



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
RIÊNG
QUÝ 1 NĂM 2017
KẾT THÚC NGÀY 31/03/2017**

**Tp. Hồ Chí Minh
tháng 4/2017**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.237.040.418.310	2.244.927.009.330
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	128.524.924.790	122.875.070.971
111	1. Tiền		40.259.966.799	119.617.866.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.264.957.991	3.257.204.320
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		442.036.573.534	480.827.099.682
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	438.159.114.143	476.970.049.873
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	4.012.076.952	3.323.971.846
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.101.251.155	3.857.472.069
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.235.868.716)	(3.324.394.106)
140	IV. Hàng tồn kho		1.647.229.493.703	1.619.455.316.940
141	1. Hàng tồn kho	7	1.647.229.493.703	1.619.455.316.940
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		19.249.426.283	21.769.521.737
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		15.319.488.711	14.902.942.031
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.929.937.572	6.866.579.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		819.371.254.854	849.777.607.269
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		78.395.445.899	84.667.935.812
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5.1	72.341.088.293	74.741.494.971
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	5.520.101.479	5.640.101.479
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	10.320.256.127	14.072.339.362
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000.000)	(9.786.000.000)
220	II. Tài sản cố định		21.128.579.464	21.527.328.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	21.082.130.956	21.469.017.909
222	Nguyên giá		76.374.258.368	76.211.635.080
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.292.127.412)	(54.742.617.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	46.448.508	58.310.589
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.702.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.656.300.273)	(1.644.438.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	81.053.237.368	81.748.930.153
231	1. Nguyên giá		127.321.566.805	127.581.269.372
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(46.268.329.437)	(45.832.339.219)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		271.948.146.223	272.425.329.509
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	271.948.146.223	272.425.329.509
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		363.587.073.209	385.791.778.980
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	297.000.000.000	297.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	75.597.127.688	95.657.440.060
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	3.135.455.455	3.135.455.455
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.1, 12.2, 12.3	(12.145.509.934)	(10.001.116.535)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.258.772.691	3.616.304.317
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.810.440.584	2.020.886.211
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	1.448.332.107	1.595.418.106
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.056.411.673.164	3.094.704.616.599

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.223.008.437.719	1.230.369.312.327
310	I. Nợ ngắn hạn		609.066.941.116	415.193.605.009
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	23.398.152.188	42.464.560.769
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	159.508.296.294	118.443.779.357
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	520.513.072	514.276.536
314	4. Phải trả người lao động		-	3.734.173.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	13.574.327.893	35.797.431.604
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	7.569.315.831	7.611.496.057
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	84.438.217.599	46.755.862.864
320	8. Vay ngắn hạn	19	319.476.428.772	159.222.435.355
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		581.689.467	649.589.467
330	II. Nợ dài hạn		613.941.496.603	815.175.707.318
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14.1	176.432.100	176.432.100
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	14.2	102.539.000	80.629.339.182
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	16	103.758.972.065	88.832.159.838
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	208.202.144.147	210.189.314.110
337	5. Phải trả dài hạn khác	18	121.641.457.222	173.472.884.322
338	6. Vay dài hạn	19	178.904.512.049	260.529.874.417
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.155.440.020	1.345.703.349
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.833.403.235.445	1.864.335.304.272
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.833.403.235.445	1.864.335.304.272
411	1. Vốn cổ phần		867.201.440.000	867.201.440.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		867.201.440.000	867.201.440.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		250.735.326.206	250.735.326.206
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	12.332.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		92.384.411.239	123.316.480.066
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		80.561.419.788	35.729.252.582
421b	- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay		11.822.991.451	37.587.227.484
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.056.411.673.164	3.094.704.616.599

Mai Thị Mỹ Dung
 Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng

Phạm Minh Nhựt
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 1/2017	Quý 1/2016	Quý 1/2017	Quý 1/2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	21.497.937.257	42.898.349.039	21.497.937.257	42.898.349.039
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(2.322.002.210)	(48.142.863)	(2.322.002.210)	(48.142.863)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	19.175.935.047	42.850.206.176	19.175.935.047	42.850.206.176
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(11.185.606.988)	(20.621.821.648)	(11.185.606.988)	(20.621.821.648)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.990.328.059	22.228.384.528	7.990.328.059	22.228.384.528
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	31.188.006.718	353.655.809	31.188.006.718	353.655.809
22	7. Chi phí tài chính	23	(9.757.063.451)	(4.067.030.971)	(9.757.063.451)	(4.067.030.971)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.561.665.792)	(3.656.900.316)	(7.561.665.792)	(3.656.900.316)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(161.476.959)	-	(161.476.959)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(13.859.962.575)	(10.691.841.600)	(13.859.962.575)	(10.691.841.600)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.561.308.751	7.661.690.807	15.561.308.751	7.661.690.807
31	11. Thu nhập khác	24	285.272.418	1.499.047.807	285.272.418	1.499.047.807
32	12. Chi phí khác	24	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(751.319.437)	(3.340.149.136)	(751.319.437)	(3.340.149.136)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.809.989.314	4.321.541.671	14.809.989.314	4.321.541.671
51	15. 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	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	(147.085.999)	322.364.809	(147.085.999)	322.364.809
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.822.991.451	2.488.459.012	11.822.991.451	2.488.459.012

Mai Thị Mỹ Dung
 Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng

CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
 BÌNH CHÁNH
 PHẠM MINH NHỰT
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2017	Quý 1 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		14.809.989.314	4.321.541.671
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	997.362.540	(230.947.152)
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		2.055.868.009	(94.999.547)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.935.309.509)	(353.655.809)
06	Chi phí lãi vay	23	7.561.665.792	3.193.963.366
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.489.576.146	6.835.902.529
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		45.376.891.708	(63.479.604.399)
10	Tăng hàng tồn kho		(28.543.159.314)	(11.538.809.421)
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		(84.658.579.860)	108.012.248.389
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		210.445.627	(1.276.324.634)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.960.624.190)	(1.488.715.082)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(15.103.114.628)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	40.500.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(67.900.000)	(27.561.708.339)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(72.153.349.883)	(5.559.625.585)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(258.584.358)	(43.466.532.631)
23	Tiền chi cho vay		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		695.394.936	265.910.356
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		436.810.578	(43.200.622.275)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		167.711.335.479	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 (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		77.366.393.124	(53.499.781.872)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 03 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2017	Quý 1 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.649.853.819	(102.260.029.732)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		122.875.070.971	153.028.246.452
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	128.524.924.790	50.768.216.720



Mai Thị Mỹ Dung
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 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 ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 179 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 179).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con quý 1 năm 2017.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2017
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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:

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm
---------------	-------------

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

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

3.8 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2017
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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 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 riêng.

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 kỳ 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.

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 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 cho kỳ kế toán 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.

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

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

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Tiền mặt	395.679.552	146.016.558
Tiền gửi ngân hàng	39.864.287.247	119.471.850.093
Các khoản tương đương tiền	88.264.957.991	3.257.204.320
TỔNG CỘNG	128.524.924.790	122.875.070.971

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn	438.159.114.143	476.970.049.873
Phải thu từ khách hàng	438.159.114.143	476.970.049.873
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh		
Bất Động Sản Thuận Phát	392.178.240.000	392.178.240.000
- Khác	45.980.874.143	84.791.809.873
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	510.500.202.436	551.711.544.844
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.235.868.716)	(5.324.394.106)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.235.868.716)	(3.324.394.106)
Dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	505.264.333.720	546.387.150.738

5.2 Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn	4.012.076.952	3.323.971.846
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ	2.237.349.000	2.237.349.000
Khác	1.774.727.952	1.086.622.846
Dài hạn	5.520.101.479	5.640.101.479
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	2.142.903.102	2.262.903.102
TỔNG CỘNG	9.532.178.431	8.964.073.325

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	3.101.251.155	3.857.472.069
Tạm ứng cho người lao động	1.350.964.960	3.726.236.782
Lãi tiền gửi phải thu	554.477.715	9.311.048
Khác	1.195.808.480	121.924.239
Dài hạn	10.320.256.127	14.072.339.362
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
Khác	1.185.648.196	1.185.648.196
TỔNG CỘNG	13.421.507.282	17.929.811.431
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
GIÁTRỊ THUẦN	5.635.507.282	10.143.811.431

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

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản dở dang (*)	1.635.216.263.537	1.607.473.660.890
Hàng hóa bất động sản	11.660.744.979	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	352.485.187	320.911.071
TỔNG CỘNG	1.647.229.493.703	1.619.455.316.940

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	24.429.322.239	38.640.532.129	11.020.713.433	2.121.067.279	76.211.635.080
Mua trong kỳ	-	162.623.288	-	-	162.623.288
Số cuối kỳ	24.429.322.239	38.803.155.417	11.020.713.433	2.121.067.279	76.374.258.368
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	3.350.339.218	28.935.243.950	7.578.553.433	2.121.067.279	41.985.203.880
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	(10.358.786.324)	(32.307.565.470)	(9.955.198.098)	(2.121.067.279)	(54.742.617.171)
Khấu hao trong kỳ	(346.666.182)	(108.456.727)	(94.387.332)	-	(549.510.241)
Số cuối kỳ	(10.705.452.506)	(32.416.022.197)	(10.049.585.430)	(2.121.067.279)	(55.292.127.412)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	14.070.535.915	6.332.966.659	1.065.515.335	-	21.469.017.909
Số cuối kỳ	13.723.869.733	6.387.133.220	971.128.003	-	21.082.130.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

9 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 và cuối kỳ	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(331.744.151)	(1.312.694.041)	(1.644.438.192)
Hao mòn trong kỳ	-	(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>-</u>	<u>46.448.508</u>	<u>46.448.508</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	127.581.269.372
Mua trong kỳ	-
Thanh lý, nhượng bán	<u>(259.702.567)</u>
Số cuối kỳ	<u>127.321.566.805</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	(45.832.339.219)
Khấu hao trong kỳ	(665.670.057)
Thanh lý, nhượng bán	<u>229.679.839</u>
Số cuối kỳ	<u>(46.268.329.437)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	<u>81.748.930.153</u>
Số cuối kỳ	<u>81.053.237.368</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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	49.182.265.019	50.032.811.942
TỔNG CỘNG	271.948.146.223	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 con (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	297.000.000.000	297.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	75.597.127.688	95.657.440.060
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 12.3</i>)	3.135.455.455	3.135.455.455
TỔNG CỘNG	375.732.583.143	395.792.895.515
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(12.145.509.934)	(10.001.116.535)
TỔNG CỘNG	363.587.073.209	385.791.778.980

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần BCI	286.000.000.000	97	286.000.000.000	97
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	11.000.000.000	100	11.000.000.000	100
TỔNG CỘNG	297.000.000.000		297.000.000.000	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.000.000.000	50	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	57.197.127.688	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-		20.060.312.372	20
Công ty TNHH EB Thành phố mới	14.400.000.000	20	14.400.000.000	20
TỔNG CỘNG	75.597.127.688		95.657.440.060	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(10.645.857.431)		(8.434.692.732)	
GIÁ TRỊ THUẦN	64.951.270.257		87.222.747.328	

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

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (“Big C”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động 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. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.3).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị (VND)	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 giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.499.652.503)		(1.566.423.803)
GIÁ TRỊ THUẬN		1.635.802.952		1.569.031.652

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 4.139.010.470 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 30.945.179.096 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.

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

14.1. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	23.398.152.188	23.398.152.188	42.464.560.769	42.464.560.769
Phải trả cho người bán	22.641.237.109	22.641.237.109	38.979.830.674	38.979.830.674
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	14.999.850.659	14.999.850.659	29.999.850.659	29.999.850.659
- Các nhà cung cấp khác	7.614.386.450	7.614.386.450	8.979.980.015	8.979.980.015
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	756.915.079	756.915.079	3.484.730.095	3.484.730.095
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	23.574.584.288	23.574.584.288	42.640.992.869	42.640.992.869

14.2. Người mua trả tiền trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

	Số cuối kỳ	VND 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	102.539.000	80.629.339.182
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	102.539.000	80.629.339.182
TỔNG CỘNG	159.610.835.294	199.073.118.539

(*) 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

	Số đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	334.264.331	1.574.918.637	(1.624.881.666)	284.301.302
Thuế giá trị gia tăng	81.005.115	390.394.953	(332.632.655)	138.767.413
Thuế tài nguyên	99.007.090	282.409.630	(283.972.363)	97.444.357
TỔNG CỘNG	514.276.536	2.247.723.220	(2.241.486.684)	520.513.072
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.866.579.706	-	(2.936.642.134)	3.929.937.572
TỔNG CỘNG	6.866.579.706	-	(2.936.642.134)	3.929.937.572

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Ngắn hạn	13.574.327.893	35.797.431.604
Chi phí dự án	6.406.241.424	32.512.195.115
Chi phí lãi vay	7.053.541.014	3.053.706.963
Khác	114.545.455	231.529.526
Dài hạn	103.758.972.065	88.832.159.838
Chi phí dự án	103.758.972.065	88.832.159.838
TỔNG CỘNG	117.333.299.958	124.629.591.442
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	111.443.247.180	123.531.813.664
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	5.890.052.778	1.097.777.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	7.569.315.831	7.611.496.057
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.569.315.831	7.611.496.057
Dài hạn	208.202.144.147	210.189.314.110
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.202.144.147	210.189.314.110
TỔNG CỘNG	<u>215.771.459.978</u>	<u>217.800.810.167</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	84.438.217.599	46.755.862.864
Tiền tạm ứng nhận từ công ty Cty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	-	22.022.053.495
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.445.165.900	2.773.837.400
Phải trả khác	82.993.051.699	21.959.971.969
Dài hạn	121.641.457.222	173.472.884.322
Phải trả đền bù đất (*)	24.005.857.499	76.115.857.499
Thu hộ	73.114.919.103	73.114.919.103
Nhận ký quỹ, ký cược	18.073.989.609	17.698.313.806
Phải trả khác	6.446.691.011	6.543.793.914
TỔNG CỘNG	<u>206.079.674.821</u>	<u>220.228.747.186</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>132.964.755.718</i>	<i>147.113.828.083</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>73.114.919.103</i>	<i>73.114.919.103</i>

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

19. VAY

	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	VND Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	159.222.435.355	249.336.697.847	(89.082.704.430)	319.476.428.772
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	68.400.000.000	148.200.000.000	-	216.600.000.000
Vay ngân hàng	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)	178.904.512.409
Vay ngân hàng	260.529.874.417	6.409.964.242	(88.035.326.610)	178.904.512.049
Vay đối tượng khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	419.752.309.772	255.746.662.089	(177.118.031.040)	498.380.940.821

Chi tiết các khoản vay như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần BCI (Bên liên quan)					
Hợp đồng vay số 03/HĐV.2016 ngày 27 tháng 9 năm 2016	34.200.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 04/HĐV.2016 ngày 21 tháng 11 năm 2016	20.000.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 06/HĐV.2016 ngày 28 tháng 12 năm 2016	14.200.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 07/HĐV.2017 ngày 10 tháng 01 năm 2017	148.200.000.000	Ngày 10 tháng 01 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tín chấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

19. VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay 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 13/2016/HĐTDHM/CMB-HCM ngày 27 tháng 7 năm 2016	27.382.677.223	Từ ngày 6 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
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTD	107.142.860.000	Từ ngày 5 tháng 4 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 m ² 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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 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 vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 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	498.380.940.821				

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *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
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	151.604.648.513	1.892.623.472.719
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	37.587.227.484	37.587.227.484
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.515.323.931)	(22.515.323.931)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(43.360.072.000)	(43.360.072.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>867.201.440.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>250.735.326.206</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>123.316.480.066</u>	<u>1.864.335.304.272</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	123.316.480.066	1.864.335.304.272
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	11.822.991.451	11.822.991.451
Chia lãi hợp tác đầu tư	-	-	-	-	(42.755.060.278)	(42.755.060.278)
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>867.201.440.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>250.735.326.206</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>92.384.411.239</u>	<u>1.833.403.235.445</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2017
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Vốn đã góp		
Vốn góp đầu kỳ và 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

21. DOANH THU

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

	Quý 1		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	21.497.937.257	42.898.349.039	21.497.937.257	42.898.349.039
<i>Trong đó:</i>				
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	11.253.768.673	11.942.203.703	11.253.768.673	11.942.203.703
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.461.057.469	4.074.514.480	2.461.057.469	4.074.514.480
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Giảm giá hàng bán	(2.322.002.210)	(48.142.863)	(2.322.002.210)	(48.142.863)
Doanh thu thuần	19.175.935.047	42.850.206.176	19.175.935.047	42.850.206.176
<i>Trong đó:</i>				
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	11.253.768.673	11.912.242.658	11.253.768.673	11.912.242.658
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.461.057.469	4.056.332.662	2.461.057.469	4.056.332.662

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.16.

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	1.248.319.090	353.655.809	1.248.319.090	353.655.809
Khác	29.939.687.628	-	29.939.687.628	-
TỔNG CỘNG	31.188.006.718	353.655.809	31.188.006.718	353.655.809

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	699.575.264	5.638.991.771	699.575.264	5.638.991.771
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.234.236.168	6.815.122.070	3.234.236.168	6.815.122.070
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.445.002.226	7.419.953.265	6.445.002.226	7.419.953.265
Giá vốn cho thuê hoạt động	806.793.330	747.754.542	806.793.330	747.754.542
TỔNG CỘNG	11.185.606.988	20.621.821.648	11.185.606.988	20.621.821.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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	7.561.665.792	3.656.900.316	7.561.665.792	3.656.900.316
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.144.393.399	253.785.015	2.144.393.399	253.785.015
Khác	51.004.260	156.345.640	51.004.260	156.345.640
TỔNG CỘNG	9.757.063.451	4.067.030.971	9.757.063.451	4.067.030.971

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	285.272.418	1.499.047.807	285.272.418	1.499.047.807
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	224.930.836	287.282.994	224.930.836	287.282.994
Khác	60.341.582	1.211.764.813	60.341.582	1.211.764.813
Chi phí khác	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)
Phạt do chậm nộp thuế	-	-	-	-
Khác	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)	(1.036.591.855)	(4.839.196.943)
GIÁ TRỊ THUẦN	(751.319.437)	(3.340.149.136)	(751.319.437)	(3.340.149.136)

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 1 năm 2017	Quý 1 năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.839.911.864	2.155.447.468
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	147.085.999	(322.364.809)
TỔNG CỘNG	2.986.997.863	1.833.082.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017			VND
				Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.098.171.559)	18.908.160.873	14.809.989.314	4.321.541.671
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(819.634.312)	3.781.632.175	2.961.997.863	864.308.334
Các điều chỉnh tăng (giảm)				
Chi phí không được khấu trừ	(37.052.666)	(85.033.333)	(122.085.999)	1.291.139.134
Chi phí thuế TNDN	(856.686.978)	3.696.598.842	2.839.911.864	2.155.447.468

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Dự phòng nợ phải thu	400.000.000	400.000.000	-	-
Lãi tiền gửi dự thu	(110.895.543)	(1.862.210)	(109.033.333)	319.466.393
Lãi tiền vay phải trả	928.139.646	928.139.646	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	231.088.004	269.140.670	(38.052.666)	2.898.416
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.448.332.107	1.595.418.106		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			(147.085.999)	322.364.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/03/2017</i>
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	148.200.000.000
		Lãi vay	5.890.052.778
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	468.529.007
		Chi phí chi hộ	39.600.000

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<u><i>Phải thu (phải trả)</i></u>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 14.1)</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	<u>(756.915.079)</u>	<u>(3.484.730.095)</u>
<i>Phải trả khác (Thuyết minh số 18)</i>				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	<u>(73.114.919.103)</u>	<u>(77.614.919.103)</u>
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</i>				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	<u>(216.600.000.000)</u>	<u>(68.400.000.000)</u>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</i>				
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Chi phí lãi vay	<u>(5.890.052.778)</u>	<u>(1.097.777.778)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2017
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2017 tăng 375% (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

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



Mai Thị Mỹ Dung
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhật
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017