107.009.112.858	332.215.172.037

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 014/2014/HDTD/ CMB-HCM ngày 17 tháng 1 năm 2014	<u>17.765.312.858</u>	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tín chấp

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.832.997.566	-
Bên thứ ba	67.960.606.030	75.154.916.839
TỔNG CỘNG	69.793.603.596	75.154.916.839

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.318.636.477	3.654.520.205
Thuế thu nhập cá nhân	541.032.405	423.408.368
Thuế tài nguyên	65.936.806	50.037.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	298.859.110
TỔNG CỘNG	1.925.605.688	4.426.825.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	107.653.717.390	118.014.187.267
Chi phí lãi vay	2.728.423.359	16.710.091.495
Khác	108.181.818	127.272.727
TỔNG CỘNG	<u>110.490.322.567</u>	<u>134.851.551.489</u>

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	49.200.000.000	-
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	73.525.644.600	65.765.375.700
Phải trả khác	60.885.575.946	36.123.218.606
TỔNG CỘNG	<u>268.180.898.045</u>	<u>186.458.271.805</u>

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

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	333.899.719.050	122.600.935.687
Vay đối tượng khác (ii)	4.331.915.000	6.051.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	87.523.800.000	86.336.236.350
Trái phiếu phát hành	-	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>425.755.434.050</u>	<u>514.989.087.037</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 14</i>)	89.243.800.000	332.215.172.037
Vay và nợ dài hạn	336.511.634.050	182.773.915.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay 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>
VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 89.14.701.479633. TĐTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	131.932.448.535	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/năm	7.648,6 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza
Hợp đồng vay số 90.14.701.479633. TĐTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	150.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/năm	17.244 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB và 1.148 m ² quyền sử dụng đất số 00230/2aQSDĐ/2580/UB tại số 158A, Đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín – Phòng Giao Dịch Bình Tân					
Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	51.967.270.515	Ngày 5 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 9 năm 2019	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm + 3,2%/năm	20.996 m ² quyền sử dụng đất tại Phường Phong Phú, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
TỔNG CỘNG	333.899.719.050				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản vay đối tượng khác 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>
VNĐ					
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 17/2010/HĐTD-QĐT-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010	4.331.915.000	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2015 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	10,8%/ năm	4.086,1 m ² quyền sử dụng đất số BB971671 Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Chung cư BCCI
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<u>1.720.000.000</u>				
TỔNG CỘNG	<u>4.331.915.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	1.720.000.000				
<i>Nợ dài hạn</i>	2.611.915.000				

(iii) Đây là khoản nhận nợ tiền thuê đất phải trả cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh để góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc theo Hợp đồng thuê đất số 6063/HD-GTD ngày 30 tháng 10 năm 1998 với Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 4.095.000 đô la Mỹ. Khoản nợ này không chịu lãi suất, đã đến hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2010 và vẫn chưa được thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	383.068.735.882	443.152.815.148
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	<u>212.197.345.295</u>	<u>218.029.716.136</u>
TỔNG CỘNG	<u>595.266.081.177</u>	<u>661.182.531.284</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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	175.891.901.309	1.731.219.643.133
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	65.504.058.518	65.504.058.518
Trích lập các quỹ	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(130.080.600.000)	(130.080.600.000)
Số cuối năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	90.090.909.713	1.657.625.244.703
Năm nay							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	90.090.909.713	1.657.625.244.703
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	65.595.687.887	65.595.687.887
Trích lập các quỹ	-	-	4.783.562.519	4.783.562.519	-	(9.567.125.038)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.462.357.530)	(7.462.357.530)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(72.267.000.000)	(72.267.000.000)
Số cuối năm	722.670.000.000	610.750.058.000	147.097.134.354	84.252.267.674	12.332.000.000	66.390.115.032	1.643.491.575.060

Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông ngày 24 tháng 4 năm 2014.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>722.670.000.000</u>
Cổ tức công bố	(72.267.000.000)	(130.080.600.000)
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(64.506.731.100)	(69.625.225.800)

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Cổ phiếu được phép phát hành	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	236.248.567.098	348.990.456.107
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	156.752.195.418	276.731.561.225
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	59.582.904.203	53.579.262.040
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	11.702.453.997	11.576.616.950
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	8.211.013.480	7.103.015.892
Các khoản giảm trừ doanh thu	(46.156.110)	(153.878.240)
<i>Giảm giá dịch vụ cung cấp</i>	<u>(46.156.110)</u>	<u>(153.878.240)</u>
Doanh thu thuần	<u>236.202.410.988</u>	<u>348.836.577.867</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	156.752.195.418	276.731.561.225
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	59.536.748.093	53.425.383.800
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	11.702.453.997	11.576.616.950
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	8.211.013.480	7.103.015.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.607.315.850	8.311.349.346
Lãi tiền gửi	6.259.664.004	18.814.153.096
TỔNG CỘNG	13.866.979.854	27.125.502.442

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	87.913.978.449	191.264.855.805
Giá vốn dịch vụ cung cấp	30.370.618.868	29.483.546.325
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất	3.295.395.167	2.814.522.379
Giá vốn cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	631.193.726	518.123.391
TỔNG CỘNG	122.211.186.210	224.081.047.900

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	7.122.431.812	32.609.928.082
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	1.957.288.584	1.886.780.630
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.187.563.650	1.053.131.807
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	890.080.439	-
Khác	252.502.126	-
TỔNG CỘNG	11.409.866.611	35.549.840.519

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.050.339.219	755.873.037
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	659.848.450	540.997.961
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	23.500.000
Khác	390.490.769	191.375.076
Chi phí khác	(232.016.947)	(104.036.312)
Khác	(232.016.947)	(104.036.312)
GIÁ TRỊ THUẦN	818.322.272	651.836.725

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% (2013: 25%) lợi nhuận chịu thuế.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.661.357.962
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(141.156.331)	(24.756.545)
TỔNG CỘNG	(141.156.331)	1.636.601.417

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Năm nay			VNĐ
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	39.900.903.402	25.553.628.154	65.454.531.556	67.140.659.935
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Chi phí không được khấu trừ	1.053.801.121	-	1.053.801.121	1.274.585.748
Cổ tức được chia	-	(7.607.315.850)	(7.607.315.850)	(8.311.349.346)
Thay đổi trợ cấp thôi việc	(418.511.292)	-	(418.511.292)	(296.577.333)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	1.060.130.977	1.060.130.977	448.699.982
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	40.536.193.231	19.006.443.281	59.542.636.512	60.256.018.986
Lỗ năm trước chuyển sang	(40.536.193.231)	(19.006.443.281)	(59.542.636.512)	(53.610.587.137)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	-	-	-	6.645.431.849
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	-	-	-	1.661.357.962
Thuế TNDN phải trả đầu năm			298.859.110	60.929.347.057
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản			(609.973.842)	(1.103.112.994)
Thuế TNDN đã trả trong năm			(1.930.155.994)	(61.188.732.915)
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả cuối năm			(2.241.270.726)	298.859.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	263.940.215	356.012.699	(92.072.484)	(122.691.520)
Lãi tiền gửi dự thu	(25.440.362)	(258.669.177)	233.228.815	147.448.065
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>238.499.853</u>	<u>97.343.522</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>141.156.331</u>	<u>24.756.545</u>

26.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 27.355.287.900 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 86.897.924.412 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2014	VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
2012	2017	140.508.511.549	(113.153.223.649)	-	27.355.287.900
TỔNG CỘNG		<u>140.508.511.549</u>	<u>(113.153.223.649)</u>	-	<u>27.355.287.900</u>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 27.355.287.900 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng khoản lỗ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. CÁC CAM KẾT

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản cam kết trị giá 791.711.152 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 882.620.243 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.496.663.188	4.339.772.689
Trên 1 – 5 năm	15.614.616.757	12.478.992.050
Trên 5 năm	2.475.646.996	3.135.221.722
TỔNG CỘNG	<u>24.586.926.941</u>	<u>19.953.986.461</u>

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ
			<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức	7.603.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Góp vốn	10.000.000.000
		Chi hộ	467.926.836
		Mua dịch vụ	514.517.648
		Cung cấp dịch vụ	143.770.000
		Phí dịch vụ quản lý	58.072.417
		Tạm ứng	23.870.748
Công ty Cổ phần BCI Bà Trương Mỹ Linh	Công ty con Bên liên quan	Chi hộ	49.200.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.999.090.910

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	150.958.500
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.792.000.000
			<u>4.942.958.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	<u>23.870.748</u>
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	<u>(1.832.997.566)</u>
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Chi hộ	<u>(49.200.000.000)</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

		VNĐ	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		<u>10.356.057.784</u>	<u>7.028.449.079</u>

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, và các khoản tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí phát triển các dự án bất động sản và lợi nhuận trước thuế do Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

		VNĐ	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dữ dạng trên bảng cân đối kế toán riêng</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay			
VNĐ	+300	8.343.539.320	(1.673.452.252)
VNĐ	-300	(8.343.539.320)	1.673.452.252
Năm trước			
VNĐ	+300	4.991.408.095	(7.868.177.426)
VNĐ	-300	(4.991.408.095)	7.868.177.426

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	VND		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm			
Vay và nợ	107.009.112.858	336.511.634.050	443.520.746.908
Phải trả người bán	69.793.603.596	-	69.793.603.596
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>378.671.220.612</u>	<u>-</u>	<u>378.671.220.612</u>
	<u>555.473.937.066</u>	<u>336.511.634.050</u>	<u>891.985.571.116</u>
Số đầu năm			
Vay và nợ	332.215.172.037	182.773.915.000	514.989.087.037
Phải trả người bán	75.154.916.839	-	75.154.916.839
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>321.309.823.294</u>	<u>-</u>	<u>321.309.823.294</u>
	<u>728.679.912.170</u>	<u>182.773.915.000</u>	<u>911.453.827.170</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 19*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

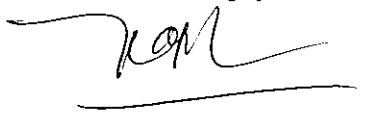
30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay và nợ không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

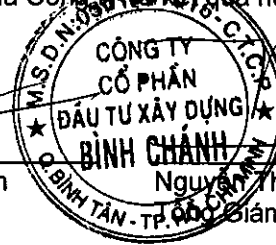
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Nguyễn Kim Phụng
 Người lập




Nguyễn Dương An
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Nhân
 Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

NG ★ HM