



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

☎ : 550 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Quận Bình Tân Tp.HCM

☎ : 38753021

Fax: 38753552

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2017

KẾT THÚC NGÀY 31/03/2017

**Tp. Hồ Chí Minh
tháng 4/2017**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 33

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 Nhật	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 Nhật	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 Nhật.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 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.

Đơn vị tính: VNĐ

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
1	2		3	4
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.247.676.512.283	2.404.229.086.203
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	137.748.182.198	273.233.055.604
1. Tiền	111		46.683.224.207	268.175.851.284
2. Các khoản tương đương tiền	112		91.064.957.991	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		442.454.395.727	489.016.909.834
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	438.510.212.836	485.130.327.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.045.335.452	3.323.971.846
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	3.134.716.155	3.887.005.052
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.235.868.716)	(3.324.394.106)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.646.591.566.331	1.618.576.976.329
1. Hàng tồn kho	141	7	1.646.591.566.331	1.618.576.976.329
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.882.368.027	23.402.144.436
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.952.430.455	16.535.564.730
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.929.937.572	6.866.579.706

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		634.240.597.521	661.728.065.323
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		78.401.945.899	84.674.724.701
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	72.341.088.293	74.741.494.971
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		5.520.101.479	5.640.101.479
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	10.326.756.127	14.079.128.251
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(9.786.000.000)	(9.786.000.000)
II. Tài sản cố định	220		21.039.933.327	21.437.508.119
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	20.993.484.819	21.379.197.530
- Nguyên giá	222		77.395.298.675	77.232.675.387
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.401.813.856)	(55.853.477.857)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	46.448.508	58.310.589
- Nguyên giá	228		1.702.748.781	1.702.748.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.656.300.273)	(1.644.438.192)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	81.053.237.368	81.748.930.153
- Nguyên giá	231		127.321.566.805	127.581.269.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.268.329.437)	(45.832.339.219)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		271.948.146.223	272.425.329.509
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	271.948.146.223	272.425.329.509
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		175.382.475.791	194.584.801.246
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	12	173.746.672.839	193.015.769.594
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	3.135.455.455	3.135.455.455
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	12	(1.499.652.503)	(1.566.423.803)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.414.858.913	6.856.771.595
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.810.440.584	2.020.886.211
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26.3	1.654.509.516	1.790.818.222
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269	13	2.949.908.813	3.045.067.162
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.881.917.109.804	3.065.957.151.526

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		928.620.831.287	1.088.403.021.297
I. Nợ ngắn hạn	310		386.613.585.454	346.121.319.749
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.1	22.918.221.253	39.093.725.566
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.2	159.508.296.294	118.443.779.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	602.510.976	3.059.238.278
4. Phải trả người lao động	314		-	4.132.796.706
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	7.744.273.845	35.076.275.568
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	7.601.842.481	7.658.112.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	84.739.190.343	47.136.634.772
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	102.876.428.772	90.822.435.355
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		622.821.490	698.321.490
II. Nợ dài hạn	330		542.007.245.833	742.281.701.548
1. Phải trả người bán dài hạn	331	14.1	176.432.100	176.432.100
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14.2	102.539.000	80.629.339.182
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	16	103.758.972.065	88.832.159.838
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	208.202.144.147	210.189.314.110
5. Phải trả dài hạn khác	337	18	48.526.538.119	100.357.965.219
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	178.904.512.049	260.529.874.417
7. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341		1.180.668.333	220.913.333
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.155.440.020	1.345.703.349

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		1.953.296.278.517	1.977.554.130.229
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.953.296.278.517	1.977.554.130.229
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	20.3	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		610.750.058.000	610.750.058.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.735.326.206	250.735.326.206
4. Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	420		12.332.000.000	12.332.000.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		212.277.454.311	236.535.306.023
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		193.780.245.745	205.807.770.894
- Kỳ này	421b		18.497.208.566	30.727.535.129
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.881.917.109.804	3.065.957.151.526



Nguyễn Kim Phụng
Người lập biểu

Ngày 27 tháng 4 năm 2017





Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc


Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

B02-DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1			
			Quý 01/2017	Quý 01/2016	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	21.972.828.073	43.408.465.394	21.972.828.073	43.408.465.394
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		2.322.002.210	48.142.863	2.322.002.210	48.142.863
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	19.650.825.863	43.360.322.531	19.650.825.863	43.360.322.531
11	Giá vốn hàng bán	22	11.448.141.706	20.966.472.835	11.448.141.706	20.966.472.835
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.202.684.157	22.393.849.696	8.202.684.157	22.393.849.696
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	31.271.000.059	371.262.618	31.271.000.059	371.262.618
22	Chi phí tài chính	23	2.753.623.752	4.069.208.946	2.753.623.752	4.069.208.946
23	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		2.769.390.792	3.656.900.316	2.769.390.792	3.656.900.316
24	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		791.215.617	7.090.726.438	791.215.617	7.090.726.438
25	Chi phí bán hàng		-	161.476.959	-	161.476.959
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.326.772.508	11.182.897.434	14.326.772.508	11.182.897.434
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}		23.184.503.573	14.442.255.413	23.184.503.573	14.442.255.413
31	Thu nhập khác	24	285.272.418	1.499.347.807	285.272.418	1.499.347.807
32	Chi phí khác	24	1.036.591.855	4.841.196.943	1.036.591.855	4.841.196.943
40	Lợi nhuận khác (40=31-32)		(751.319.437)	(3.341.849.136)	(751.319.437)	(3.341.849.136)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		22.433.184.136	11.100.406.277	22.433.184.136	11.100.406.277
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	2.839.911.864	2.155.447.468	2.839.911.864	2.155.447.468
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.2	1.096.063.706	(320.845.603)	1.096.063.706	(320.845.603)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		18.497.208.566	9.265.804.412	18.497.208.566	9.265.804.412
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		18.497.208.566	9.265.804.412	18.497.208.566	9.265.804.412
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	208	104	208	104
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu		208	104	208	104


Nguyễn Kim Phụng
Người lập biểu
Ngày 27 tháng 4 năm 2017


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc



Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 3 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD			
1	1. Lợi nhuận trước thuế		22.433.184.136	11.100.406.277
	2. Điều chỉnh cho khoản:		(28.127.095.088)	(1.660.561.129)
2	Khấu hao tài sản cố định		1.321.026.486	1.827.218.528
3	Các khoản dự phòng		(155.296.690)	(92.821.572)
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(32.062.215.676)	(7.461.989.056)
6	Chi phí lãi vay	23	2.769.390.792	4.067.030.971
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.693.910.952)	9.439.845.148
9	Tăng/ giảm các khoản phải thu		55.029.006.375	19.633.674.687
10	Tăng/ giảm hàng tồn kho		(28.672.376.976)	(13.629.992.543)
11	Tăng/ giảm các khoản phải trả		(82.540.929.406)	25.390.112.220
12	Tăng/ giảm chi phí trả trước		210.445.627	(1.275.491.299)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.279.544.767)	(3.832.410.354)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.225.001.635)	(15.636.792.642)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(75.500.000)	(25.835.800.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(65.247.811.734)	(5.746.854.783)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐĐT			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(189.600.560)	(43.588.143.858)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia		786.145.764	2.301.134.650
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động ĐT		596.545.204	(41.287.009.208)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐTC			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		19.511.335.479	35.856.673.411
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(89.082.704.430)	(3.483.657.283)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(1.262.237.925)	(85.872.798.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(70.833.606.876)	(53.499.781.872)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(135.484.873.406)	(100.533.645.863)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	273.233.055.604	153.928.335.420
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		137.748.182.198	53.394.689.557



Nguyễn Kim Phụng
Người lập biểu
Ngày 27 tháng 4 năm 2017



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 là 199 (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 31 tháng 03 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 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 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 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	405.076.516	161.378.957
Tiền gửi ngân hàng	46.278.147.691	268.014.472.327
Các khoản tương đương tiền	91.064.957.991	5.057.204.320
TỔNG CỘNG	137.748.182.198	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 5,4%/ năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	438.510.212.836	485.130.327.042
Phải thu từ khách hàng	438.510.212.836	485.130.327.042
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh	392.178.240.000	392.178.240.000
Bất Động Sản Thuận Phát	46.331.972.836	92.952.087.042
- Khác		
Dài hạn	72.341.088.293	74.741.494.971
Phải thu từ khách hàng	72.341.088.293	74.741.494.971
TỔNG CỘNG	510.851.301.129	559.871.822.013
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.235.868.716)	(3.324.394.106)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	505.615.432.413	554.547.427.907

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn	3.134.716.155	3.887.005.052
Tạm ứng để thực hiện các dự án	1.350.964.960	3.726.236.782
Lãi tiền gửi phải thu	554.477.715	38.844.031
Khác	1.229.273.480	121.924.239
Dài hạn	10.326.756.127	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 (*)	1.348.607.931	1.251.877.661
Lãi chậm thanh toán phải thu	-	-
Khác	1.192.148.196	1.192.437.085
TỔNG CỘNG	13.461.472.282	17.966.133.303
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.675.472.282	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

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản dở dang (*)	1.634.326.700.897	1.606.595.320.279
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	604.120.455	320.911.071
TỔNG CỘNG	1.646.591.566.331	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.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Tăng trong năm	-		
Số cuối kỳ	<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 kỳ	(331.744.151)	(1.312.694.041)	(1.644.438.192)
Hao mòn trong năm	-	(11.862.081)	(11.862.081)
Số cuối kỳ	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.324.556.122)</u>	<u>(1.656.300.273)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	58.310.589	58.310.589
Số cuối kỳ	-	<u>46.448.508</u>	<u>46.448.508</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

BN09-DN/HN

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND 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	-	-	162.623.288
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	24.429.322.239	38.803.155.417	11.938.837.360	2.223.983.659	77.395.298.675
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.350.339.218	28.935.243.950	8.524.859.178	2.223.983.659	43.034.426.005
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	(10.358.786.324)	(32.307.565.470)	(10.963.142.404)	(2.223.983.659)	(55.853.477.857)
Khấu hao trong kỳ	(346.666.182)	(227.302.975)	(93.213.090)	-	(667.182.247)
Thanh lý, nhượng bán	-	118.846.248	-	-	118.846.248
Số cuối kỳ	(10.705.452.506)	(32.416.022.197)	(11.056.355.494)	(2.223.983.659)	56.401.813.856
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	13.723.869.733	6.387.133.220	882.481.866	-	20.993.484.819

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:

VND

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.581.269.372
Thanh lý, nhượng bán	<u>(259.702.567)</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>127.321.566.805</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(45.832.339.219)
Khấu hao trong kỳ	(665.670.057)
Thanh lý, nhượng bán	<u>229.679.839</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>(46.268.329.437)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>81.748.930.153</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>81.053.237.368</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.765.881.204	222.392.517.567
Khác	<u>49.182.265.019</u>	<u>50.032.811.942</u>
TỔNG CỘNG	<u>271.948.146.223</u>	<u>272.425.329.509</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	173.746.672.839	193.015.769.594
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	<u>3.135.455.455</u>	<u>3.135.455.455</u>
TỔNG CỘNG	<u>176.882.128.294</u>	<u>196.151.225.049</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(1.499.652.503)</u>	<u>(1.566.423.803)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>175.382.475.791</u>	<u>194.584.801.246</u>

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 03 năm 2017 bao gồm:

	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	VND 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	-	-	(20.060.312.372)	-	(20.060.312.372)
Số cuối kỳ	4.000.000.000	57.197.127.688	-	14.400.000.000	75.597.127.688
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu kỳ	862.761.310	104.980.853.880	(50.592.927)	(8.434.692.731)	97.358.329.534
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	2.951.787.389	50.592.927	(2.211.164.699)	791.215.617
Số cuối kỳ	862.761.310	107.932.641.269	-	(10.645.857.430)	98.149.545.151
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	4.862.761.310	162.177.981.568	20.009.719.445	5.965.307.269	193.015.769.594
Số cuối kỳ	4.862.761.310	165.129.768.957	-	3.754.142.570	173.746.672.839

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á (“BDS Sài Gòn Châu Á”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

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. Quý 1/2017, Công ty đã thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Cao Ốc Xanh cho Bà Ong Ngọc Kiều.

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
				VND
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“TDH”)	19.354	1.312.145.455	19.354	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDB”)	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		1.700.000.000		1.700.000.000
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		3.135.455.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.499.652.503)		(1.566.423.803)
GIÁ TRỊ THUẦN		1.635.802.952		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 (95.158.349)

Số cuối kỳ (856.425.141)

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ 3.045.067.162

Số cuối kỳ 2.949.908.813

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

14.1 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	22.918.221.253	22.918.221.253	39.093.725.566	39.093.725.566
Phải trả cho người bán	22.918.221.253	22.918.221.253	39.093.725.566	39.093.725.566
- Các nhà cung cấp khác	7.918.370.594	7.918.370.594	9.093.874.907	9.093.874.907
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	14.999.850.659	14.999.850.659	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	<u>176.432.100</u>	<u>176.432.100</u>	<u>176.432.100</u>	<u>176.432.100</u>
TỔNG CỘNG	<u>23.094.653.353</u>	<u>23.094.653.353</u>	<u>39.270.157.666</u>	<u>39.270.157.666</u>

14.2 Người mua trả tiền trước

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	159.508.296.294	118.443.779.357
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	159.508.296.294	68.443.779.357
Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh		50.000.000.000
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	102.539.000	80.629.339.182
	<u>102.539.000</u>	<u>80.629.339.182</u>
TỔNG CỘNG	<u>159.610.835.294</u>	<u>199.073.118.539</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.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu kỳ	Số tăng trong quý	Số giảm trong quý	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.641.578.071)	2.936.642.134	2.225.001.635	(3.929.937.572)
- Công ty BCCI	(6.866.579.706)	2.936.642.134		(3.929.937.572)
- Công ty BCI	2.102.256.955		2.102.256.955	-
- Công ty DVI	122.744.680		122.744.680	-
Thuế giá trị gia tăng	(13.580.367.276)	(1.384.860.953)	638.553.947	(15.603.782.176)
- Thuế GTGT VP Cty	(12.334.670.984)	(1.841.843.271)		(14.176.514.255)
- Thuế GTGT khu LMX	81.005.115	390.394.953	332.632.655	138.767.413
- Công ty BCI	(1.632.622.699)	(319.045)	-	(1.632.941.744)
- Công ty DVI	305.921.292	66.906.410	305.921.292	66.906.410
Thuế thu nhập cá nhân	348.303.146	1.590.010.131	1.638.920.481	299.392.796
Thuế tài nguyên	99.007.090	282.409.630	283.972.363	97.444.357
TỔNG CỘNG	<u>(17.774.635.111)</u>	<u>3.424.200.942</u>	<u>4.786.448.426</u>	<u>(19.136.882.595)</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (theo tiến độ)	(1.251.877.661)	(96.730.270)		(1.348.607.931)
TỔNG CỘNG	<u>(1.251.877.661)</u>	<u>(96.730.270)</u>		<u>(1.348.607.931)</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	7.744.273.845	35.076.275.568
Chi phí dự án		32.680.558.641
Chi phí lãi vay	7.053.541.014	1.955.929.185
Khác	690.732.831	439.787.742
Dài hạn	103.758.972.065	88.832.159.838
Chi phí dự án	<u>103.758.972.065</u>	<u>88.832.159.838</u>
TỔNG CỘNG	<u>111.503.245.910</u>	<u>123.908.435.406</u>

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	7.601.842.481	7.658.112.657
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.569.315.831	7.611.496.057
Khác	32.526.650	46.616.600
Dài hạn	208.202.144.147	210.189.314.110
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.202.144.147	210.189.314.110
TỔNG CỘNG	<u>215.803.986.628</u>	<u>217.847.426.767</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	84.739.190.343	47.136.634.772
Khoản ứng trước nhận từ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận		22.022.053.495
Khoản ứng trước nhận từ Công ty TNHH Đầu tư KDBĐS Thuận Phát	20.156.960.000	
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.445.165.900	2.773.837.400
Phải trả khác	63.137.064.443	22.340.743.877
Dài hạn	48.526.538.119	100.357.965.219
Phải trả đền bù đất (*)	24.005.857.499	76.115.857.499
Nhận ký quỹ, ký cược	17.688.002.306	17.698.313.806
Phải trả khác	6.832.678.314	6.543.793.914
TỔNG CỘNG	<u>143.265.728.462</u>	<u>147.494.599.991</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

BN09-DN/HN

19. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng	Giảm	VND Ngày 31 tháng 03 năm 2017
Vay ngắn hạn	90.822.435.355	101.136.697.847	89.082.704.430	102.876.428.772
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)	25.722.547.064	13.101.371.237	11.441.241.078	27.382.677.223
Vay dài hạn đến hạn trả	65.099.888.291	88.035.326.610	77.641.463.352	75.493.751.549
Vay dài hạn	260.529.874.417	6.409.964.242	88.035.326.610	178.904.512.049
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	260.529.874.417	6.409.964.242	88.035.326.610	178.904.512.049
Vay đối tượng khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	351.352.309.772	107.546.662.089	177.118.031.040	281.780.940.821

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	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 số 13/2016/HĐTDHM ngày 27/07/2016	27.382.677.223	Từ ngày 06 tháng 4 năm 2017 đến 30 tháng 9 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tín chấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

BN09-DN/HN

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4					
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTĐ-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06- 01/SĐBS – HĐTĐ	107.142.860.000	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2017 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 2,9%/ năm	18.392 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSĐĐ/4028/UB, 00230/2a QSĐĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – CN TPHCM					
Hợp đồng số 16.321.00101 ngày 22/09/2016	76.018.867.926	Ngày 25 tháng 6 năm 2017 đến ngày 25 tháng 12 năm 2029	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20% vốn góp tại Big C; 172.031.8 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh thuộc dự án 11A Bình Hưng.
Hợp đồng số 16.321.00102 ngày 22/09/2016	71.236.535.672	Ngày 25 tháng 6 năm 2017 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	140.319,1 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
TỔNG CỘNG	<u>281.780.940.821</u>				

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

BN09-DN/HN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
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	-	-	-	-	(24.159.906.351)	(24.159.906.351)
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	-	-	-	-	18.497.208.566	18.497.208.566
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-
Chia lãi hợp tác liên doanh	-	-	-	-	(42.755.060.278)	(42.755.060.278)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	212.277.454.311	1.953.296.278.517

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

	VND	
	Quý 1/2017	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	867.201.440.000	867.201.440.000
Tăng vốn trong năm		
Số cuối kỳ	<u>867.201.440.000</u>	<u>867.201.440.000</u>
Cổ tức đã công bố	-	43.360.072.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	1.262.237.925	127.294.099.900
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	-	-

20.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu được phép phát hành	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000

20.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.497.208.566	9.265.804.412
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	462.430.214	231.645.110
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	18.034.778.352	9.034.159.302
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	86.720.144	86.720.144
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản</i>	208	104
- <i>Lãi suy giảm</i>	208	104

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho quý được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 2,5 % trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

21. DOANH THU

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

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	21.972.828.073	43.408.465.394	21.972.828.073	43.408.465.394
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	2.309.500.000	15.785.480.000	2.309.500.000	15.785.480.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.473.611.115	11.096.150.856	5.473.611.115	11.096.150.856
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.972.929.680	13.388.693.800	11.972.929.680	13.388.693.800
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.216.787.278	3.138.140.738	2.216.787.278	3.138.140.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.322.002.210)	(48.142.863)	(2.322.002.210)	(48.142.863)
Doanh thu thuần	19.650.825.863	43.360.322.531	19.650.825.863	43.360.322.531

Chi tiết doanh thu thuần:

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	2.309.500.000	15.785.480.000	2.309.500.000	15.785.480.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.151.608.905	11.096.150.856	3.151.608.905	11.096.150.856
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.972.929.680	13.358.732.755	11.972.929.680	13.358.732.755
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.216.787.278	3.119.958.920	2.216.787.278	3.119.958.920

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chuyển nhượng vốn góp	29.939.687.628	-	29.939.687.628	-
Lãi tiền gửi	1.331.312.431	371.262.618	1.331.312.431	371.262.618
TỔNG CỘNG	31.271.000.059	371.262.618	31.271.000.059	371.262.618

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	699.575.264	5.638.991.771	699.575.264	5.638.991.771
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.234.236.168	6.815.122.070	3.234.236.168	6.815.122.070
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.707.536.944	7.764.604.452	6.707.536.944	7.764.604.452
Doanh thu cho thuê hoạt động	806.793.330	747.754.542	806.793.330	747.754.542
TỔNG CỘNG	11.448.141.706	20.966.472.835	11.448.141.706	20.966.472.835

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.769.390.792	3.656.900.316	2.769.390.792	3.656.900.316
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(66.771.300)	255.962.990	(66.771.300)	255.962.990
Khác	51.004.260	156.345.640	51.004.260	156.345.640
TỔNG CỘNG	2.753.623.752	4.069.208.946	2.753.623.752	4.069.208.946

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác				
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	224.930.836	1.263.171.500	224.930.836	1.263.171.500
Thu nhập khác	60.341.582	235.876.307	60.341.582	235.876.307
TỔNG CỘNG	285.272.418	1.499.047.807	285.272.418	1.499.047.807
Chi phí khác	1.036.591.855	4.841.196.943	1.036.591.855	4.841.196.943

25. 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.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.839.911.864	2.155.447.468
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.096.063.706	(320.845.603)
TỔNG CỘNG	3.935.975.570	1.834.601.865

25.2 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng quý 1</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 1</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày</i>
	<i>năm 2017</i>	<i>năm 2016</i>	<i>31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>
Lãi tiền gửi dự thu	(110.895.543)	(1.862.210)	1.068.788.333,0	(319.466.394)
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	231.088.004	269.140.670	38.052.666	(2.898.416)
Lợi nhuận chưa thực hiện	206.177.409	195.400.116	(10.777.293)	1.519.206
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	1.654.509.516	1.790.818.222		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			1.096.063.706	(320.845.604)

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong quý 1/2017 và năm trước gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Quý 1/2017</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		28.224.800.000
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2017	Năm trước
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng giá trị đầu tư	20.009.719.445	-

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

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2017 tăng 99,6% (9 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính quý 1/2017 phát sinh đáng kể (31 tỷ đồng). Theo đó, thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Cao ốc Xanh chiếm tỷ trọng chủ yếu trong doanh thu hoạt động tài chính quý 1/2017.

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

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



Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Ngày 27 tháng 04 năm 2017



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc