Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 36

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Minh Nhựt	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	
Bà Trà Thanh Trà	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Trương Tú Hà	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Hồng Phú	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Phương Uyên	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng việt	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Minh Nhựt	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2017
Ông Nguyễn Lê Hữu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trà Thanh Trà	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 Phạm Minh Nhựt.

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 30 tháng 9 năm 2017, 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT **B01-DN/HN**

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		**2.349.672.282.339**	**2.404.229.086.203**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		**380.071.403.487**	**273.233.055.604**
1. Tiền	111	4	56.201.496.007	268.175.851.284
2. Các khoản tương đương tiền	112	4	323.869.907.480	5.057.204.320
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**99.059.942.918**	**489.016.909.834**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	39.771.674.595	485.130.327.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		43.993.357.466	3.323.971.846
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	18.403.936.663	3.887.005.052
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.1	(3.109.025.806)	(3.324.394.106)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		**1.848.101.615.717**	**1.618.576.976.329**
1. Hàng tồn kho	141	7	1.848.101.615.717	1.618.576.976.329
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**22.439.320.217**	**23.402.144.436**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	16	22.439.320.217	16.535.564.730
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	6.866.579.706

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT **B01-DN/HN**

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		**620.617.708.887**	**661.728.065.323**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**120.098.474.063**	**84.674.724.701**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	66.900.406.233	74.741.494.971
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		50.408.025.667	5.640.101.479
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	12.576.042.163	14.079.128.251
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.1-6	(9.786.000.000)	(9.786.000.000)
II. Tài sản cố định	220		**22.217.740.614**	**21.437.508.119**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	22.195.016.268	21.379.197.530
- Nguyên giá	222		74.953.287.124	77.232.675.387
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.758.270.856)	(55.853.477.857)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	22.724.346	58.310.589
- Nguyên giá	228		1.702.748.781	1.702.748.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.680.024.435)	(1.644.438.192)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	**27.094.788.621**	**81.748.930.153**
- Nguyên giá	231		50.884.705.137	127.581.269.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.789.916.516)	(45.832.339.219)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		**273.686.314.856**	**272.425.329.509**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	273.686.314.856	272.425.329.509
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	**173.033.747.890**	**194.584.801.246**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	12.1	173.033.747.890	193.015.769.594
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.2	-	3.135.455.455
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	12.2	-	(1.566.423.803)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		**4.486.642.843**	**6.856.771.595**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.727.050.728	2.020.886.211
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26.2	-	1.790.818.222
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269	13	2.759.592.115	3.045.067.162
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		**2.970.289.991.226**	**3.065.957.151.526**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT **B01-DN/HN**
Ngày 30 tháng 9 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		**900.280.978.257**	**1.088.403.021.297**
I. Nợ ngắn hạn	310		**400.086.229.483**	**346.121.319.749**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	6.066.745.112	39.093.725.566
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	229.060.311.186	118.443.779.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	10.940.398.742	3.059.238.278
4. Phải trả người lao động	314		-	4.132.796.706
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	18.439.239.855	35.076.275.568
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	3.623.620.134	7.658.112.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	23.419.666.234	47.136.634.772
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	107.214.738.352	90.822.435.355
9. Qũy khen thưởng phúc lợi	322		1.321.509.868	698.321.490
II. Nợ dài hạn	330		**500.194.748.774**	**742.281.701.548**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15.1	176.432.100	176.432.100
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15.2	117.593.546	80.629.339.182
0 3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	103.823.656.846	88.832.159.838
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	85.402.225.793	210.189.314.110
5. Phải trả dài hạn khác	337	19	44.056.660.102	100.357.965.219
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	264.038.934.334	260.529.874.417
7. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341	26.2	1.695.649.283	220.913.333
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		883.596.770	1.345.703.349

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT **B01-DN/HN**

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		**2.070.009.012.969**	**1.977.554.130.229**
I. Vốn chủ sở hữu	410	21.1	**2.070.009.012.969**	**1.977.554.130.229**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21.1	867.201.440.000	867.201.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*867.201.440.000*	*867.201.440.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21.1	610.750.058.000	610.750.058.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.1	252.271.702.962	250.735.326.206
4. Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	420	21.1	12.332.000.000	12.332.000.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		327.453.812.007	236.535.306.023
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*234.230.740.889*	205.807.770.894
- Kỳ này	*421b*		*93.223.071.118*	30.727.535.129
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		**2.970.289.991.226**	**3.065.957.151.526**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 10 năm 2017		

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT B02-DN/HN
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Quý 3/2017	Quý 3/2016	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	192.262.635.051	29.757.826.396	408.088.032.325	130.226.271.429
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	6.704.211.038	2.485.202.210	6.789.171.601
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	192.262.635.051	23.053.615.358	405.602.830.115	123.437.099.828
11	Giá vốn hàng bán	23	119.923.784.567	33.508.080.398	284.167.058.153	82.364.350.618
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		72.338.850.484	(10.454.465.040)	121.435.771.962	41.072.749.210
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.531.117.489	374.074.775	33.607.897.195	1.050.323.325
22	Chi phí tài chính	24	3.200.450.645	2.710.124.531	8.691.692.524	9.599.779.688
23	*Trong đó: chi phí lãi vay*		*2.637.440.705*	*2.700.447.531*	*8.143.805.031*	9.099.702.808
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.324.277.925	(1.137.351.498)	4.890.459.053	7.250.549.093
25	Chi phí bán hàng			6.419.366.757	-	6.852.344.675
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		10.152.756.450	13.230.047.415	36.179.364.119	34.528.965.812
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}		64.841.038.803	(33.577.280.466)	115.063.071.567	(1.607.468.547)
31	Thu nhập khác	25	983.806.425	856.852.261	2.627.006.444	2.864.670.262
32	Chi phí khác	25	563.914.374	641.679.903	3.918.428.899	5.974.427.322
40	Lợi nhuận khác (40=31-32)		419.892.051	215.172.358	(1.291.422.455)	(3.109.757.060)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		65.260.930.854	(33.362.108.108)	113.771.649.112	(4.717.225.607)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	10.928.731.853	285.152.397	17.283.023.822	5.003.673.390
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	1.216.767.752	(53.691.794)	3.265.554.172	(399.894.695)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		53.115.431.249	(33.593.568.711)	93.223.071.118	(9.321.004.302)
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		53.115.431.249	(33.593.568.711)	93.223.071.118	(9.321.004.302)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	597	(378)	1.048	(107)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu		597	(378)	1.048	(107)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT B03-DN/HN
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD			
1	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**113.771.649.112**	**(4.717.225.607)**
	2. Điều chỉnh cho khoản:		**(28.753.474.421)**	**24.841.561.655**
2	Khấu hao tài sản cố định	8,9,10	3.552.808.733	5.367.008.247
3	Các khoản dự phòng		(215.368.300)	18.704.884.018
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.234.719.885)	(8.330.033.418)
6	Chi phí lãi vay	24	8.143.805.031	9.099.702.808
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**85.018.174.691**	**20.124.336.048**
9	Tăng/ giảm các khoản phải thu		354.856.060.363	25.978.378.239
10	Tăng/ giảm hàng tồn kho		(229.663.756.119)	(68.852.876.086)
11	Tăng/ giảm các khoản phải trả		(107.875.631.544)	124.685.675.189
12	Tăng/ giảm chi phí trả trước		293.835.483	(1.884.430.665)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.313.709.610)	(10.297.859.100)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(2.233.567.451)	(30.855.883.536)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(145.000.000)	(26.452.400.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**90.936.405.813**	**32.444.940.089**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐĐT			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(13.982.541.383)	(27.269.017.135)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.850.000.000	
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	43.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.092.564.814	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia		3.337.458.550	30.772.223.029
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(2.702.518.019)**	**47.003.205.894**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐTC			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		258.473.655.536	347.042.726.435
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(238.572.292.622)	(360.105.621.272)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.2	(1.296.902.825)	(85.872.798.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**18.604.460.089**	**(98.935.692.837)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT B03-DN/HN
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2016
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		106.838.347.883	(19.487.546.854)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		273.233.055.604	153.928.335.420
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	380.071.403.487	134.440.788.566

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 10 năm 2017		

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 30 tháng 9 năm 2017 là 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 212).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Công ty nắm giữ 97% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền.

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu

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

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

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

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

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

3.7 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

- Quỹ khác

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	241.614.958	161.378.957
Tiền gửi ngân hàng	50.259.881.049	268.014.472.327
Các khoản tương đương tiền	329.569.907.480	5.057.204.320
TỔNG CỘNG	**380.071.403.487**	**273.233.055.604**

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 5,5%/ năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

5.1 Phải thu khách hàng

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**39.771.674.595**	**485.130.327.042**
Phải thu từ khách hàng	39.771.674.595	485.130.327.042
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Thuận Phát	-	*392.178.240.000*
- Khác	*39.771.674.595*	*92.952.087.042*

Dài hạn	**66.900.406.233**	**74.741.494.971**
Phải thu từ khách hàng	66.900.406.233	74.741.494.971
TỔNG CỘNG	**106.672.080.828**	**559.871.822.013**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.109.025.806)	(3.324.394.106)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**101.563.055.022**	**554.547.427.907**

5.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**43.993.357.466**	**3.323.971.846**
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ	2.237.349.000	2.237.349.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Minh Khang	40.000.000.000	-
Khác	1.756.008.466	1.086.622.846
Dài hạn	**50.408.025.667**	**5.640.101.479**
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam (*)	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị Kỹ Thuật	2.168.473.959	2.168.473.959
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Môi trường Việt Trung	1.208.724.418	1.208.724.418
Khác	2.030.827.290	2.262.903.102
TỔNG CỘNG	**94.401.383.133**	**8.964.073.325**

(*) Đây là khoản tạm ứng của Nhóm Công ty vào Tây Nam để bồi thường dự án khu dân cư tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 16.345 m^2 theo Hợp đồng Dịch vụ số 138/2017/HĐDV/BC-TN ngày 21 tháng 6 năm 2017.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**18.403.936.663**	**3.887.005.052**
Tạm ứng để thực hiện các dự án	16.745.165.613	3.726.236.782
Lãi tiền gửi phải thu	695.468.588	9.311.048
Khác	963.302.462	151.457.222
Dài hạn	**12.576.042.163**	**14.079.128.251**
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.786.000.000	11.634.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp *(*)*	1.454.322.543	1.251.877.661
Khác	3.335.719.620	1.192.437.085

TỔNG CỘNG	**30.979.978.826**	**17.966.133.303**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**23.193.978.826**	**10.180.133.303**

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

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản dở dang *(*)*	1.838.259.896.682	1.606.595.320.279
Hàng hóa bất động sản	9.516.406.154	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	325.312.881	320.911.071
TỔNG CỘNG	**1.848.101.615.717**	**1.618.576.976.329**

(*) 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.

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	794.672.989.425	558.832.788.735
BCCI - Khu Dân cư 11A *(**)*	390.466.613.699	383.989.191.722
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.394.096.243	197.394.096.243
BCCI - An Dương Vương *(**)*	192.758.836.046	195.998.429.182
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 *(**)*	176.832.858.124	193.479.385.943
Các dự án khác	86.134.503.145	76.901.428.454
TỔNG CỘNG	**1.838.259.896.682**	**1.606.595.320.279**

(**) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 20.2)*.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Giấy chứng nhận ISO	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Tăng trong năm	-		
Số cuối kỳ	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	331.744.151	*1.228.659.635*	*1.560.403.786*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	331.744.151	1.312.694.041	1.644.438.192
Hao mòn trong năm	-	35.586.243	35.586.243
Số cuối kỳ	331.744.151	1.348.280.284	1.680.024.435
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	58.310.589	58.310.589
Số cuối kỳ	-	22.724.346	22.724.346

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 kỳ	24.429.322.239	38.640.532.129	11.938.837.360	2.223.983.659	77.232.675.387
Tăng trong kỳ	-	162.623.288	2.340.890.910	-	2.503.514.198
Thanh lý, nhượng bán	-		4.782.902.461	-	4.782.902.461
Số cuối kỳ	24.429.322.239	38.803.155.417	9.496.825.809	2.223.983.659	74.953.287.124
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*3.646.251.251*	*28.935.243.950*	*3.741.956.717*	*2.223.983.659*	*38.547.435.577*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	10.358.786.324	32.307.565.470	10.963.142.404	2.223.983.659	55.853.477.857
Tăng trong kỳ	798.612.883	686.426.239	321.502.586	-	1.806.541.708
Giảm trong kỳ	-	118.846.248	4.782.902.461	-	4.901.748.709
Số cuối kỳ	11.157.399.207	32.875.145.461	6.501.742.529	2.223.983.659	52.758.270.856
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	14.070.535.915	6.332.966.659	975.694.956	-	21.379.197.530
Số cuối kỳ	13.271.923.032	5.928.009.956	2.995.083.280	-	22.195.016.268

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.581.269.372
Giảm trong kỳ	76.696.564.235
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	50.884.705.137
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	45.832.339.219
Khấu hao trong kỳ	1.544.051.983
Giảm trong kỳ	23.586.474.686
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	23.789.916.516
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	81.748.930.153
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	27.094.788.621

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	228.931.329.746	222.392.517.567
Khác	44.754.985.110	50.032.811.942
TỔNG CỘNG	**273.686.314.856**	**272.425.329.509**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty liên kết (*Thuyết minh số 12.1*)	173.033.747.890	193.015.769.594
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*Thuyết minh số 12.2*)	-	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	**173.033.747.890**	**196.151.225.049**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.566.423.803)
GIÁ TRỊ THUẦN	**173.033.747.890**	**194.584.801.246**

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 31 tháng 9 năm 2017 bao gồm:

VND

	BĐS Sài Gòn Châu Á	*Big C*	*GB*	*EB*	*Total*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu kỳ	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	14.400.000.000	95.657.440.060
Chuyển nhượng vốn góp	4.000.000.000	-	20.060.312.372	-	24.060.312.372
Số cuối kỳ	-	57.197.127.688	-	14.400.000.000	71.597.127.688
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu kỳ	862.761.312	104.980.853.880	(50.592.927)	(8.434.692.731)	97.358.329.534
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(862.761.312)	10.111.044.723	50.592.927	(5.220.585.670)	4.078.290.668
Số cuối kỳ	-	115.091.898.603	-	(13.655.278.401)	101.436.620.202
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	4.862.761.312	162.177.981.568	20.009.719.445	5.965.307.269	193.015.769.594
Số cuối kỳ	-	172.289.026.291	-	744.721.599	173.033.747.890

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

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	-	-	19.354	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	-	-	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		-		1.700.000.000
TỔNG CỘNG		**-**		**3.135.455.455**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-		(1.566.423.803)
GIÁ TRỊ THUẦN		**-**		**1.569.031.652**

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	3.806.333.954
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Số đầu kỳ	761.266.792
Khấu trừ trong kỳ	285.475.047
Số cuối kỳ	1.046.741.839
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	3.045.067.162
Số cuối kỳ	2.759.592.115

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 14.958.780.220 VND (cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016: 23.191.255.809 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 Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng.

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

15.1 Phải trả người bán

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Ngắn hạn	**6.066.745.112**	**6.066.745.112**	**39.093.725.566**	**39.093.725.566**
Phải trả cho người bán	**6.066.745.112**	**6.066.745.112**	**39.093.725.566**	**39.093.725.566**
- Các nhà cung cấp khác	*6.066.745.112*	*6.066.745.112*	*9.093.874.907*	*9.093.874.907*
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	-	-	*29.999.850.659*	*29.999.850.659*
Dài hạn	**176.432.100**	**176.432.100**	**176.432.100**	**176.432.100**
Phải trả cho người bán	176.432.100	176.432.100	176.432.100	176.432.100
- Các nhà cung cấp khác	*176.432.100*	*176.432.100*	*176.432.100*	*176.432.100*
TỔNG CỘNG	**6.243.177.212**	**6.243.177.212**	**39.270.157.666**	**39.270.157.666**

15.2 Người mua trả tiền trước

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**229.060.311.186**	**118.443.779.357**
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà của các bên khác *(*)*	168.790.424.334	68.443.779.357
Khoản thu trước tiền chuyển nhượng dự án 158 An Dương Vương (**)	46.000.000.000	-
Khoản thu trước chuyển nhượng đất dự án Phong Phú 4	14.042.930.000	-
Khoản thu trước khác	226.956.852	-
Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-	50.000.000.000
Dài hạn		**80.629.339.182**
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà *(*)*	117.593.546	80.629.339.182
TỔNG CỘNG	**229.177.904.732**	**199.073.118.539**

(*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nền đất và nhà thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nền đất và nhà cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(**) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất tại số 158 đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Số tăng trong kỳ*	*Số giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.641.578.071)	17.485.468.704	2.233.567.451	10.610.323.182
Thuế giá trị gia tăng	386.926.407	1.308.506.860	1.522.678.043	172.755.224
Thuế thu nhập cá nhân	348.303.146	2.299.111.923	2.589.584.301	57.830.768
Thuế tài nguyên	99.007.090	898.965.030	898.482.552	99.489.568
TỔNG CỘNG	**(3.807.341.428)**	**21.992.052.517**	**7.244.312.347**	**10.940.398.742**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	13.967.293.683	8.159.439.921	-	22.126.733.604
TỔNG CỘNG	***13.967.293.683***	***8.159.439.921***	**-**	***22.126.733.604***

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**18.439.239.855**	**35.076.275.568**
Chi phí dự án	8.117.195.279	32.680.558.641
Chi phí lãi vay	1.744.685.653	1.955.929.185
Khác	8.577.358.923	439.787.742
Dài hạn	**103.823.656.846**	**88.832.159.838**
Chi phí dự án	103.823.656.846	88.832.159.838
TỔNG CỘNG	**122.262.896.701**	**123.908.435.406**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**3.623.620.134**	**7.658.112.657**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	3.581.335.828	7.611.496.057
Khác	42.284.306	46.616.600
Dài hạn	**85.402.225.793**	**210.189.314.110**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	85.402.225.793	210.189.314.110
TỔNG CỘNG	**89.025.845.927**	**217.847.426.767**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**23.419.666.234**	**47.136.634.772**
Khoản ứng trước nhận từ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	-	22.022.053.495
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.410.501.000	2.773.837.400
Phải trả khác	22.009.165.234	22.340.743.877
Dài hạn	**44.056.660.102**	**100.357.965.219**
Phải trả đền bù đất *(*)*	23.505.857.499	76.115.857.499
Nhận ký quỹ, ký cược	6.499.880.806	17.698.313.806
Phải trả khác	14.050.921.797	6.543.793.914
TỔNG CỘNG	**67.476.326.336**	**147.494.599.991**

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

20. VAY VÀ NỢ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Vay ngắn hạn	**90.822.435.355**	**254.964.595.619**	**238.572.292.622**	**107.214.738.352**
Vay ngắn hạn (*Thuyết minh số 19.1*)	25.722.547.064	116.745.067.979	118.823.918.301	23.643.696.742
Vay dài hạn đến hạn trả	65.099.888.291	138.219.527.640	119.748.374.321	83.571.041.610
Vay dài hạn	**260.529.874.417**	**141.728.587.557**	**138.219.527.640**	**264.038.934.334**
Vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19.2*)	260.529.874.417	141.728.587.557	138.219.527.640	264.038.934.334
TỔNG CỘNG	**351.352.309.772**	**396.693.183.176**	**376.791.820.262**	**371.253.672.686**

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4					
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDHM/CMB-HCM ngày 27 tháng 7 năm 2016	12.573.743.242	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2017 đến 27 tháng 1 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 22/2017/HĐTD-DN ngày 28 tháng 7 năm 2017	11.069.953.500	Từ ngày 28 tháng 01 năm 2018 đến ngày 29 tháng 3 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tín chấp

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (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 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTD	85.714.290.000	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2017 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 2,9%/ năm	18.392 m² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTN-DN ngày 19 tháng 5 năm 2017 và phụ lục số 10.01/SĐBS-HĐTD	100.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2018 đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	Lãi suất cơ sở + 3%/năm	Quyền tài sản từ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (109,91ha)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – CN TPHCM					
Hợp đồng vay số 16.321.00101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	73.037.735.852	Ngày 25 tháng 12 năm 2017 đến ngày 25 tháng 12 năm 2029	Trả tiền thuê 100.000 m² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20% vốn góp tại Big C; 172.031.8 m² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh thuộc dự án 11A Bình Hưng.
Hợp đồng vay số 16.321.00102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	88.857.950.092	Ngày 25 tháng 12 năm 2017 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	14.002,2 m² đất và quyền tài sản từ dự án Khu định cư Phong Phú 4 tại xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	**371.253.672.686**				

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu kỳ	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	271.838.228.948	2.012.857.053.154
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	30.727.535.129	30.727.535.129
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(22.670.386.054)	(22.670.386.054)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-		
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(43.360.072.000)	(43.360.072.000)
Số cuối kỳ	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	236.535.306.023	1.977.554.130.229
Năm nay						
Vào ngày 31/12/2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	236.535.306.023	1.977.554.130.229
Tăng vốn trong kỳ						
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	93.223.071.118	93.223.071.118
Trích lập các quỹ	-	-	1.536.376.756	-	(1.536.376.756)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố						
Chia lãi hợp tác liên doanh	-	-	-	-	(768.188.378)	(768.188.378)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	**867.201.440.000**	**610.750.058.000**	**252.271.702.962**	**12.332.000.000**	**327.453.812.007**	**2.070.009.012.969**

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

VND

	Quý 3/2017	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	867.201.440.000	867.201.440.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối kỳ	867.201.440.000	867.201.440.000
Cổ tức đã công bố	**-**	***43.360.072.000***
Cổ tức đã trả bằng tiền	***1.296.902.825***	***127.294.099.900***
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	**-**	**-**

21.3 *Cổ phiếu*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
	Số lượng	*Số lượng*
Cổ phiếu được phép phát hành	86.720.144	86.720.144
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*86.720.144*	*86.720.144*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*86.720.144*	*86.720.144*

21.4 *Lãi trên cổ phiếu*

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

VND

	Lũy kế đến quý 3/2017	*Lũy kế đến quý 3/2016*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	93.223.071.118	(9.321.004.302)
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	2.330.576.778	
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	90.892.494.340	(9.321.004.302)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	86.720.144	86.720.144
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	1.048	(107)
- *Lãi suy giảm*	1.048	(107)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 11 tháng 4 năm 2017.

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

22. DOANH THU

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

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**192.262.635.051**	**29.757.826.396**	**408.088.032.325**	**130.226.271.429**
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	127.651.248.756	4.865.078.365	130.901.341.406	37.439.238.365
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	51.759.469.000	6.487.707.843	233.549.575.878	38.558.610.468
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.838.280.931	13.438.392.498	39.328.206.016	41.124.546.155
Doanh thu cho thuê hoạt động	13.636.364	4.966.647.690	4.308.909.025	13.103.876.441
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	**(6.704.211.038)**	**(2.485.202.210)**	**(6.789.171.601)**
Doanh thu thuần	**192.262.635.051**	**23.053.615.358**	**405.602.830.115**	**123.437.099.828**
Trong đó				
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	127.651.248.756	4.865.078.365	130.901.341.406	37.439.238.365
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	51.759.469.000	6.487.707.843	231.064.373.668	31.857.715.930
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.838.280.931	6.734.181.460	39.328.206.016	41.054.450.910
Doanh thu cho thuê hoạt động	13.636.364	4.966.647.690	4.308.909.025	13.085.694.623

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

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	29.584.281.105	-
Lãi tiền gửi	1.531.117.489	374.074.775	4.004.262.090	1.021.162.325
Cổ tức nhận được	-	-	19.354.000	29.161.000
TỔNG CỘNG	**1.531.117.489**	**374.074.775**	**33.607.897.195**	**1.050.323.325**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	67.001.297.291	1.885.348.588	67.985.689.944	13.521.701.754
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	43.971.890.769	21.377.319.466	190.264.739.457	41.164.677.848
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.621.150.027	8.224.917.305	23.974.563.554	24.112.908.329
Giá vốn cho thuê hoạt động	329.446.480	2.020.495.039	1.942.065.198	3.565.062.687
TỔNG CỘNG	**119.923.784.567**	**33.508.080.398**	**284.167.058.153**	**82.364.350.618**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.637.440.705	2.700.447.531	8.143.805.031	9.099.702.808
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	9.677.000	(66.771.300)	250.751.390
Khác	563.009.940	-	614.658.793	249.325.490
TỔNG CỘNG	**3.200.450.645**	**2.710.124.531**	**8.691.692.524**	**9.599.779.688**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**983.806.425**	**856.852.261**	**2.627.006.444**	**2.864.670.262**
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	372.610.837	281.506.050	730.048.152	1.933.598.411
Chuyển nhượng thanh lý tài sản	535.454.545	500.000.000	1.681.818.182	500.000.000
Thu nhập khác	75.741.043	75.346.211	215.140.110	431.071.851
Chi phí khác	**563.914.374**	**641.679.903**	**3.918.428.899**	**5.974.427.322**
GIÁ TRỊ THUẦN	**419.892.051**	**215.172.358**	**(1.291.422.455)**	**(3.109.757.060)**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	11.462.915.451	285.152.397	17.817.207.420	5.003.673.390
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(534.183.598)		(534.183.598)	
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.216.767.752	(53.691.794)	3.265.554.172	(399.894.695)
Cộng	**12.145.499.605**	**231.460.603**	**20.548.577.994**	**4.603.778.695**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2017		
	Hoạt động BĐS	Hoạt động khác	Tổng cộng
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**87.686.599.301**	**26.085.049.811**	**113.771.649.112**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	**17.537.319.860**	**5.217.009.962**	**22.754.329.822**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:			
Chi phí không được khấu trừ	1.015.636	53.200.000	54.215.636
Trợ cấp thôi việc phải trả		(92.421.316)	(92.421.316)
Lợi nhuận trong các công ty liên kết		(978.091.811)	(978.091.811)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu		(3.186.323.730)	(3.186.323.730)
Dự phòng đầu tư vào các công ty con		(1.044.117.133)	(1.044.117.133)
Lợi thế thương mại		57.095.009	57.095.009
Lợi nhuận chưa thực hiện		13.190.872	13.190.872
Cổ tức được chia		(3.870.800)	(3.870.800)
Lỗ của công ty con		80.767.194	80.767.194
Chênh lệch lãi từ thanh lý công ty liên kết		162.433.677	162.433.677
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ	**17.538.335.496**	**278.871.924**	**17.817.207.420**
Chuyển lỗ các năm trước			
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	**17.538.335.496**	**278.871.924**	**17.817.207.420**
Các điều chỉnh tăng (giảm) thuế đã tính dư năm 2016	(534.183.598)		(534.183.598)
Tổng cộng thuế TNDN phải nộp	**17.004.151.898**	**278.871.924**	**17.283.023.822**

26.2 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016*
Lãi tiền gửi dự thu	(3.409.099.273)	(222.775.543)	(3.186.323.730)	324.225.512
Dự phòng phải thu	400.000.000	400.000.000	-	-
Trích trước chi phí lãi vay	928.139.646	928.139.646		
Trợ cấp thôi việc phải trả	176.719.354	269.140.670	(92.421.316)	25.586.771
Lợi nhuận chưa thực hiện	208.590.990	195.400.116	13.190.874	50.082.412
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	***(1.695.649.283)***	***1.569.904.889***		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			**(3.265.554.172)**	**399.894.695**

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nợ khó đòi đã xử lý	2.469.845.243	2.469.845.243

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan đến quý 3/2017 và năm trước gồm:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2016*
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được		28.224.800.000
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng giá trị đầu tư	20.060.312.372	-
Công ty CP Đầu tư và BĐS Sài Gòn Châu Á	Công ty liên kết	Chuyển nhượng giá trị đầu tư	4.000.000.000	-

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

Lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2017 đạt 53 tỷ đồng, tăng 87 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2016 bị âm 34 tỷ đồng. Điều này chủ yếu do số lượng đất nền, căn hộ bàn giao cho khách hàng trong quý 3 năm 2017 tăng so với cùng kỳ năm 2016. Ngoài ra, trong quý 3 năm 2017 Công ty ghi nhận doanh thu 1 lần đối với tiền cho thuê đã nhận trước của một số lô đất tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân cũng đã góp phần làm tăng lợi nhuận sau thuế của quý 3 năm 2017.

30. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
M.S.D.N: 0301881016 - C.T.C.P
Q. BÌNH TÂN - T.P. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Kim Phụng	**Đặng Thị Thùy Trang**	**Phạm Minh Nhựt**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 10 năm 2017		