

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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 - 43

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 Trần Ngọc Henri	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 7 năm 2015
Ông Nguyễn Văn Lệ	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 9 năm 2015
	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 13 tháng 7 năm 2015
Ông Trầm Bê	Thành viên	
Ông Phạm Minh Nhựt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 21 tháng 9 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 11 năm 2015
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	từ nhiệm ngày 5 tháng 11 năm 2015
Bà Trương Tú Hà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2015
Bà Phạm Thị Cẩm Nhung	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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.

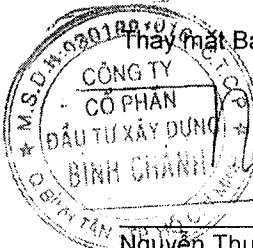
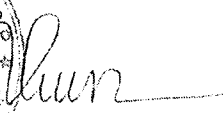
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 2015, 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:



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016



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

Building a better
working world

Số tham chiếu: 60933602/17794388-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 11 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

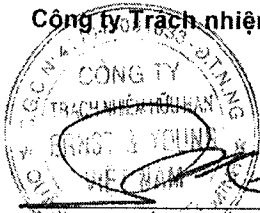


Building a better
working world

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 2015, 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




Lê Thị Tuyết Mai
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 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.486.991.060.772	2.295.020.312.626
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	153.928.335.420	87.389.499.218
111	1. Tiền		8.397.440.120	1.021.480.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		145.530.895.300	86.368.019.199
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	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		89.410.402.777	80.352.498.289
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	81.430.725.898	77.650.405.381
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.727.154.910	676.858.600
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	7.000.676.117	3.592.401.278
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.748.154.148)	(1.567.166.970)
140	IV. Hàng tồn kho		2.195.670.541.610	2.119.941.989.026
141	1. Hàng tồn kho	8	2.195.670.541.610	2.119.941.989.026
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.481.780.965	7.336.326.093
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.481.780.965	5.093.807.411
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	2.242.518.682
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		875.051.825.173	942.035.903.481
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		109.188.605.876	168.602.093.606
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	87.740.748.285	138.753.462.910
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		7.776.783.885	7.776.783.885
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	21.457.073.706	29.857.846.811
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
220	II. Tài sản cố định		24.528.354.287	27.405.260.226
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	24.422.595.374	27.324.733.093
222	Nguyên giá		76.946.629.932	76.079.411.750
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.524.034.558)	(48.754.678.657)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	105.758.913	80.527.133
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.645.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.596.989.868)	(1.565.221.648)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
230	III. Bất động sản đầu tư	11	84.913.864.301	94.400.871.519
231	1. Nguyên giá		131.865.213.616	150.001.804.114
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(46.951.349.315)	(55.600.932.595)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		439.962.189.782	439.568.864.580
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	439.962.189.782	439.568.864.580
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		212.571.499.411	207.259.780.460
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	210.515.935.411	205.139.650.460
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	3.135.455.455	3.135.455.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(1.079.891.455)	(1.015.325.455)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.887.311.516	4.799.033.090
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		398.186.435	628.229.469
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	63.424.523	364.469.667
269	3. Lợi thế thương mại	14	3.425.700.558	3.806.333.954
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.362.042.885.945	3.237.056.216.107

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

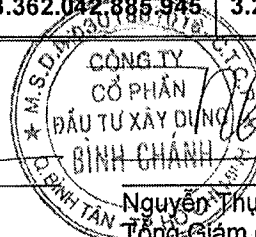
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.336.864.865.893	1.466.168.515.417
310	I. Nợ ngắn hạn		415.186.955.042	454.904.900.886
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	13.147.110.994	17.573.339.355
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	124.227.686.529	191.283.500.967
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.181.039.017	2.200.273.297
314	4. Phải trả người lao động		6.833.356.656	11.074.846.694
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	23.550.996.794	5.529.509.051
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	2.453.135.806	6.540.331.560
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	102.037.062.752	109.802.753.244
320	8. Vay ngắn hạn	21	101.226.731.058	107.009.112.858
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.529.835.436	3.891.233.860
330	II. Nợ dài hạn		921.677.910.851	1.011.263.614.531
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16.1	50.657.500.835	52.751.981.432
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	82.010.966.094	191.887.773.915
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	18	106.699.017.156	104.981.865.459
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	208.197.967.911	205.782.764.878
337	5. Phải trả dài hạn khác	20	116.800.268.955	118.147.866.547
338	6. Vay dài hạn	21	356.133.554.567	336.511.634.050
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.178.635.333	1.199.728.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.025.178.020.052	1.770.887.700.690
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.025.178.020.052	1.770.887.700.690
411	1. Vốn cổ phần	22.2	867.201.440.000	722.670.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		867.201.440.000	722.670.000.000
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	231.349.402.028
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		284.159.195.846	193.786.240.662
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		104.380.579.746	96.545.437.328
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		179.778.616.100	97.240.803.334
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.362.042.885.945	3.237.056.216.107

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

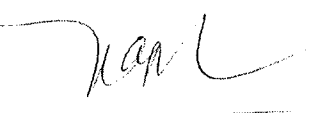


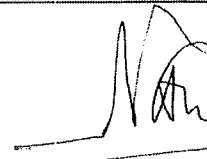
Ngày 11 tháng 3 năm 2016

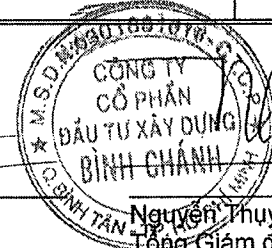
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	462.880.869.726	240.762.592.936
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(80.064.674.875)	(125.665.241.530)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		382.816.194.851	115.097.351.406
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	7.497.396.140	6.569.195.904
22	5. Chi phí tài chính	25	(11.600.194.199)	(8.475.287.588)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.300.633.192)	(7.122.431.812)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		28.176.284.951	35.822.914.520
25	7. Chi phí bán hàng		(4.602.902.897)	(4.873.903.437)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(126.818.843.814)	(48.820.585.587)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		275.467.935.032	95.319.685.218
31	10. Thu nhập khác	26	98.505.233.806	2.107.123.124
32	11. Chi phí khác	26	(8.933.062.435)	(232.016.947)
40	12. Lợi nhuận khác		89.572.171.371	1.875.106.177
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		365.040.106.403	97.194.791.395
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(71.835.691.546)	(7.640.328)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(301.045.144)	267.126.145
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		292.903.369.713	97.454.277.212
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		292.903.369.713	97.240.803.334
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	213.473.878
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4	3.124	1.037
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4	3.124	1.037


Nguyễn Kim Phụng
Người lập


Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng




Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

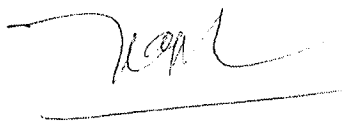
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		365.040.106.403	97.194.791.395
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11, 14	7.140.960.377	7.530.776.023
03	Các khoản dự phòng		2.245.553.178	(4.272.525.359)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.187.563.650
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.593.765.904)	(41.502.029.985)
06	Chi phí lãi vay	25	11.300.633.192	7.122.431.812
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		350.133.487.246	67.261.007.536
09	Giảm các khoản phải thu		80.863.188.437	62.323.857.974
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(75.912.768.152)	62.744.330.861
11	Giảm các khoản phải trả		(188.316.139.925)	(128.305.486.513)
12	Giảm chi phí trả trước		230.043.034	195.561.512
13	Tiền lãi vay đã trả		(10.222.937.249)	(56.625.558.367)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(44.928.535.812)	(1.995.153.470)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.521.304.775)	(8.588.710.309)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		88.325.032.804	(2.990.150.776)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(20.912.036.991)	(1.650.553.059)
23	Tiền chi cho vay		(43.500.000.000)	58.600.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay		-	(20.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.907.473.372	15.559.885.218
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(35.504.563.619)	52.509.332.159
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		417.894.164.989	353.136.563.895
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(404.054.626.272)	(425.792.467.674)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(121.171.700)	(64.506.731.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		13.718.367.017	(137.162.634.879)

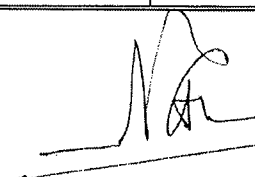
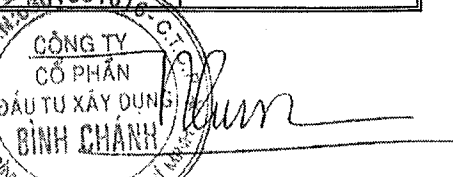
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

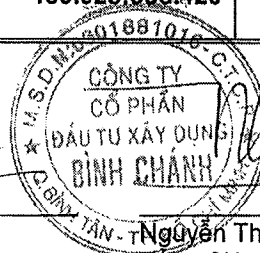
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		66.538.836.202	(87.643.453.496)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		87.389.499.218	175.032.952.714
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	153.928.335.420	87.389.499.218



Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 2015 là 203 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 189).

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 2015 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 2015.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi liên quan đến việc áp dụng các Thông tư nêu dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 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. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc 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 tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán năm của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	53.838.812	55.583.554
Tiền gửi ngân hàng	8.343.601.308	965.896.465
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>145.530.895.300</u>	<u>86.368.019.199</u>
TỔNG CỘNG	<u>153.928.335.420</u>	<u>87.389.499.218</u>

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 5,1%/ năm.

(*) Khoản tương đương tiền trị giá 2.881.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 21.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc trên ba tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 5,9%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	81.430.725.898	77.650.405.381
Phải thu từ khách hàng	80.153.963.398	72.858.405.381
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.276.762.500	4.792.000.000
Dài hạn	87.740.748.285	138.753.462.910
Phải thu từ khách hàng	87.740.748.285	138.753.462.910
TỔNG CỘNG	169.171.474.183	216.403.868.291
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.748.154.148)	(1.567.166.970)
GIÁ TRỊ THUẬN	165.423.320.035	214.836.701.321

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.000.676.117	3.592.401.278
Tạm ứng để thực hiện các dự án	4.157.183.439	2.637.591.861
Lãi tiền gửi phải thu	2.017.617.485	653.159.904
Khác	825.875.193	301.649.513
Dài hạn	21.457.073.706	29.857.846.811
Tạm ứng để thực hiện các dự án	11.634.813.505	12.091.209.582
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	9.326.254.362	8.823.804.698
Lãi chậm thanh toán phải thu	-	8.794.268.760
Khác	496.005.839	148.563.771
TỔNG CỘNG	28.457.749.823	33.450.248.089
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	20.671.749.823	25.664.248.089

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.183.723.164.942	2.106.846.787.516
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	12.715.218.796
Nguyên vật liệu	<u>286.631.689</u>	<u>379.982.714</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.195.670.541.610</u>	<u>2.119.941.989.026</u>

(*) 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 21.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.429.322.239	37.959.086.674	11.467.019.178	2.223.983.659	76.079.411.750
Tăng trong năm	-	468.000.000	471.818.182	-	939.818.182
Thanh lý, nhượng bán	-	(72.600.000)	-	-	(72.600.000)
Số cuối năm	<u>24.429.322.239</u>	<u>38.354.486.674</u>	<u>11.938.837.360</u>	<u>2.223.983.659</u>	<u>76.946.629.932</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	16.193.594.297	4.885.099.286	8.022.274.762	2.223.983.659	31.324.952.004
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(8.613.088.266)	(28.277.772.617)	(9.639.834.115)	(2.223.983.659)	(48.754.678.657)
Khấu hao trong năm	(953.264.570)	(1.937.555.646)	(896.685.685)	-	(3.787.505.901)
Thanh lý, nhượng bán	-	18.150.000	-	-	18.150.000
Số cuối năm	<u>(9.566.352.836)</u>	<u>(30.197.178.263)</u>	<u>(10.536.519.800)</u>	<u>(2.223.983.659)</u>	<u>(52.524.034.558)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>15.816.233.973</u>	<u>9.681.314.057</u>	<u>1.827.185.063</u>	-	<u>27.324.733.093</u>
Số cuối 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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	1.314.004.630	1.645.748.781
Tăng trong năm	-	57.000.000	57.000.000
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)	(1.233.477.497)	(1.565.221.648)
Hao mòn trong năm	-	(31.768.220)	(31.768.220)
Số cuối năm	(331.744.151)	(1.265.245.717)	(1.596.989.868)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	80.527.133	80.527.133
Số cuối năm	-	105.758.913	105.758.913

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Nhà xưởng	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	7.146.210.413	142.855.593.701	150.001.804.114
Thanh lý, nhượng bán	(7.146.210.413)	(10.990.380.085)	(18.136.590.498)
Số cuối năm	-	131.865.213.616	131.865.213.616
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(5.758.161.476)	(49.842.771.119)	(55.600.932.595)
Khấu hao trong năm	(94.639.701)	(2.846.413.159)	(2.941.052.860)
Thanh lý, nhượng bán	5.852.801.177	5.737.834.963	11.590.636.140
Số cuối năm	-	(46.951.349.315)	(46.951.349.315)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.388.048.937	93.012.822.582	94.400.871.519
Số cuối năm	-	84.913.864.301	84.913.864.301

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 2015. 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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	219.018.891.658	209.367.725.658
Dự án 510 Kinh Dương Vương	205.032.742.981	200.580.735.081
Dự án 175 An Lạc	-	27.967.140.000
Khác	15.910.555.143	1.653.263.841
TỔNG CỘNG	<u>439.962.189.782</u>	<u>439.568.864.580</u>

13. 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 13.1</i>)	210.515.935.411	205.139.650.460
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	<u>213.651.390.866</u>	<u>208.275.105.915</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.079.891.455)	(1.015.325.455)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>212.571.499.411</u>	<u>207.259.780.460</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	VND Total
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	-	81.257.440.060
Tăng trong năm	-	-	-	14.400.000.000	14.400.000.000
Số cuối năm	<u>4.000.000.000</u>	<u>57.197.127.688</u>	<u>20.060.312.372</u>	<u>14.400.000.000</u>	<u>95.657.440.060</u>
Phân lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	862.761.310	123.020.162.905	(713.815)	-	123.882.210.400
Phân lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	28.224.730.186	(48.445.235)	-	28.176.284.951
Cổ tức được chia trong năm	-	(37.200.000.000)	-	-	(37.200.000.000)
Số cuối năm	<u>862.761.310</u>	<u>114.044.893.091</u>	<u>(49.159.050)</u>	<u>-</u>	<u>114.858.495.351</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>4.862.761.310</u>	<u>180.217.290.593</u>	<u>20.059.598.557</u>	<u>-</u>	<u>205.139.650.460</u>
Số cuối năm	<u>4.862.761.310</u>	<u>171.242.020.779</u>	<u>20.011.153.322</u>	<u>14.400.000.000</u>	<u>210.515.935.411</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 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 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 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 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.

13.2 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")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		<u>1.700.000.000</u>		<u>1.700.000.000</u>
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		3.135.455.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(1.079.891.455)</u>		<u>(1.015.325.455)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN		<u>2.055.564.000</u>		<u>2.120.130.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 3.806.333.954

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu năm -

Khấu trừ trong năm (380.633.396)

Số cuối năm (380.633.396)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 3.806.333.954

Số cuối năm 3.425.700.558

15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 30.863.306.251 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 35.472.195.387 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.

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

16.1 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	13.147.110.994	13.147.110.994	17.573.339.355	17.573.339.355
Phải trả cho người bán	13.147.110.994	13.147.110.994	17.573.339.355	17.573.339.355
Dài hạn	50.657.500.835	50.657.500.835	52.751.981.432	52.751.981.432
Phải trả cho người bán	50.657.500.835	50.657.500.835	52.751.981.432	52.751.981.432
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	50.316.068.735	50.316.068.735	50.316.068.735	50.316.068.735
- Các nhà cung cấp khác	341.432.100	341.432.100	2.435.912.697	2.435.912.697
TỔNG CỘNG	<u>63.804.611.829</u>	<u>63.804.611.829</u>	<u>70.325.320.787</u>	<u>70.325.320.787</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	124.227.686.529	191.283.500.967
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	124.002.506.145	191.283.500.967
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 30)	225.180.384	-
Dài hạn	82.010.966.094	191.887.773.915
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	82.010.966.094	191.887.773.915
TỔNG CỘNG	<u>206.238.652.623</u>	<u>383.171.274.882</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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	-	71.835.691.546	(46.668.604.830)	25.167.086.716
Thuế giá trị gia tăng	1.537.517.615	12.797.351.748	(11.151.172.454)	3.183.696.909
Thuế thu nhập cá nhân	596.818.876	28.792.759.231	(20.624.356.142)	8.765.221.965
Thuế tài nguyên	65.936.806	774.742.330	(775.645.709)	65.033.427
TỔNG CỘNG	<u>2.200.273.297</u>	<u>114.061.376.643</u>	<u>(79.080.610.923)</u>	<u>37.181.039.017</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	2.242.518.682	-	(2.242.518.682)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.242.518.682</u>	<u>-</u>	<u>(2.242.518.682)</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	23.550.996.794	5.529.509.051
Chi phí dự án	17.245.770.187	2.671.851.931
Chi phí lãi vay	3.621.903.734	2.728.423.359
Khác	2.683.322.873	129.233.761
Dài hạn	106.699.017.156	104.981.865.459
Chi phí dự án	106.699.017.156	104.981.865.459
TỔNG CỘNG	<u>130.250.013.950</u>	<u>110.511.374.510</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.453.135.806	6.540.331.560
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.453.135.806	6.540.331.560
Dài hạn	208.197.967.911	205.782.764.878
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.197.967.911	205.782.764.878
TỔNG CỘNG	<u>210.651.103.717</u>	<u>212.323.096.438</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	102.037.062.752	109.802.753.244
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	87.857.616.900	73.525.644.600
Phải trả khác	14.179.445.852	36.277.108.644
Dài hạn	116.800.268.955	118.147.866.547
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Nhận ký quỹ, ký cược	1.583.610.000	1.354.800.000
Phải trả khác	30.646.981.456	32.223.389.048
TỔNG CỘNG	<u>218.837.331.707</u>	<u>227.950.619.791</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 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	107.009.112.858	140.164.035.937	(145.946.417.737)	101.226.731.058
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 21.1</i>)	17.765.312.858	21.668.597.601	(28.578.381.737)	10.855.528.722
Vay dài hạn đến hạn trả	89.243.800.000	118.495.438.336	(117.368.036.000)	90.371.202.336
Vay dài hạn	425.755.434.050	514.721.005.724	(493.971.682.871)	446.504.756.903
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 21.2</i>)	333.899.719.050	513.084.295.724	(403.091.172.871)	443.892.841.903
Vay đối tượng khác (<i>Thuyết minh số 21.3</i>)	4.331.915.000	1.290.000.000	(3.010.000.000)	2.611.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh	87.523.800.000	346.710.000	(87.870.510.000)	-
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	89.243.800.000	118.495.438.336	(117.368.036.000)	90.371.202.336
Vay dài hạn	336.511.634.050	396.225.567.388	(376.603.646.871)	356.133.554.567
TỔNG CỘNG	443.520.746.908	536.389.603.325	(522.550.064.608)	457.360.285.625

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 009/2015/ HĐHM/CMB-HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	<u>10.855.528.722</u>	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2016 đến ngày 1 tháng 12 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tín chấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài 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 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015	283.442.448.535	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Cao Ốc An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm +2,9%/ năm	18.392 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và 7.648,6 m ² quyền sử dụng đất số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân lần lượt thuộc dự án 158 An Dương Vương và dự án Cao ốc An Lạc Plaza
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng Giao Dịch Bình Tân					
Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	78.750.389.368	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 Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số LD1502100187 và LD1502100188 ngày 21 tháng 1 năm 2015	81.700.004.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2016 đến ngày 20 tháng 1 năm 2030	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	6%/năm trên số dư nợ ban đầu	20% vốn góp tại Big C và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, thuộc dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A
TỔNG CỘNG	443.892.841.903				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	88.651.202.336				
Nợ dài hạn	355.241.639.567				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.3 Vay từ đối tượng khác

Chi tiết 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>
VND					
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 17/2010/ HĐTĐ-QĐT-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 113/2015/PLHĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 4 tháng 6 năm 2015	2.611.915.000	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2016 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	8,1%/ năm	Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 4)
TỔNG CỘNG	<u>2.611.915.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.720.000.000</i>				
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>891.915.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	185.941.919.896	1.753.476.254.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	97.240.803.334	97.240.803.334
Trích lập các quỹ	-	-	4.783.562.519	4.783.562.519	-	(9.567.125.038)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.562.357.530)	(7.562.357.530)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(72.267.000.000)	(72.267.000.000)
Số cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>147.097.134.354</u>	<u>84.252.267.674</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>193.786.240.662</u>	<u>1.770.887.700.690</u>
Năm nay							
Số đầu năm (được trình bày lại – Thuyết minh số 32) (*)	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	-	12.332.000.000	193.786.240.662	1.770.887.700.690
Tăng vốn trong năm (**)	144.531.440.000	-	-	-	-	(72.264.440.000)	72.267.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	292.903.369.713	292.903.369.713
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>-</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>284.159.195.846</u>	<u>2.025.178.020.052</u>

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển toàn bộ số dư đầu kỳ quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo hướng dẫn của Thông tư 200.

(**) Trong năm, Công ty đã phát hành 14.453.144 cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho năm tài chính 2013 và 2014 theo tỷ lệ 100:20. Việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức bằng tiền sang hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2013 (72.267.000.000 VND) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2014 (72.264.440.000 VND) đã được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 31 tháng 3 năm 2015 và theo Quyết định số 256/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 1 tháng 7 năm 2015. Việc tăng vốn cổ phần này đã được phê duyệt bởi Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 vào ngày 14 tháng 8 năm 2015.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	722.670.000.000	722.670.000.000
Tăng vốn trong năm	144.531.440.000	-
Số cuối năm	<u>867.201.440.000</u>	<u>722.670.000.000</u>
Cổ tức đã công bố	158.984.584.000	72.267.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	121.171.700	64.506.731.100
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	144.531.440.000	-

22.3 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	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	86.720.144	867.201.440.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	86.720.144	867.201.440.000	72.267.000	722.670.000.000

22.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	292.903.369.713	97.240.803.334
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	21.967.752.728	7.293.060.250
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	270.935.616.985	89.947.743.084
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	3.124	1.037
- Lãi suy giảm	3.124	1.037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 *Lãi trên cổ phiếu*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2014 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2014 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2015.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2015 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 3 năm 2015.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2015.

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

23. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	462.880.869.726	240.762.592.936
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	338.531.914.876	156.752.195.418
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	42.117.429.393	11.702.453.997
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	68.965.822.532	64.096.930.041
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	13.265.702.925	8.211.013.480

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.456.630.953	6.564.880.054
Cổ tức nhận được	15.300.000	4.315.850
Doanh thu hoạt động tài chính khác	25.465.187	-
TỔNG CỘNG	7.497.396.140	6.569.195.904

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	41.539.335.104	33.824.674.188
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất	8.546.072.020	3.295.395.167
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	29.502.494.872	87.913.978.449
Giá vốn cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	476.772.879	631.193.726
TỔNG CỘNG	80.064.674.875	125.665.241.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền vay	11.300.633.192	7.122.431.812
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	1.187.563.650
Lỗi thanh lý khoản đầu tư	-	890.080.439
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	64.566.000	(977.290.439)
Khác	234.995.007	252.502.126
TỔNG CỘNG	11.600.194.199	8.475.287.588

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	98.505.233.806	2.107.123.124
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng đất đã đền bù	96.620.660.660	-
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	1.240.119.063	659.848.450
Khác	644.454.083	1.447.274.674
Chi phí khác	(8.933.062.435)	(232.016.947)
Khác	(8.933.062.435)	(232.016.947)
GIÁ TRỊ THUẬN	89.572.171.371	1.875.106.177

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con lần lượt là 22% và 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.835.691.546	7.640.328
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	301.045.144	(267.126.145)
TỔNG CỘNG	72.136.736.690	(259.485.817)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Năm nay			VND
				Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Lợi nhuận trước thuế	245.839.489.992	119.200.616.411	365.040.106.403	97.194.791.395
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Chi phí không được khấu trừ	9.104.477.421	47.000.000	9.151.477.421	1.053.801.121
Cổ tức được chia	-	(15.300.000)	(15.300.000)	(4.315.850)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	(1.416.250.561)	(1.416.250.561)	1.060.130.977
Trợ cấp thời việc phải trả	(21.092.917)	-	(21.092.917)	(418.511.292)
Lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	(28.176.284.951)	(28.176.284.951)	(35.822.914.520)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	380.633.396	380.633.396	-
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	-	103.977.462	103.977.462	(3.352.747.958)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	75.852.106	75.852.106	572.590.065
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	254.922.874.496	90.200.243.863	345.123.118.359	60.282.823.938
Lỗ năm trước chuyển sang	(27.355.287.900)	-	(27.355.287.900)	(60.244.622.298)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	227.567.586.596	90.200.243.863	317.767.830.459	38.201.640
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	71.248.320.311	587.371.235	71.835.691.546	7.640.328
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả đầu năm			(2.242.518.682)	354.968.302
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước từ khách hàng mua sản phẩm bất động sản			502.449.664	(609.973.842)
Thuế TNDN đã trả trong năm			(44.928.535.812)	(1.995.153.470)
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) cuối năm			25.167.086.716	(2.242.518.682)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<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</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thời việc	259.299.773	263.940.215	(4.640.442)	(92.072.484)
Lợi nhuận chưa thực hiện	141.140.235	125.969.814	15.170.421	125.969.814
Lãi tiền gửi dự thu	(337.015.485)	(25.440.362)	(311.575.123)	233.228.815
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	63.424.523	364.469.667		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(301.045.144)	267.126.145

28. CÁC CAM KẾT

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 335.056.724.501 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 791.711.152 VND) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng dự án Cao Ốc An Lạc Plaza và 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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	519.657.710	6.496.663.188
Trên 1 – 5 năm	441.545.472	15.614.616.757
Trên 5 năm	954.545.500	2.475.646.996
TỔNG CỘNG	1.915.748.682	24.586.926.941

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	37.200.000.000	7.603.000.000

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.762.500	4.792.000.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	(225.180.384)	-

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 của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	43.757.341.237	10.356.057.784

31. 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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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>Doanh thu 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>				(71.835.691.546)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				(301.045.144)
Lợi nhuận thuần sau thuế				292.903.369.713
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.908.396.189.284	6.013.122.869	(8.362.992.070)	2.906.046.320.083
<i>Tài sản không phân bổ</i>				455.996.565.862
Tổng tài sản				3.362.042.885.945
<i>Công nợ bộ phận</i>	516.197.282.287	12.682.165.066	(7.714.549.899)	521.164.897.454
<i>Công nợ không phân bổ</i>				815.699.968.439
Tổng công nợ				1.336.864.865.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 2014 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 2014				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	176.665.662.895	64.813.290.106	(716.360.065)	240.762.592.936
Tổng doanh thu thuần	176.665.662.895	64.813.290.106	(716.360.065)	240.762.592.936
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	84.825.095.553	30.844.845.918	(572.590.065)	115.097.351.406
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(53.694.489.024)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>				6.569.195.904
<i>Chi phí tài chính</i>				(8.475.287.588)
<i>Lợi nhuận khác</i>				1.875.106.177
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>				35.822.914.520
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				97.194.791.395
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(7.640.328)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				267.126.145
Lợi nhuận thuần sau thuế				97.454.277.212
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.879.256.528.874	18.330.672.945	(2.556.546.131)	2.895.030.655.688
<i>Tài sản không phân bổ</i>				342.025.560.419
Tổng tài sản				3.237.056.216.107
<i>Công nợ bộ phận</i>	505.323.776.262	10.516.443.047	(1.994.151.614)	513.846.067.695
<i>Công nợ không phân bổ</i>				952.322.447.722
Tổng công nợ				1.466.168.515.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay với chi tiết như sau:

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	216.403.868.291	(138.753.462.910)	77.650.405.381
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.453.642.485	(7.776.783.885)	676.858.600
Phải thu ngắn hạn khác	32.505.230.466	(28.912.829.188)	3.592.401.278
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.353.166.970)	7.786.000.000	(1.567.166.970)
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	138.753.462.910	138.753.462.910
Trả trước cho người bán dài hạn	-	7.776.783.885	7.776.783.885
Tài sản dài hạn khác	32.925.762	(32.925.762)	-
Phải thu dài hạn khác	-	29.857.846.811	29.857.846.811
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
Phải trả người bán ngắn hạn	70.325.320.787	(52.751.981.432)	17.573.339.355
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	102.539.000	191.180.961.967	191.283.500.967
Chi phí phải trả ngắn hạn	110.511.374.510	(104.981.865.459)	5.529.509.051
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	6.540.331.560	6.540.331.560
Phải trả ngắn hạn khác	219.477.677.391	(109.674.924.147)	109.802.753.244
Phải trả người bán dài hạn	-	52.751.981.432	52.751.981.432
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	191.887.773.915	191.887.773.915
Chi phí phải trả dài hạn	-	104.981.865.459	104.981.865.459
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	595.266.081.177	(389.483.316.299)	205.782.764.878
Tài sản dài hạn khác	9.798.421.793	108.349.444.754	118.147.866.547
Dự phòng phải trả dài hạn	-	1.199.728.250	1.199.728.250
Quỹ đầu tư phát triển	147.097.134.354	84.252.267.674	231.349.402.028
Quỹ dự phòng tài chính	84.252.267.674	(84.252.267.674)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


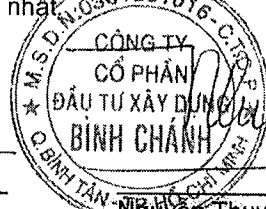
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016