

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 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 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 Nhật	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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính của Công ty 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.

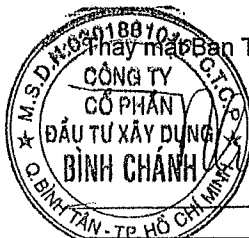
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 2015, 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 lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 10 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

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 10 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Công ty 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 2015, 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 đang trong quá trình lập 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. 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 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 10 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		2.484.666.244.932	2.286.485.553.223
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	153.028.246.452	82.201.886.893
111	1. Tiền		7.597.351.152	908.491.593
112	2. Các khoản tương đương tiền		145.430.895.300	81.293.395.300
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		88.883.533.751	77.856.306.229
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	80.945.171.717	76.944.163.493
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.714.174.910	651.547.948
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	6.972.341.272	1.827.761.758
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.748.154.148)	(1.567.166.970)
140	IV. Hàng tồn kho		2.196.114.273.102	2.120.217.509.259
141	1. Hàng tồn kho	8	2.196.114.273.102	2.120.217.509.259
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.140.191.627	6.209.850.842
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		3.140.191.627	3.968.580.116
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	2.241.270.726
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		836.345.006.718	870.702.365.460
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		109.188.605.876	168.602.093.606
211	1. Phải thu dài hạn 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		24.062.454.971	27.405.260.226
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	23.956.696.058	27.324.733.093
222	Nguyên giá		75.425.589.625	75.030.189.625
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.468.893.567)	(47.705.456.532)
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)
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)

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		234.929.446.801	211.020.989.499
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	234.929.446.801	211.020.989.499
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		382.853.837.216	368.417.938.506
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	297.000.000.000	297.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	95.657.440.060	81.257.440.060
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	3.135.455.455	3.135.455.455
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.1, 13.3	(12.939.058.299)	(12.974.957.009)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		396.797.553	855.212.104
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		396.797.553	616.712.251
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	-	238.499.853
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.321.011.251.650	3.157.187.918.683

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.416.066.812.033	1.513.696.343.623
310	I. Nợ ngắn hạn		416.696.266.368	453.358.480.235
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	19.519.191.646	17.041.622.164
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	124.227.686.529	191.283.500.967
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	36.015.485.942	1.925.605.688
314	4. Phải trả người lao động		6.379.605.887	10.771.560.889
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	20.982.219.376	5.508.457.108
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	2.380.530.356	6.540.331.560
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	101.479.650.038	109.431.725.041
320	8. Vay ngắn hạn	20	101.226.731.058	107.009.112.858
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.485.165.536	3.846.563.960
330	II. Nợ dài hạn		999.370.545.665	1.060.337.863.388
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	50.657.500.835	52.751.981.432
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	82.010.966.094	191.887.773.915
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	106.699.017.156	104.981.865.459
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	208.197.967.911	205.657.013.735
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	194.415.188.058	167.347.866.547
338	6. Vay dài hạn	20	356.133.554.567	336.511.634.050
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		77.715.711	-
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn	26.3	1.178.635.333	1.199.728.250
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.904.944.439.617	1.643.491.575.060
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.904.944.439.617	1.643.491.575.060
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		163.925.615.411	66.390.115.032
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	794.427.145
421b	- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay		163.925.615.411	65.595.687.887
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.321.011.251.650	3.157.187.918.683

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	22.1	449.290.341.114	236.202.410.988
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(71.241.395.419)	(122.211.186.210)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		378.048.945.695	113.991.224.778
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	44.611.339.815	13.866.979.854
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(11.499.729.489) (11.300.633.192)	(11.409.866.611) (7.122.431.812)
25	6. Chi phí bán hàng		(4.602.902.897)	(4.873.903.437)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(124.149.906.372)	(46.938.225.300)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		282.407.746.752	64.636.209.284
31	9. Thu nhập khác	25	98.013.650.020	1.050.339.219
32	10. Chi phí khác	25	(8.889.457.392)	(232.016.947)
40	11. Lợi nhuận khác		89.124.192.628	818.322.272
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		371.531.939.380	65.454.531.556
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(71.149.808.908)	-
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(316.215.564)	141.156.331
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		300.065.914.908	65.595.687.887

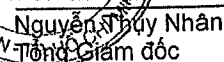


Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		371.531.939.380	65.454.531.556
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	6.754.408.115	7.438.944.944
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.145.088.468	(1.337.946.336)
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		(44.531.424.628)	(12.976.899.415)
06	Chi phí lãi vay	24	11.300.633.192	7.122.431.812
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		347.200.644.527	66.888.626.211
09	Giảm các khoản phải thu		51.380.339.343	3.821.613.931
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(76.080.979.411)	62.468.138.628
11	Giảm các khoản phải trả		(154.524.019.550)	(74.056.127.270)
12	Giảm chi phí trả trước		219.914.698	199.023.176
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.222.937.249)	(56.625.558.367)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(44.777.579.144)	(1.930.155.994)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.521.304.775)	(8.533.380.209)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		89.674.078.439	(7.767.819.894)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(17.887.502.944)	(397.772.775)
23	Tiền chi cho vay		(43.500.000.000)	(20.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	58.600.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.821.417.047	15.254.669.168
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(32.566.085.897)	53.456.896.393
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		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	21.2	(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 RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

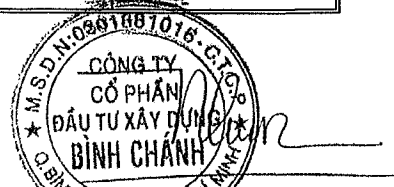
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		70.826.359.559	(91.473.558.380)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		82.201.886.893	173.675.445.273
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	153.028.246.452	82.201.886.893



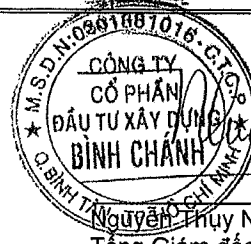
Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Nhân
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 152 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 142).

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 ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính 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 có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới 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. 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 riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

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.

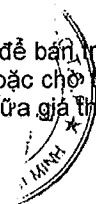
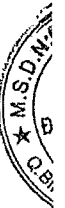
3.3 Hàng tồn kho

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 kỳ khi thanh toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

3.4 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 báo cáo tài chính riêng.

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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu; liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 theo thời gian cho thuê.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 26 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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng.

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.

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

- ▶ **Quỹ đầu tư phát triển**
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- ▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.
- ▶ **Quỹ khác**
Quỹ này được trích lập để sử dụng trong tương lai khi Công ty cần tăng vốn cổ phần.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	37.953.442	44.829.365
Tiền gửi ngân hàng	7.559.397.710	863.662.228
Các khoản tương đương tiền (*)	145.430.895.300	81.293.395.300
TỔNG CỘNG	153.028.246.452	82.201.886.893

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,3%/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 20.3).

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	80.945.171.717	76.944.163.493
Phải thu từ khách hàng	79.621.384.217	72.001.204.993
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.323.787.500	4.942.958.500
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	168.685.920.002	215.697.626.403
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.748.154.148)	(1.567.166.970)
GIÁ TRỊ THUẦN	164.937.765.854	214.130.459.433

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.972.341.272	1.827.761.758
Tạm ứng cho người lao động	4.157.183.439	872.952.341
Lãi tiền gửi phải thu	2.017.617.485	653.159.904
Khác	797.540.348	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	28.429.414.978	31.685.608.569
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	20.643.414.978	23.899.608.569

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"). Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.184.166.896.434	2.107.122.307.749
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	12.715.218.796
Nguyên vật liệu	286.631.689	379.982.714
TỔNG CỘNG	2.196.114.273.102	2.120.217.509.259

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang trong quá trình thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.429.322.239	37.959.086.674	10.520.713.433	2.121.067.279	75.030.189.625
Tăng trong năm	-	468.000.000	-	-	468.000.000
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>10.520.713.433</u>	<u>2.121.067.279</u>	<u>75.425.589.625</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	18.676.232.950	2.402.460.633	7.075.969.017	2.121.067.279	30.275.729.879
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(8.613.088.266)	(28.277.772.617)	(8.693.528.370)	(2.121.067.279)	(47.705.456.532)
Khấu hao trong năm	(953.264.570)	(1.937.555.646)	(890.766.819)	-	(3.781.587.035)
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>(9.584.295.189)</u>	<u>(2.121.067.279)</u>	<u>(51.468.893.567)</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>-</u>	<u>27.324.733.093</u>
Số cuối năm	<u>14.862.969.403</u>	<u>8.157.308.411</u>	<u>936.418.244</u>	<u>-</u>	<u>23.956.696.058</u>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	1.314.004.630	1.645.748.781
Mua trong năm	-	57.000.000	57.000.000
Số cuối năm	<u>331.744.151</u>	<u>1.371.004.630</u>	<u>1.702.748.781</u>
<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	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.265.245.717)</u>	<u>(1.596.989.868)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>80.527.133</u>	<u>80.527.133</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>105.758.913</u>	<u>105.758.913</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
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	<u>-</u>	<u>131.865.213.616</u>	<u>131.865.213.616</u>
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	<u>-</u>	<u>(46.951.349.315)</u>	<u>(46.951.349.315)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.388.048.937</u>	<u>93.012.822.582</u>	<u>94.400.871.519</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>84.913.864.301</u>	<u>84.913.864.301</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 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 RIÊNG (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
Khác	15.910.555.143	1.653.263.841
TỔNG CỘNG	234.929.446.801	211.020.989.499

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	297.000.000.000	297.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	95.657.440.060	81.257.440.060
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	395.792.895.515	381.392.895.515
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(12.939.058.299)	(12.974.957.009)
TỔNG CỘNG	382.853.837.216	368.417.938.506

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần BCI	286.000.000.000	97	286.000.000.000	97
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	11.000.000.000	100	11.000.000.000	100
TỔNG CỘNG	297.000.000.000		297.000.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(11.859.166.844)		(11.959.631.554)	
GIÁ TRỊ THUẬN	285.140.833.156		285.040.368.446	

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.000.000.000	50	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	57.197.127.688	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	20.060.312.372	20	20.060.312.372	20
Công ty TNHH EB Thành phố mới	14.400.000.000	20	-	-
TỔNG CỘNG	95.657.440.060		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 số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (“Big C”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh (“GB”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới (“EB New City”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New City có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		1.700.000.000		1.700.000.000
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		3.135.455.455
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.079.891.455)		(1.015.325.455)
GIÁ TRỊ THUẦN		2.055.564.000		2.120.130.000

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, 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.

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

15.1. Phải trả người bán

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	19.519.191.646	19.519.191.646	17.041.622.164	17.041.622.164
Phải trả cho người bán	11.851.666.747	11.851.666.747	15.198.429.050	15.198.429.050
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.667.524.899	7.667.524.899	1.843.193.114	1.843.193.114
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	70.176.692.481	70.176.692.481	69.793.603.596	69.793.603.596

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

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

15.2. Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	124.227.686.529	191.283.500.967
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của các bên khác (*)	124.002.506.145	191.283.500.967
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 29)	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.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	-	71.149.808.908	(46.516.400.206)	24.633.408.702
Thuế thu nhập cá nhân	541.032.405	28.614.522.051	(20.418.206.453)	8.737.348.003
Thuế giá trị gia tăng	1.318.636.477	11.755.543.422	(10.494.484.089)	2.579.695.810
Thuế tài nguyên	65.936.806	774.742.330	(775.645.709)	65.033.427
TỔNG CỘNG	<u>1.925.605.688</u>	<u>112.294.616.711</u>	<u>(78.204.736.457)</u>	<u>36.015.485.942</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.241.270.726	-	(2.241.270.726)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.241.270.726</u>	<u>-</u>	<u>(2.241.270.726)</u>	<u>-</u>

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	20.982.219.376	5.508.457.108
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	114.545.455	108.181.818
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>127.681.236.532</u>	<u>110.490.322.567</u>

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.380.530.356	6.540.331.560
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.380.530.356	6.540.331.560
Dài hạn	208.197.967.911	205.657.013.735
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.197.967.911	205.657.013.735
TỔNG CỘNG	<u>210.578.498.267</u>	<u>212.197.345.295</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	101.479.650.038	109.431.725.041
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	87.857.616.900	73.525.644.600
Phải trả khác	13.622.033.138	35.906.080.441
Dài hạn	194.415.188.058	167.347.866.547
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Thu hộ	77.614.919.103	49.200.000.000
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>295.894.838.096</u>	<u>276.779.591.588</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	218.279.918.993	227.579.591.588
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	77.614.919.103	49.200.000.000

(*) 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.

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

20. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	107.009.112.858	140.164.035.937	(145.946.417.737)	101.226.731.058
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	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 (Thuyết minh số 20.2)	333.899.719.050	513.084.295.724	(403.091.172.871)	443.892.841.903
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	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)	-
Trong đó:				
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

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 009/2015/HĐHM/CMB-HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	<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

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

20. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

20.2 **Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

Ngân hàng	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 T00013/1aQSĐĐ/4028/UB, 00230/2a QSĐĐ/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 Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc và 172.031.8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thuộc dự án 11A Bình Hưng.
TỔNG CỘNG	443.892.841.903				
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả	88.651.202.336				
Nợ dài hạn	355.241.639.567				

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 Vay đối tượng khác

Chi tiết khoản vay đối tượng khác như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> (VND)	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục</i> <i>đích vay</i>	<i>Lãi</i> <i>suất</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
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 và phụ lục hợp đồng số 113/2015/PLHĐTD-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</i>					
<i>đến hạn trả</i>	1.720.000.000				
<i>Nợ dài hạn</i>	891.915.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ 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	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	<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>66.390.115.032</u>	<u>1.643.491.575.060</u>
Năm nay							
Số đầu năm (được trình bày lại – Thuyết minh số 30) (*)	722.670.000.000	610.750.058.000	231.349.402.028	-	12.332.000.000	66.390.115.032	1.643.491.575.060
Tăng vốn trong năm (**)	144.531.440.000	-	-	-	-	(72.264.440.000)	72.267.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	300.065.914.908	300.065.914.908
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>163.925.615.411</u>	<u>1.904.944.439.617</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.

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	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	-

21.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
		VND		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				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	72.267.000	722.670.000.000

22. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>449.290.341.114</u>	<u>236.202.410.988</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	338.531.914.876	156.752.195.418
Doanh thu cho thuê hoạt động - đất	42.117.429.393	11.702.453.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.375.293.920	59.536.748.093
Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	13.265.702.925	8.211.013.480
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	448.385.671.031	236.202.410.988
Doanh thu đối với bên liên quan	904.670.083	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia	37.215.300.000	7.607.315.850
Lãi tiền gửi	7.370.574.628	6.257.504.970
Doanh thu hoạt động tài chính khác	25.465.187	2.159.034
TỔNG CỘNG	44.611.339.815	13.866.979.854

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	32.716.055.648	30.370.618.868
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	71.241.395.419	122.211.186.210

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.300.633.192	7.122.431.812
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	890.080.439
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.187.563.650
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(35.898.710)	1.957.288.584
Khác	234.995.007	252.502.126
TỔNG CỘNG	11.499.729.489	11.409.866.611

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	98.013.650.020	1.050.339.219
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	152.870.297	390.490.769
Chi phí khác	(8.889.457.392)	(232.016.947)
Khác	(8.889.457.392)	(232.016.947)
GIÁ TRỊ THUẦN	89.124.192.628	818.322.272

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% 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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.149.808.908	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>316.215.564</u>	<u>(141.156.331)</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.466.024.472</u>	<u>(141.156.331)</u>

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

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

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 thu nhập chịu thuế ước tính:

	Năm nay			VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	245.359.520.036	126.172.419.344	371.531.939.380	65.454.531.556
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Chi phí không được khấu trừ	9.104.477.421	-	9.104.477.421	1.053.801.121
Cổ tức được chia	-	(37.215.300.000)	(37.215.300.000)	(7.607.315.850)
Trợ cấp thôi việc phải trả	(21.092.917)	-	(21.092.917)	(418.511.292)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	(1.416.250.561)	(1.416.250.561)	1.060.130.977
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	254.442.904.540	87.540.868.783	341.983.773.323	59.542.636.512
Lỗ năm trước chuyển sang	(27.355.287.900)	-	(27.355.287.900)	(59.542.636.512)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	227.087.616.640	87.540.868.783	314.628.485.423	-
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	51.890.817.776	19.258.991.132	71.149.808.908	-
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả đầu năm			(2.241.270.726)	298.859.110
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản			502.449.664	(609.973.842)
Thuế TNDN đã trả trong năm			(44.777.579.144)	(1.930.155.994)
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) cuối năm			24.633.408.702	(2.241.270.726)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm 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>
Lãi tiền gửi dự thu	(337.015.485)	(25.440.362)	(311.575.123)	(92.072.484)
Trợ cấp thôi việc phải trả	259.299.774	263.940.215	(4.640.441)	233.228.815
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả) tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(77.715.711)	238.499.853		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(316.215.564)	141.156.331

27. CÁC CAM KẾT

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có khoản cam kết trị giá 323.612.798.165 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 791.711.152 VND) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cho dự án Cao Ốc An Lạc Plaza và 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. 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

28. 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	28.414.919.103	49.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	904.670.083	143.770.000
		Chi phí chi hộ	125.197.086	467.926.836
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	13.999.090.910

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				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	47.025.000	150.958.500
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.762.500	4.792.000.000
			1.323.787.500	4.942.958.500
Trả trước cho người bán				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	-	47.870.748
Phải trả người bán (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	(7.667.524.899)	(1.843.193.114)
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15.2)				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	(225.180.384)	-
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	(77.614.919.103)	(49.200.000.000)

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	43.757.341.237	10.356.057.784

30. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng của năm nay, 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 RIÊNG			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	215.697.626.403	(138.753.462.910)	76.944.163.493
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.428.331.833	(7.776.783.885)	651.547.948
Các khoản phải thu khác	30.779.730.466	(28.951.968.708)	1.827.761.758
Tài sản ngắn hạn khác	872.952.341	(872.952.341)	-
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
Phải thu dài hạn khác	-	29.857.846.811	29.857.846.811
Tài sản dài hạn khác	32.925.762	(32.925.762)	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
Phải trả người bán ngắn hạn	69.793.603.596	(52.751.981.432)	17.041.622.164
Người mua ứng trước ngắn hạn	102.539.000	191.180.961.967	191.283.500.967
Chi phí phải trả ngắn hạn	110.490.322.567	(104.981.865.459)	5.508.457.108
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	6.540.331.560	6.540.331.560
Phải trả ngắn hạn khác	268.180.898.045	(158.749.173.004)	109.431.725.041
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	(389.609.067.442)	205.657.013.735
Phải trả dài hạn khác	9.798.421.793	157.549.444.754	167.347.866.547
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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

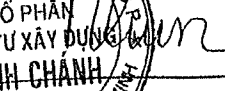
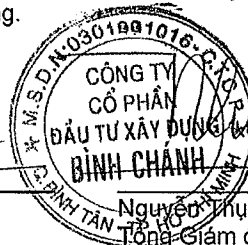
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng


Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2016

