



www.bcci.com.vn



KẾT NỐI CHIA SẺ VƯỜN CAO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯƠN CAO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2016

MỤC LỤC

I THÔNG TIN CHUNG

- 05 Thông tin khái quát
- 11 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 13 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 17 Định hướng phát triển
- 19 Các rủi ro

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

- 27 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 29 Tổ chức và nhân sự
- 35 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 37 Tình hình tài chính
- 39 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 41 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 47 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 49 Tình hình tài chính
- 53 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 55 Kế hoạch phát triển trong năm 2017

IV ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

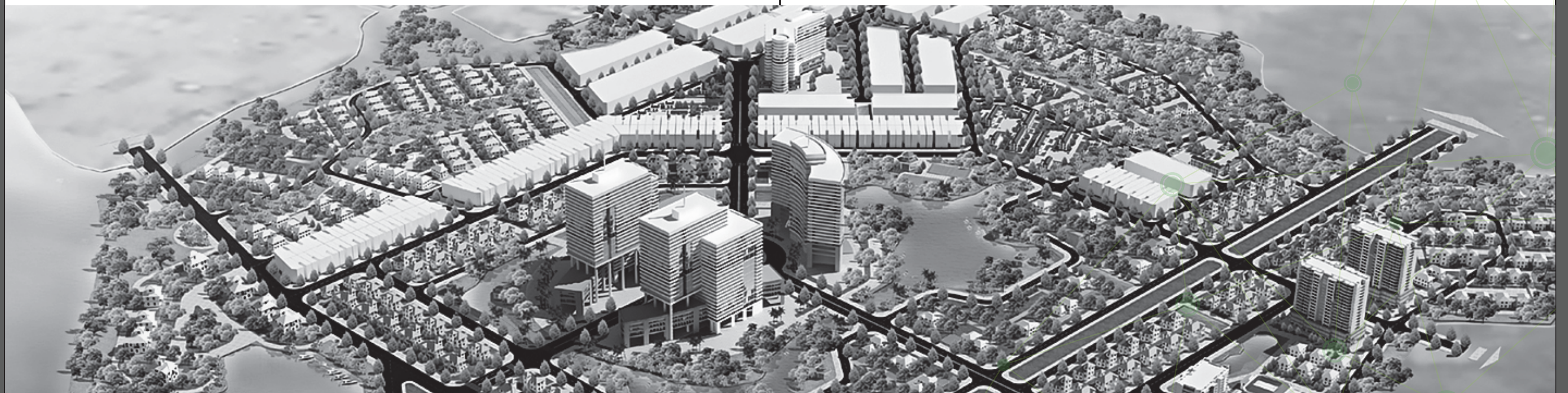
- 59 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 61 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty
- 62 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

V QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 65 Hội đồng quản trị
- 69 Ban Kiểm soát
- 74 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 77 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 79 Thông tin chung
- 81 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 83 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 87 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 88 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 90 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



KẾT NỐI CHIA SẺ VƯỜN CAO

THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH (“BCCI”)



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
BÌNH CHÁNH

VÌ AN CƯ CỘNG ĐỒNG



Địa chỉ trụ sở chính:

550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc,
Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (84.8) 3875 3021
Số fax: (84.8) 3875 3552

Địa điểm kinh doanh:

Phòng 203, Lầu 2 Tòa nhà CenTec,
Số 72 – 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (84.8) 3822 6869
Số fax: (84.8) 3822 6828

Website: www.bcci.com.vn

Mã cổ phiếu: BCI



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

0301881016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 23/01/2017.



Vốn điều lệ:

867.201.440.000 Đồng

(Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi bảy tỷ hai trăm lẻ một triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng Việt Nam).



Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

1.977.554.130.229 Đồng

(Bằng chữ: Một ngàn chín trăm bảy mươi bảy tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu một trăm ba mươi ngàn hai trăm hai mươi chín đồng Việt Nam).

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1995

Công ty được thành lập với tên gọi ban đầu là **Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh** hoạt động với 100% vốn Nhà nước.

2005

Công ty chi cổ tức bằng cổ phần (18 tỷ đồng), tăng vốn điều lệ lên 36 tỷ đồng.

2007

Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 54 tỷ đồng lên 542 tỷ đồng

2010

Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 542 tỷ đồng lên 722,67 tỷ đồng

1999

Công ty thực hiện cổ phần hóa theo quyết định số 6103/QĐ-UB-KT (13/10/1999) của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với tên gọi là **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI")**. Vốn điều lệ Công ty là 18 tỷ đồng.

2006

Công ty chi cổ tức bằng cổ phần (18 tỷ đồng), tăng vốn điều lệ lên 54 tỷ đồng.

2009

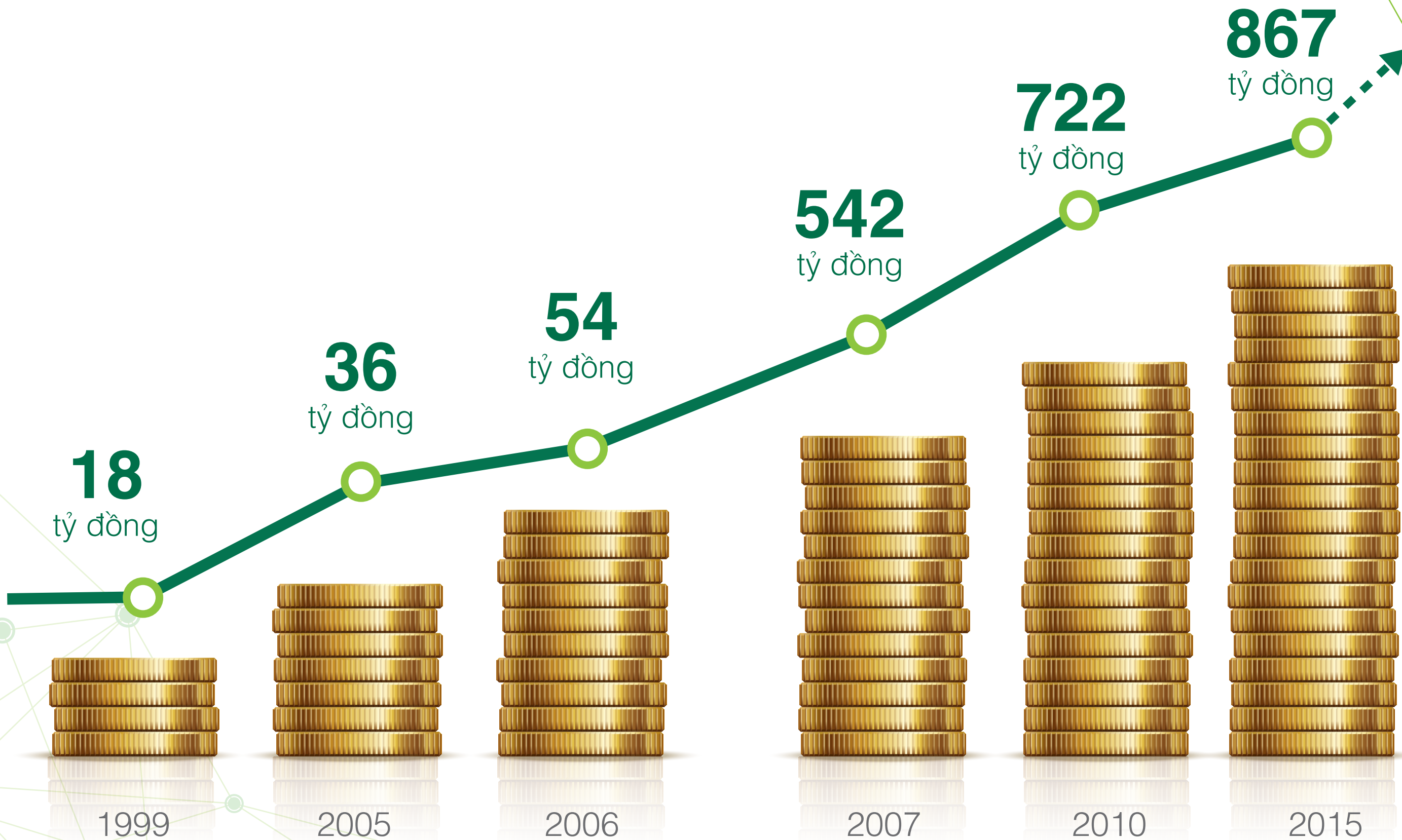
Ngày 16/03/2009, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với **mã chứng khoán là BCI**. Tổng số cổ phần niêm yết lần đầu là 54.200.000 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ 542 tỷ đồng.

2015

Công ty chi cổ tức bằng cổ phần tăng vốn điều lệ từ 722,67 tỷ đồng lên 867,2 tỷ đồng

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

VỐN ĐIỀU LỆ TĂNG TRƯỞNG QUA CÁC NĂM



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh (ngành nghề kinh doanh/ sản phẩm dịch vụ chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 2 năm gần nhất)



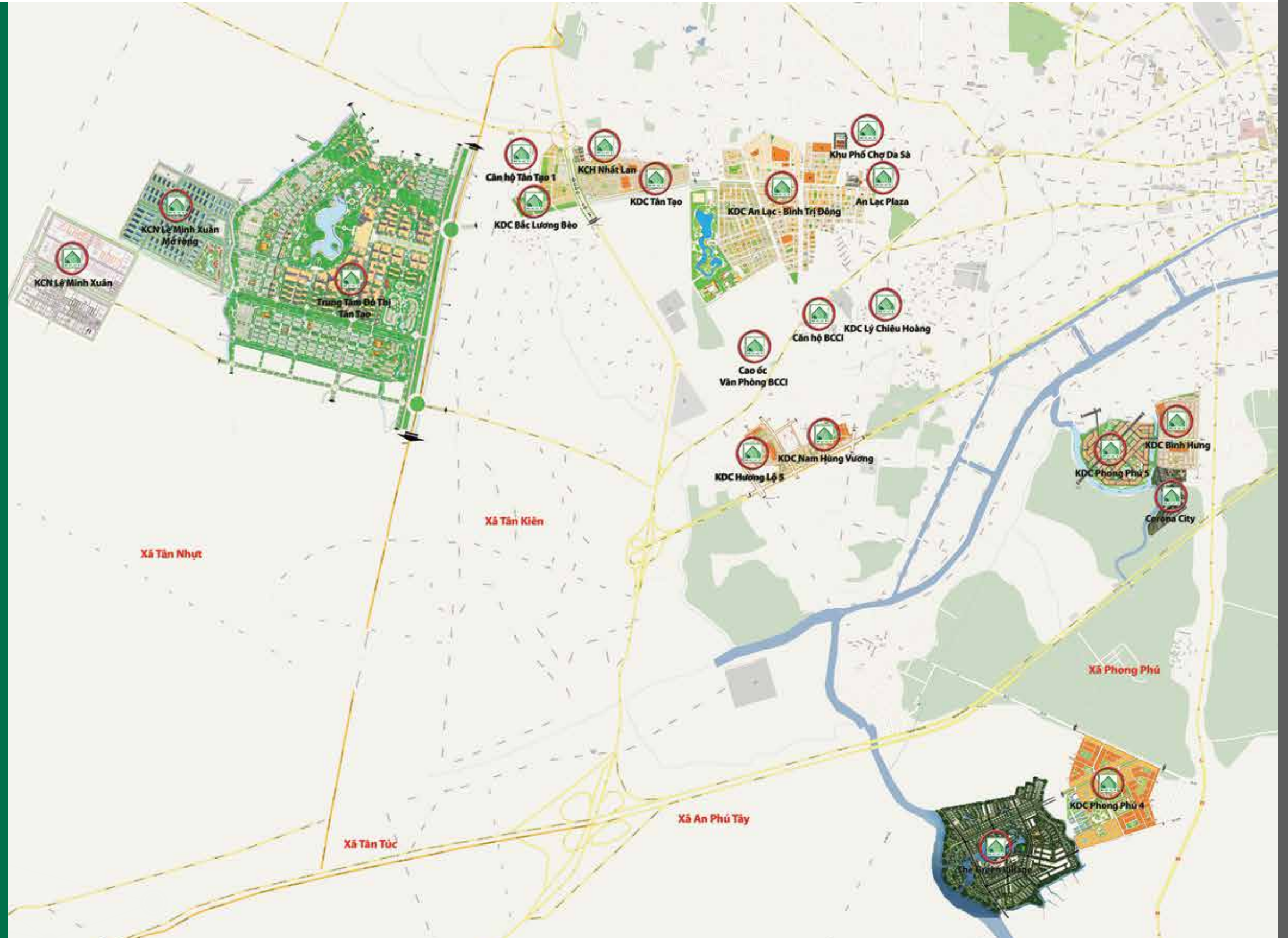
+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: kinh doanh nhà ở, đất ở).



+ Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Lê Minh Xuân – Bình Chánh.

Địa bàn kinh doanh:

Các dự án kinh doanh của Công ty chủ yếu thuộc quận Bình Tân và huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần:
Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc.

Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông tổ chức họp thường niên hàng năm để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm. Ngoài ra, đại hội đồng cổ đông có thể tổ chức đại hội bất thường khi có đủ số lượng đề nghị của các cổ đông theo đúng điều lệ quy định.

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”):

Triển khai các chiến lược, kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua. Hội đồng quản trị hiện nay có 07 thành viên với 01 Chủ tịch và 06 thành viên HĐQT, nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm.

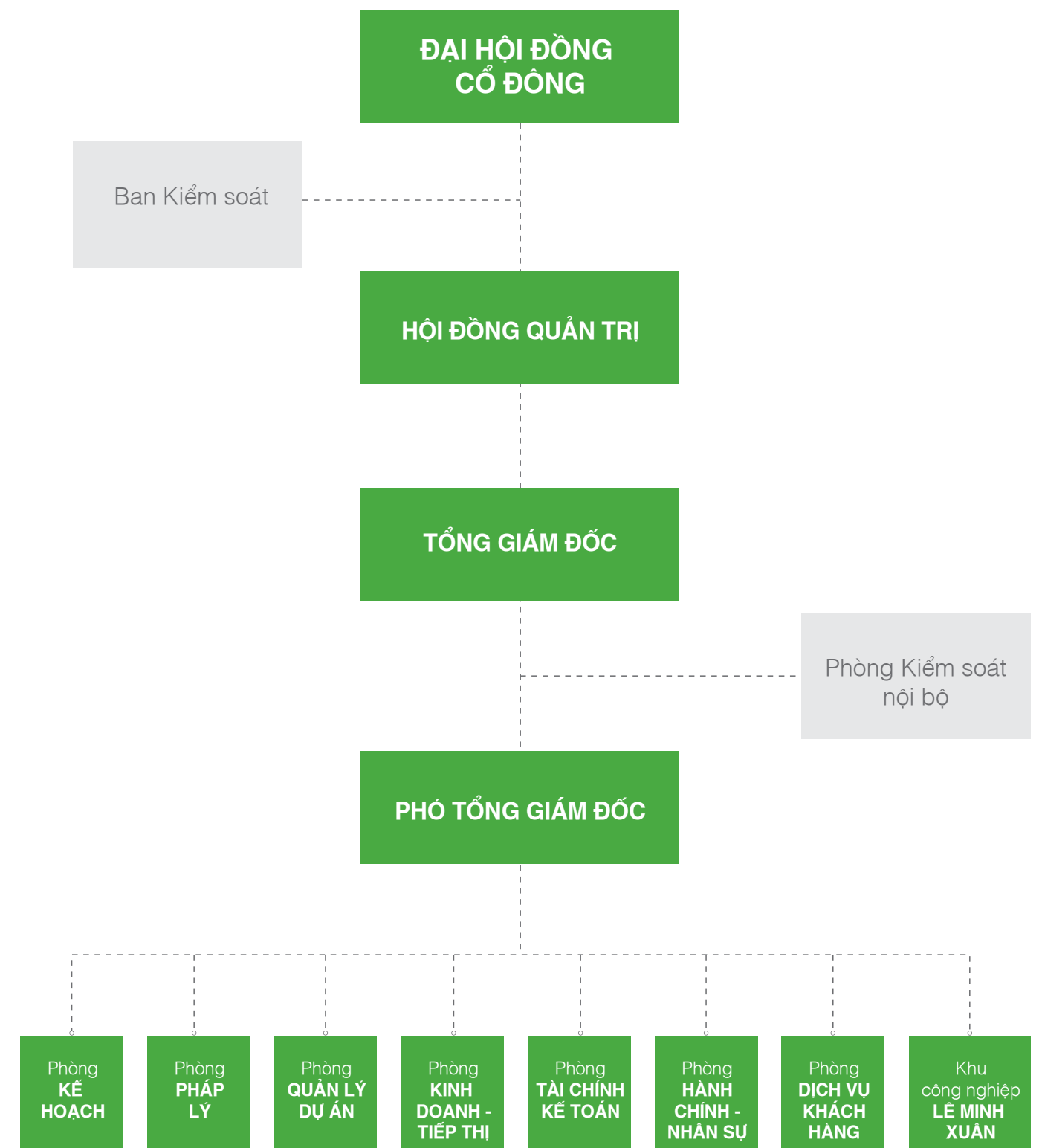
Ban Kiểm soát (“BKS”):

Thực hiện nhiệm vụ kiểm soát các Nghị quyết, chủ trương của Đại hội cổ đông đã thông qua. Ban kiểm soát hiện nay có 03 thành viên với 01 Trưởng ban kiểm soát và 02 kiểm soát viên, nhiệm kỳ của BKS là 05 năm.

Ban Điều hành (“BDH”):

Thực hiện triển khai các nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị đề ra trong từng thời kỳ. Ban điều hành hiện nay có 03 thành viên gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRI, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BCCI (DVI)

Địa chỉ: 550 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh
Lĩnh vực hoạt động chính: quản lý chung cư, phát triển nông nghiệp, quản lý dịch vụ bất động sản.
Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.
Tỷ lệ sở hữu của BCCI: 100%.
Ngày hoạt động: 01/04/2013.



CÔNG TY CỔ PHẦN BCI

Địa chỉ: 510 Kinh Dương Vương, P. An Lạc A, Q. Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh
Lĩnh vực hoạt động chính: đầu tư kinh doanh bất động sản.
Vốn điều lệ: 300 tỷ đồng.
Tỷ lệ sở hữu của BCCI: 100%
Ngày hoạt động: 01/02/2008.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN CHÂU Á (SGR)

Địa chỉ: 196 Trần Hưng Đạo, P. Nguyễn Cư Trinh, Q.1, TP. Hồ Chí Minh
Lĩnh vực hoạt động chính: hoạt động đầu tư kinh doanh sản phẩm bất động sản và cho thuê nhà ở hoặc văn phòng.
Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng.
Tỷ lệ sở hữu của BCCI: 50%
Ngày hoạt động: 01/08/2007.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ SIÊU THỊ BIG C AN LẠC (EBA)

Địa chỉ: 1231 Quốc Lộ 1A – Khu phố 5, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh
Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại.
Vốn điều lệ: 25,475 triệu USD.
Tỷ lệ sở hữu của BCCI: 20%
Ngày hoạt động: 10/09/1998.

CÔNG TY TNHH EB THÀNH PHỐ MỚI (EB NEW CITY)

Địa chỉ: Lô A, khu dân cư Cityland, Số 99 Nguyễn Thị Thập, P. Tân Phú, Q. 7, TP. Hồ Chí Minh
Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại.
Vốn điều lệ: 72 tỷ đồng.
Tỷ lệ sở hữu của BCCI: 20%
Ngày hoạt động: 02/11/2015.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



MỤC TIÊU

Trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam với những dự án khu dân cư, khu trung tâm đô thị, khu công nghiệp chất lượng cao có quy mô lớn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Đầu tư phát triển dự án bất động sản theo hình thức phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn. Công ty hiện sở hữu quỹ đất lớn hàng trăm hecta nên việc đầu tư theo hình thức này sẽ giúp Công ty duy trì được lợi nhuận tăng trưởng ổn định hàng năm.
- Hợp tác, liên doanh trong một số dự án bất động sản quy mô lớn. Việc tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính mạnh và giàu kinh nghiệm cùng hợp tác đầu tư sẽ giúp Công ty sớm đầu tư và khai thác dự án với hiệu quả kinh tế cao.
- Đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện pháp lý của dự án bất động sản. Pháp lý dự án bất động sản sớm có sẽ góp phần rất lớn trong việc Công ty nhanh chóng thu hút nguồn vốn để đầu tư và sớm khai thác kinh doanh cũng như gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Công ty phải phát huy và duy trì yếu tố môi trường sống trong tất cả các dự án bất động sản thông qua việc quy hoạch các dự án bất động sản gia tăng mật độ cây xanh, môi trường sinh thái, đảm bảo mỹ quan đô thị, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty quan tâm và phát huy sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng qua chất lượng dịch vụ.
- Phát triển nguồn nhân lực. Công ty xây dựng và phát triển nguồn nhân lực cần tập trung vào chất lượng thông qua các chính sách (lương, thưởng, kế hoạch thực hiện quyền sở hữu cổ phần cho người lao động (ESOP), ...) nhằm thu hút nhân lực chất lượng cao, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, phát huy văn hóa doanh nghiệp nhằm khai thác tối đa khả năng sáng tạo của nguồn nhân lực.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thực hiện mục tiêu của Công ty kết hợp với mục tiêu:

- Bảo vệ môi trường. Công ty ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường trong quá trình thi công, đầu tư các dự án bất động sản của Công ty; nâng cao ý thức của người lao động Công ty/ cộng đồng dân cư trong các dự án bất động sản của Công ty về sự thay đổi của môi trường;...
- Chung tay đóng góp cho sự phát triển của xã hội, tạo công ăn việc làm cho lực lượng lao động. Ngoài lực lượng lao động tại Công ty, Công ty cũng góp phần tạo công ăn việc làm cho rất nhiều người khi hợp tác với các nhà đầu tư, đơn vị thi công/ cung ứng vật tư,... để triển khai dự án. Công ty đóng góp vào ngân sách hàng năm qua việc nộp thuế từ kết quả hoạt động kinh doanh....



RỦI RO CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LÝ



RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH



RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG – THANH KHOẢN



RỦI RO VỀ HOẠT ĐỘNG



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

RỦI RO CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LÝ

Hoạt động kinh doanh cốt lõi BCCI trong lĩnh vực bất động sản chịu ảnh hưởng rất lớn từ các chính sách phát triển thị trường bất động sản của chính phủ, được triển khai thông qua việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật. Các thay đổi liên tục trong Luật liên quan thủ tục chấp thuận đầu tư, quy hoạch, tính toán tiền sử dụng đất ..., đồng thời các văn bản hướng dẫn chưa được ban hành đầy đủ và kịp thời làm kéo dài thời gian thực hiện dự án, tăng giá thành, đặc biệt đối với các dự án có quy mô lớn, thời gian thực hiện nhiều năm như của BCCI.

Giải pháp quản trị

- Tổ chức phòng chuyên môn thường xuyên dự báo, cập nhật các thay đổi của pháp luật và ảnh hưởng đối với các dự án của công ty, đảm bảo chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đầu tư cũng như quản trị doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật. Thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nhân sự nắm vững chuyên môn pháp lý.
- Sẵn sàng trao đổi, hợp tác với khách hàng để cùng tháo gỡ những vướng mắc ngay từ khi mới phát sinh vấn đề, tránh để kéo dài phức tạp.

CÁC RỦI RO



RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Các dự án của BCCI có quy mô và vốn đầu tư lớn, nhu cầu vốn đầu tư phát triển cho các dự án là rất lớn. Bên cạnh đó, công ty cũng phải mở rộng quy mô, tăng cường nhân sự, đầu tư trang thiết bị nên chi phí hoạt động, tiền lương và các chi phí khác tăng cao. Do đó, thách thức của công ty là phải quản lý dòng tiền hiệu quả, duy trì một cơ cấu nguồn vốn hợp lý, phù hợp với lãi suất thị trường.

Giải pháp quản trị

- Xây dựng quy trình quản lý vốn chặt chẽ, thất chặt thu chi, sử dụng nguồn vốn hiệu quả.
- Theo dõi, dự báo dòng tiền từng dự án và tổng thể của công ty không để bị động về nguồn vốn.
- Thiết lập và duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các Ngân hàng uy tín, huy động vốn dồi dào và cho vay với lãi suất thấp, dài hạn.
- Sử dụng vốn vay cân trọng với tỷ lệ phù hợp – mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty cũng như dự án.

RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG – THANH KHOẢN

Trong vài năm qua, kinh tế vĩ mô tăng trưởng ổn định, thu nhập người dân tăng cao, tuy thị trường bất động sản TP. HCM khởi sắc trở lại nhưng đang dần dẫn tới nguy cơ lệch pha giữa cung và cầu, và sự tăng vọt của các nhà đầu tư ngắn hạn. Các sản phẩm của BCCI phần lớn có vị trí tại vùng ven Tây và Nam TP. HCM, tuy phù hợp với túi tiền của người dân, nhưng sự hiện diện nhiều dự án cạnh tranh có thể gây nên tình trạng cung vượt cầu, khó khăn trong tiêu thụ sản phẩm.

Giải pháp quản trị

- Thực hiện nghiên cứu kỹ lưỡng nhu cầu và xu hướng thị trường, chú trọng sản phẩm cấp trung, phù hợp nhu cầu thực, đưa sản phẩm ra bán đúng thời điểm.
- Đẩy nhanh tiến độ lập thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án.

CÁC RỦI RO



RỦI RO VỀ HOẠT ĐỘNG

Rủi ro về hoạt động của BCCI có thể nhận diện trong ba nhóm chính. Thứ nhất, việc định hướng chiến lược hoặc các mục tiêu hoạt động nếu không được làm rõ và truyền đạt thông suốt sẽ ảnh hưởng đến sự phối hợp của các bộ phận chức năng, tạo tâm lý thụ động chờ việc. Tiếp đến, BCCI đầu tư các dự án lớn hàng trăm hecta, đòi hỏi việc duy trì, bồi dưỡng nguồn nhân lực có năng lực cao. Sự biến động lớn về nhân sự có thể làm chậm nhịp hoạt động của bộ máy và rò rỉ thông tin quan trọng. Cuối cùng, các vấn đề tồn đọng vướng mắc với khách hàng cũng như chính quyền địa phương nếu không được xử lý triệt để thì có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín và hình ảnh thương hiệu của BCCI.

Giải pháp quản trị

- Xây dựng kế hoạch, mục tiêu hoạt động rõ ràng và truyền đạt thông suốt đến từng bộ phận. Dành nguồn lực thích đáng để giải quyết dứt điểm từng nhóm các vấn đề vướng mắc tồn đọng.
- Chính sách nhân sự minh bạch; chế độ lương thưởng, phúc lợi gắn với hiệu quả công việc.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro về môi trường của BCCI thể hiện chính trong hoạt động khai thác nước ngầm, xử lý và cung cấp nước sạch cho một số dự án dân cư và khu công nghiệp. Nguồn nước ngầm này thường xuyên được kiểm định bảo đảm chất lượng nhưng cũng không tránh khỏi nguy cơ bị ô nhiễm nguồn nước ngầm. Bên cạnh đó, rủi ro tiềm ẩn trong việc quản lý công tác xử lý nước thải công nghiệp của các doanh nghiệp sản xuất trong Khu công nghiệp Lê Minh Xuân để đạt các chỉ tiêu quy định về chất lượng nước thải trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

Giải pháp quản trị

- Công ty đã từng bước lắp đặt, thay mới hệ thống cung cấp nước sạch từ nguồn thủy cục vào đến từng hộ dân để tiến đến ngưng khai thác nước ngầm trong năm 2017.
- Kiểm soát chặt chẽ quy trình xử lý nước thải và đã lắp đặt hệ thống quan trắc trực tuyến chất lượng nước thải kết nối với cơ quan quản lý nhà nước để bảo đảm nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn an toàn.

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯƠN CAO

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM 2016



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 BCCI đã đạt 1.071 tỷ đồng doanh thu, tương đương tăng 155% so với kế hoạch năm 2016 nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 31 tỷ đồng do trong năm Công ty thực hiện chuyển nhượng 02 dự án Cao ốc An Lạc Plaza (“Western Dragon”), Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại địa chỉ 510 Kinh Dương Vương (“Western Plaza”) đã làm lợi nhuận sau thuế giảm đáng kể so với kế hoạch 2016 (giảm 74%) và thực hiện năm 2015 (giảm 89%).

Đvt: tỷ đồng

| Nội dung | Thực hiện năm 2015 | Năm 2016 | | % Tăng/ giảm | |
|--------------------|--------------------|----------|-----------|-------------------------------------|----------------------------|
| | | Kế hoạch | Thực hiện | Thực hiện 2016 so với kế hoạch 2016 | Thực hiện 2016 so với 2015 |
| Doanh thu | 463 | 420 | 1.071 | 155% | 131% |
| Lợi nhuận sau thuế | 290 | 120 | 31 | -74% | -89% |

Việc thực hiện chuyển nhượng 2 dự án trên giúp Công ty sớm thu hồi dòng vốn, tập trung nguồn lực để triển khai đầu tư các dự án đã được Công ty đẩy nhanh tiến độ hoàn tất pháp lý như Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng với quy mô 110 hecta, Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo với quy mô 330 hecta,...

Ngoài ra, Công ty cũng rà soát toàn bộ các vướng mắc khiếu nại của khách hàng, các nghĩa vụ bàn giao hạ tầng công trình công cộng cho Nhà nước còn tồn đọng để tìm hướng giải quyết dứt điểm trong tương lai gần.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Tổng Giám Đốc

Ông **Phạm Minh Nhựt**

Năm sinh: 1980

Trình độ: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

03/2001 – 10/2006: Trưởng nhóm kinh doanh Công ty Cổ phần M&C.

01/2007 – 3/2008: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Vĩnh Tường.

3/2009 – 08/2011: Trưởng phòng đầu tư bất động sản Công ty Cổ phần Trung Nguyên.

09/2011 – 08/2015: Giám đốc pháp lý Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc.

09/2015 – 01/2017: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

02/2017 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)



Phó Tổng Giám Đốc

Ông **Nguyễn Lê Hữu**

Năm sinh: 1976

Trình độ: Kỹ sư xây dựng; Thạc sĩ quản trị kinh doanh;
Thạc sĩ quản lý dự án

Quá trình công tác

2011- 07/2016: Giám đốc dự án Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

07/2016 - nay: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Quản lý dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)



Phó Tổng Giám Đốc

Bà **Trà Thanh Trà**

Năm sinh: 1976

Trình độ: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

06/2016 – nay: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

08/2016 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2016, Hội đồng quản trị bổ nhiệm thêm 01 vị trí Phó Tổng Giám đốc quản lý dự án nhằm tăng cường công tác quản lý, đặc biệt là công tác quản lý dự án. Ngoài ra, Công ty cũng đã bổ nhiệm/ thay đổi các vị trí quản lý cấp trung như: Giám đốc Quản lý dự án; Phó Giám đốc Quản lý dự án; Phó Giám đốc Kiểm soát nội bộ, Phó Giám đốc Pháp lý; Phó Giám đốc Dịch vụ khách hàng; Phó Giám đốc tài chính và các Trưởng Ban quản lý các dự án như: Trưởng Ban quản lý dự án An Lạc Plaza; Trưởng Ban Quản lý dự án khu vực huyện Bình Chánh, Trưởng Ban Quản lý dự án Khu vực Quận Bình Tân, Trưởng Ban Quản lý dự án An Lạc – Bình Trị Đông- Tân Tạo, Trưởng Ban Thiết kế, Trưởng Ban kiểm soát khối lượng (QS).

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng số nhân sự của Công ty là 134 người với cơ cấu như sau:

| Cơ cấu nhân sự theo trình độ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|------------------------------|----------|-----------|
| Trên đại học | 8 | 6 |
| Đại học | 90 | 66 |
| Cao đẳng và trung cấp | 36 | 27 |

(Chưa bao gồm công nhân tại Khu công nghiệp Lê Minh xuân và các trạm nước)

CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện đúng các chế độ chính sách đối với người lao động theo quy định của Bộ Luật Lao động. Ngoài ra, Công ty còn có các chính sách hỗ trợ thêm cho người lao động, thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở và Thỏa ước Lao động tập thể đã ký kết hàng năm. Cụ thể: cung cấp đồng phục và bảo hộ lao động cho người lao động; Công ty có những chính sách riêng đối với lao động nữ như hỗ trợ 70% thu nhập lương cơ bản cho thời gian nghỉ thai sản ngoài khoản tiền trợ cấp BHXH cho chế độ thai sản, hỗ trợ chi phí riêng cho lao động nữ; Công ty tổ chức đối thoại định kỳ với người lao động định kỳ 01 quý/ lần;...



Hội nghị người lao động năm 2016



Công ty tổ chức ngày 8/3 cho cán bộ nhân viên nữ Công ty

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tiếp theo)

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Công ty thực hiện tuyển dụng các nhân sự có năng lực và trình độ phù hợp với yêu cầu công việc nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh, trong đó ưu tiên tuyển dụng từ nguồn nội bộ.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Công ty thực hiện việc đào tạo thường xuyên nhằm bổ sung kiến thức và kỹ năng cho cán bộ nhân viên để đáp ứng yêu cầu công việc. Trong năm 2016 công ty đã tổ chức được 03 khóa huấn luyện, đào tạo bên ngoài với 98 số lượt cán bộ nhân viên tham dự. Ngoài ra, công ty thường xuyên tổ chức các buổi huấn luyện, trao đổi kinh nghiệm nội bộ. Các khóa huấn luyện, đào tạo được thực hiện nhằm nâng cao năng suất lao động của nhân viên Công ty. Đặc biệt, trong năm 2016 Công ty tiếp tục tổ chức chương trình Teambuilding tại Vũng Tàu với mục đích xây dựng đội ngũ nhân sự gắn kết để nâng cao hiệu quả công việc.



Team building 2016 tại Vũng Tàu

CHÍNH SÁCH LƯƠNG

Chính sách lương Công ty được cập nhật định kỳ để đảm bảo mang tính cạnh tranh trên thị trường lao động và đáp ứng các quy định của pháp luật lao động

CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI

Hàng năm đại diện người lao động và người sử dụng lao động tổ chức hội nghị người lao động và thống nhất thực hiện các chế độ phúc lợi cho người lao động. Các chế độ phúc lợi này được cải tiến hàng năm, điển hình như:



Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn 24/24, khám sức khỏe định kỳ hàng năm, khám cấp thẻ xanh cho nhân viên vận hành.



Tổ chức các chương trình du lịch, chúc mừng sinh nhật, tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con cán bộ nhân viên, tặng quà lưu niệm có giá trị cho các nhân viên có thâm niên làm việc từ 10 năm, 15 năm gắn bó với Công ty, thăm viếng ốm đau, thai sản, hiếu hỉ,...



Cấp nón bảo hiểm cho tất cả cán bộ nhân viên Công ty.



Công ty tổ chức ngày Quốc tế thiếu nhi cho con cán bộ nhân viên công ty

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2016, Công ty thực hiện đầu tư, đền bù cho các dự án như Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Khu trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu dân cư Phong Phú 4,.... Giá trị đầu tư năm 2016 chỉ đạt 22% so với kế hoạch do Công ty chuyển hướng không tiếp tục đầu tư vào các dự án cao tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn nhưng hiệu quả kinh tế thấp. Theo đó, Công ty chuyển nhượng lại các dự án cao tầng như Cao ốc An Lạc Plaza, Western Plaza nhằm thu hồi vốn để đầu tư/ đền bù cho các dự án thấp tầng hiện đang đầu tư/ đền bù và hoàn tất pháp lý.

Mặt khác, trong năm 2016 Công ty chú trọng rà soát tất cả nghĩa vụ tồn đọng cần thực hiện của Chủ đầu tư đối với Nhà nước, vướng mắc của khách hàng. Trên cơ sở đó, Công ty đã từng bước xử lý và bàn giao một số các công viên, công trình công cộng, hoàn tất đấu nối nước thủy cục đến tất cả các dự án và giảm dần việc khai thác nước ngầm. Hiện Công ty đang gấp rút thực hiện các tồn đọng này để sớm chấm dứt, hoàn thành vào cuối năm 2017 theo chủ trương chung của Thành phố.



Bản đồ tổng thể Khu dân cư 11A (Corona City)



Bản đồ tổng thể Khu trung tâm dân cư Tân Tạo



Một góc lô BY thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4 (Viet Phu Garden)



Tiến độ hạ tầng một phần dự án Khu dân cư Phong Phú 4 (Viet Phu Garden)



Công viên cây xanh thuộc dự án Khu dân cư Hương lộ 5

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

| Chỉ tiêu | Năm 2015 (Tỷ đồng) | Năm 2016 (Tỷ đồng) | % Tăng/ giảm |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Tổng giá trị tài sản | 3.363 | 3.066 | -9% |
| Doanh thu thuần | 463 | 1.064 | 130% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 275 | 53 | -81% |
| Lợi nhuận khác | 90 | -14 | -115% |
| Lợi nhuận trước thuế | 365 | 40 | -89% |
| Lợi nhuận sau thuế | 290 | 31 | -89% |

Thực hiện theo định hướng và chủ trương của Hội đồng quản trị, Công ty đánh giá lại tính khả thi các dự án hiện đầu tư / kinh doanh để đưa ra kế hoạch hành động cho từng dự án. Theo đó, năm 2016 Công ty tập trung thực hiện hoàn thiện pháp lý của một số dự án lớn và khả thi, điển hình như: Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (110 ha) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Chấp thuận chủ trương của Thủ Tướng Chính Phủ, Giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định thành lập Khu Công Nghiệp; Khu Trung tâm Dân cư Tân Tạo (330 ha) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 và công nhận chủ đầu tư; Khu dân cư Phong Phú 4 đã có chấp thuận điều chỉnh quy hoạch một phần đất cao tầng sang thấp tầng; Công ty được chỉ định làm nhà đầu tư và đàm phán Hợp đồng Xây dựng chuyển giao (BT) dự án Xây dựng cầu đường Bình Tiên đi qua các dự án của BCCI... Ngoài ra, trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một số dự án đầu tư kém hiệu quả (dự án Cao ốc An Lạc Plaza, dự án Western Plaza) để nhanh thu hồi dòng tiền, tập trung nguồn lực đầu tư cho dự án khả thi khác.

Xuất phát chủ yếu từ việc chuyển nhượng các dự án kinh doanh kém hiệu quả trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2016 chỉ đạt khoảng 31 tỷ đồng, giảm 89% so với năm 2015; làm tổng tài sản cuối năm 2016 của Công ty giảm 9% (297 tỷ đồng) so với năm 2015, trong đó tài sản dài hạn giảm 24% (215 tỷ đồng), tài sản ngắn hạn giảm 3% (83 tỷ đồng).

Theo những thông tin trên thì tình hình tài sản cuối năm 2016 của Công ty giảm chỉ mang tính chất tạm thời, việc Công ty quyết định chuyển nhượng các dự án không hiệu quả trên sẽ giúp Công ty có nguồn tiền để đẩy nhanh tiến độ đầu tư, khai thác các dự án khả thi khác từ cuối năm 2016.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 |
|---|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | 5,8 | 6,9 |
| Hệ số thanh toán nhanh | 0,7 | 2,3 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 40% | 35% |
| Hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu | 67% | 55% |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | 0,04 | 0,50 |
| Doanh thu thuần / Tổng tài sản | 0,14 | 0,33 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS) | 62,6% | 2,9% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE) | 15,3% | 1,5% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA) | 8,8% | 1,0% |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần | 59,5% | 5,0% |

Nhu phân tích trên về tình hình lợi nhuận sau thuế năm 2016 của Công ty chỉ đạt khoảng 31 tỷ đồng, giảm 89% so với năm 2015 đã làm cho các hệ số khả năng sinh lời năm 2016 giảm khá nhiều so với năm 2015. Mặc dù các hệ số về khả năng sinh lời giảm nhưng các hệ số về khả năng thanh toán năm 2016 cải thiện hơn so với năm 2015 do cuối năm 2016 Công ty có số dư tiền lớn hơn đáng kể (tăng 78%, tương đương 119 tỷ đồng) so với cuối năm 2015 và nợ phải trả giảm (giảm 19%, tương đương 262 tỷ đồng) so với cuối năm 2015. Chính nhờ vào việc có thêm dòng tiền thu từ việc chuyển nhượng dự án trên, Công ty đã thực hiện chi trả trước hạn một phần nợ vay ngân hàng ngoài các khoản phải trả khác. Thông qua đó, Công ty đã cấu trúc lại nguồn vốn tài trợ cho tài sản. Đến cuối năm 2016, tài sản của Công ty chủ yếu được tài trợ từ nguồn vốn chủ sở hữu với hệ số nợ/ tổng tài sản và nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt là 35% và 55%, giảm nhiều so với cuối năm 2015 (40% và 67%).

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

- **Tổng số cổ phần:** 86.720.144 cổ phiếu
- **Số cổ phần đang lưu hành:** 86.720.144 cổ phiếu
- **Loại cổ phần đang lưu hành:** cổ phiếu phổ thông
- **Số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do:** 86.720.144 cổ phiếu
- **Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:** không có



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| Đối tượng | Số lượng cổ phần | | | Tỷ lệ sở hữu | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|
| | Tổ chức | Cá nhân | Tổng | Tổ chức | Cá nhân | Tổng |
| Cổ đông lớn | 60.908.450 | - | 60.908.450 | 70,24% | 0,00% | 70,24% |
| Trong nước | 60.908.450 | - | 60.908.450 | 70,24% | 0,00% | 70,24% |
| Nước ngoài | - | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Cổ đông khác | 10.333.598 | 15.478.096 | 25.811.694 | 11,92% | 17,85% | 29,76% |
| Trong nước | 3.670.033 | 15.264.235 | 18.934.268 | 4,23% | 17,60% | 21,83% |
| Nước ngoài | 6.663.565 | 213.861 | 6.877.426 | 7,68% | 0,25% | 7,93% |
| Tổng cộng | 71.242.048 | 15.478.096 | 86.720.144 | 82,15% | 17,85% | 100,00% |
| Trong đó: | | | | | | |
| Trong nước | 64.578.483 | 15.264.235 | 79.842.718 | 74,47% | 17,60% | 92,07% |
| Nước ngoài | 6.663.565 | 213.861 | 6.877.426 | 7,68% | 0,25% | 7,93% |

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

| Tên tổ chức/ cá nhân | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu |
|---|-------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền | 49.696.778 | 57,31% |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 11.211.672 | 12,93% |
| Tổng | 60.908.450 | 70,24% |

(Nguồn: Theo danh sách Tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 14/03/2017 để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp).

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC - XỬ LÝ - CUNG CẤP NƯỚC

Hoạt động khai thác nước ngầm và xử lý nước cung cấp cho khu dân cư tại các dự án của BCCI luôn đặt yêu cầu về tuân thủ pháp luật và bảo vệ môi trường. Việc khai thác tài nguyên nước ngầm đều thực hiện xin phép và được cấp phép khai thác nước ngầm cho mục đích cung cấp nước sinh hoạt, thực hiện theo dõi chất lượng nước nguồn mỗi tháng theo quy định. Chất lượng nước nguồn đáp ứng yêu cầu cho việc cung cấp nước sạch cho khu dân cư. Hiện nay, thực hiện chủ trương hạn chế khai thác nước ngầm nhằm bảo vệ tài nguyên nước và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã dần chuyển đổi việc cấp nước sinh hoạt tại các dự án từ khai thác nước ngầm sang sử dụng nguồn nước mặt mua từ Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn.

Trước yêu cầu cấp bách về vấn đề tăng cường kiểm soát ô nhiễm môi trường phát sinh từ khu công nghiệp bởi các cơ quan quản lý, đồng thời phấn đấu xây dựng môi trường sản xuất và làm việc xanh - sạch nhằm giảm thiểu tối đa các loại chất thải ra môi trường xung quanh, BCCI đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu này. Cụ thể:



Về nước thải: Công ty đầu tư nhà máy xử lý nước thải tập trung gồm 3 đơn nguyên với công suất 6.000m³/ngày đêm, phục vụ nhu cầu xử lý nước thải của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đạt quy chuẩn 40:2011/BTNMT cột B; mạng lưới thu gom và đấu nối nước thải tại khu công nghiệp;... Thông qua việc đầu tư hệ thống này, BCCI đáp ứng yêu cầu chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào hệ thống công trình thủy lợi, phù hợp với quy định cấp phép xả thải từ cơ quan quản lý. Đồng thời, BCCI thực hiện lắp đặt hệ thống quan trắc tự động cho nhà máy xử lý nước thải nhằm hỗ trợ hiệu quả cho bộ phận chuyên trách bảo vệ môi trường của khu công nghiệp Lê Minh Xuân trong việc kiểm soát hệ thống xử lý nước thải tập trung, cảnh báo và phát hiện sự cố ô nhiễm, đảm bảo chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải nhằm bảo vệ cuộc sống của cộng đồng xung quanh khu công nghiệp, đáp ứng các yêu cầu của Cơ quan Nhà nước về bảo vệ môi trường.



Về chất thải: Công ty xây dựng trạm trung chuyển rác nhằm thu gom tập trung trước khi đơn vị thu gom và xử lý đến vận chuyển, tại trạm trung chuyển này có hệ thống thu gom nước rỉ rác dẫn về nhà máy xử lý nước thải.



Về tiếng ồn và độ rung: chủ yếu phát sinh từ máy móc thiết bị nên BCCI thực hiện cách ly nguồn phát sinh tiếng ồn bằng các vật liệu hút âm; lắp đặt ống giảm thanh cho máy móc (máy phát điện); xây dựng nền móng tốt có rãnh đỡ cát chống rung, lắp đặt các đệm cao su, lò xo chống rung cho máy móc thiết bị,...



Về khí thải: Công ty thúc đẩy doanh nghiệp đầu tư xây dựng hệ thống xử lý khí thải cục bộ đối với các doanh nghiệp có hoạt động sản xuất phát sinh mùi hôi và bụi;... Ngoài ra, Công ty trồng nhiều cây xanh giúp hút, giữ bụi và lọc sạch không khí, giảm ồn, giảm nhiệt độ không khí,...



Một góc khuôn viên Khu công nghiệp Lê Minh Xuân



Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Lê Minh Xuân

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (tiếp theo)



Công ty thăm các trẻ em cơ nhỏ trong dịp trung thu

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện đầy đủ và vượt mức yêu cầu so với pháp luật lao động đối với các quyền lợi của người lao động như: đảm bảo mức lương công ty luôn cao hơn mức lương tối thiểu vùng; tổ chức hội nghị người lao động hàng năm và tổ chức đối thoại định kỳ; thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp đối với người lao động; tổ chức huấn luyện an toàn, lao động định kỳ; thực hiện kiểm tra an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ; tổ chức sinh nhật, thăm hỏi người lao động ốm đau, hiếu hỉ. Ngoài ra, Công ty tổ chức các chương trình xây dựng đội ngũ định kỳ để tạo môi trường làm việc thuận lợi và kết nối nhân viên nhằm tạo điều kiện cho nhân viên phát huy tối đa năng lực của mình.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG.

Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: BCCI tiếp tục duy trì tham gia tài trợ các hoạt động cộng đồng tại địa phương, điển hình như đóng góp cùng Ủy ban Nhân dân huyện Bình Chánh (420 triệu đồng), Ủy ban Nhân dân Quận Bình Tân (650 triệu đồng) chăm lo tết năm 2017 cho các hoàn cảnh khó khăn, xây dựng nhà tình thương, ủng hộ quỹ vì người nghèo; phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh Hùng; thăm hỏi gia đình thương binh liệt sĩ,...

Ngoài những trách nhiệm trên thì Công ty còn thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng nhỏ bên trong Công ty là đội ngũ cán bộ công nhân viên: BCCI tiếp tục đối thoại tại nơi làm việc giữa người sử dụng lao động và người lao động hàng quý trong năm 2016, thực hiện đúng các chính sách pháp luật về lao động, trang bị các phương tiện/ vật dụng để người lao động thoải mái và yên tâm làm việc, tổ chức chương trình xây dựng tinh thần làm việc nhóm (teambuilding 2016),....



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Trong giai đoạn hiện nay, tài chính xanh gắn với phát triển bền vững là xu hướng của nền kinh tế thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Theo đó, Công ty luôn mong muốn duy trì hoạt động kinh doanh có hiệu quả nhưng vẫn bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực đến môi trường.

Cụ thể, Công ty đã đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Lê Minh Xuân ("NMXLNT KCN LMX") từ nguồn vốn vay theo chương trình kích cầu thông qua đầu tư của Ủy ban Nhân dân TP. HCM nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường tại các khu công nghiệp. Thông qua nguồn vốn này, Công ty đã đầu tư hoàn chỉnh NMXLNT KCN LMX với công suất thiết kế 6.000 m³/ngày đêm để nước thải đầu ra ổn định và đạt QCVN 40:2011/BTNMT nguồn thải loại B, được Tổng Cục Thủy Lợi – Bộ Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn cấp phép xả nước thải vào hệ thống công trình thủy lợi. Song song đó, Công ty đã lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc tự động đo chất lượng nước thải sau xử lý của NMXLNT KCN LMX để kiểm soát nước thải sau xử lý vượt Quy chuẩn quy định sẽ có hệ thống lấy mẫu tự động và truyền tín hiệu trực tiếp về trung tâm thông tin của Chi cục bảo vệ môi trường.

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯỜN CAO

BÁO CÁO VÀ
ĐÁNH GIÁ CỦA
BAN GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết thúc năm 2016, kinh tế vĩ mô của nước ta có mức tăng trưởng khá, lạm phát và lãi suất được kiểm soát tốt ở mức thấp. Điều đó góp phần cho sự khởi sắc của thị trường bất động sản. Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng vào sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong những năm tới.

Trong năm 2016 Công ty tập trung thực hiện những hoạt động còn tồn đọng từ những năm trước, điển hình như :

01 Giải quyết những nghĩa vụ của BCCI đối với khách hàng và cơ quan Nhà nước:

+ Công ty đã hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho trên 300 khách hàng: chung cư Nhất Lan 3 (168 giấy), khu dân cư Phong Phú 5 (37 giấy), Khu dân cư Nam Hùng vương (19 giấy), khu dân cư Ấp 4 Tân Tạo (12 giấy) Cầu Xáng, khu dân cư An Lạc Bình Trị Đông (9 giấy),...

+ Công ty đã bàn giao một số công trình công cộng cho Nhà nước, điển hình như: hoàn tất bàn giao hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng công cộng tại các dự án; đã bàn giao 29 công viên cây xanh, 34 trường học/ đất xây dựng trường học và công trình công cộng khác cho Nhà nước.

02 Đầu tư hệ thống đấu nối nước thủy cục nhằm giảm dần việc khai thác nước ngầm tại các dự án khu dân cư của BCCI: trong năm 2016 Công ty đã thực hiện đầu tư hệ thống cấp nước và bàn giao cho Công ty Cấp nước Chợ Lớn tại dự án Khu dân cư Hương lộ 5 và Nam Hùng Vương trong quý 1 năm 2017. Hiện Công ty đang triển khai đầu tư mới hệ thống cấp nước và đấu nối đồng hồ tổng tại 4 dự án còn lại của Công ty (Khu dân cư Bình Hưng, khu dân cư Phong Phú 5, Khu dân cư Bắc Lương Bèo, Khu dân cư Phong Phú 4).

03 Hoàn thiện pháp lý dự án: tiến độ pháp pháp lý một số dự án đã được công ty thực hiện và sớm hoàn thành, cụ thể: Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (110 ha) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Chấp thuận chủ trương của Thủ Tướng Chính Phủ, Giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định thành lập Khu Công Nghiệp; Khu Trung tâm Dân cư Tân Tạo (330 ha) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 và công nhận chủ đầu tư; Khu dân cư Phong Phú 4 đã có chấp thuận điều chỉnh quy hoạch một phần đất cao tầng sang thấp tầng,.. Kết quả tích cực của việc sớm hoàn thành pháp lý dự án này sẽ làm tiền đề cho sự phát triển bền vững dài hạn của công ty.

04 Đồng thời, trong năm 2016 Công ty cũng đã quyết định chuyển nhượng 02 dự án (Cao ốc An Lạc Plaza, Western Plaza) trong năm 2016 để bổ sung nguồn vốn đền bù, xây dựng các dự án lớn đã có pháp lý dự án từ cuối năm 2016. Việc chuyển nhượng này đã làm kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 không đạt kế hoạch đề ra, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 26% kế hoạch, tương đương 31 tỷ đồng.



Trường mầm non Tân Tạo A thuộc Khu dân cư Bắc Lương Bèo



Trạm y tế xã Phong Phú thuộc Khu dân cư Phong Phú 4



Trường Trung học cơ sở Phong Phú thuộc Khu dân cư Phong Phú (Viet Phu Garden)



Trường mầm non Bình Trị Đông B thuộc Khu dân cư 100ha

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Giá trị 3.066 tỷ đồng tổng tài sản của Công ty cuối năm 2016 tập trung chủ yếu là tài sản ngắn hạn với tỷ trọng 78% tổng tài sản và tài sản dài hạn chỉ với tỷ trọng 22% tổng tài sản.

3.066 Tỷ đồng

78%

Tài sản ngắn hạn

22%

Tài sản dài hạn

Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn thì hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn nhất với 53% tổng tài sản. Theo đó, hàng tồn kho cuối năm 2016 chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng của các dự án: Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu dân cư 11A, Khu dân cư Phong Phú 2, 158 An Dương Vương, Khu dân cư Phong Phú 4. Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với tỷ trọng 16% tổng tài sản vào cuối năm 2016, trong đó tập trung khoản phải thu đến hạn trong năm 2017 của khách hàng mua/ thuê bất động sản thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4, Cao ốc An Lạc Plaza, Chung cư Nhất Lan 3, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

53%

hàng tồn kho



9%

chi phí xây dựng cơ bản dở dang

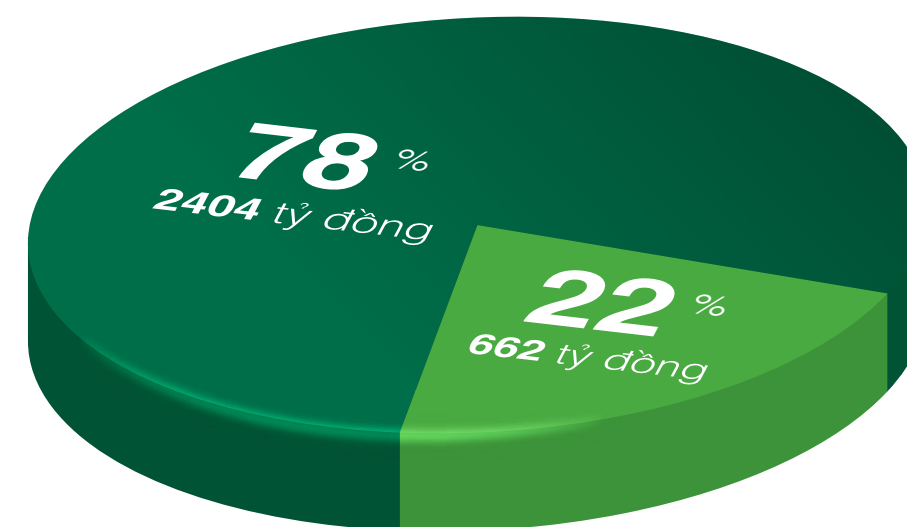


Trong cơ cấu tài sản dài hạn cuối năm 2016 chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang chiếm tỷ trọng 9% tổng tài sản với thành phần chính gồm chi phí đầu tư xây dựng của Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Khu Tiểu thủ công nghiệp thuộc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân. Khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết với tỷ trọng 6% tổng tài sản, trong đó chủ yếu là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (EBA). Và bất động sản đầu tư với tỷ trọng 3% tổng tài sản.

Tổng tài sản cuối năm 2016 của Công ty khoảng 3.066 tỷ đồng, giảm 9% so với cuối năm 2015. Điều này xuất phát chủ yếu từ việc Công ty đã chuyển nhượng 02 dự án hiện không hiệu quả (Cao ốc An Lạc Plaza và Western Plaza). Hai dự án này được tập trung triển khai đầu tư trong giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng (2010-2015) với nhu cầu mua nhà ở của khách hàng suy giảm trong thời gian dài, nguồn vốn huy động chủ yếu từ vốn chủ sở hữu và vốn vay nên đã làm tăng chi phí đầu tư của dự án. Việc Công ty quyết định chuyển nhượng sớm các dự án này nhằm nhanh chóng thu hồi dòng vốn để tập trung triển khai đầu tư vào các dự án khả thi đã được Công ty đẩy nhanh tiến độ pháp lý dự án trong năm 2016 là Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng và Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo.

TÀI SẢN NĂM 2016

3.066 Tỷ đồng



Tài sản ngắn hạn

2.404

78%

Hàng tồn kho
Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Tiền và tương đương tiền
Tài sản ngắn hạn khác

1.619
485
273
27

53%
16%
9%
1%

Tài sản dài hạn

662

22%

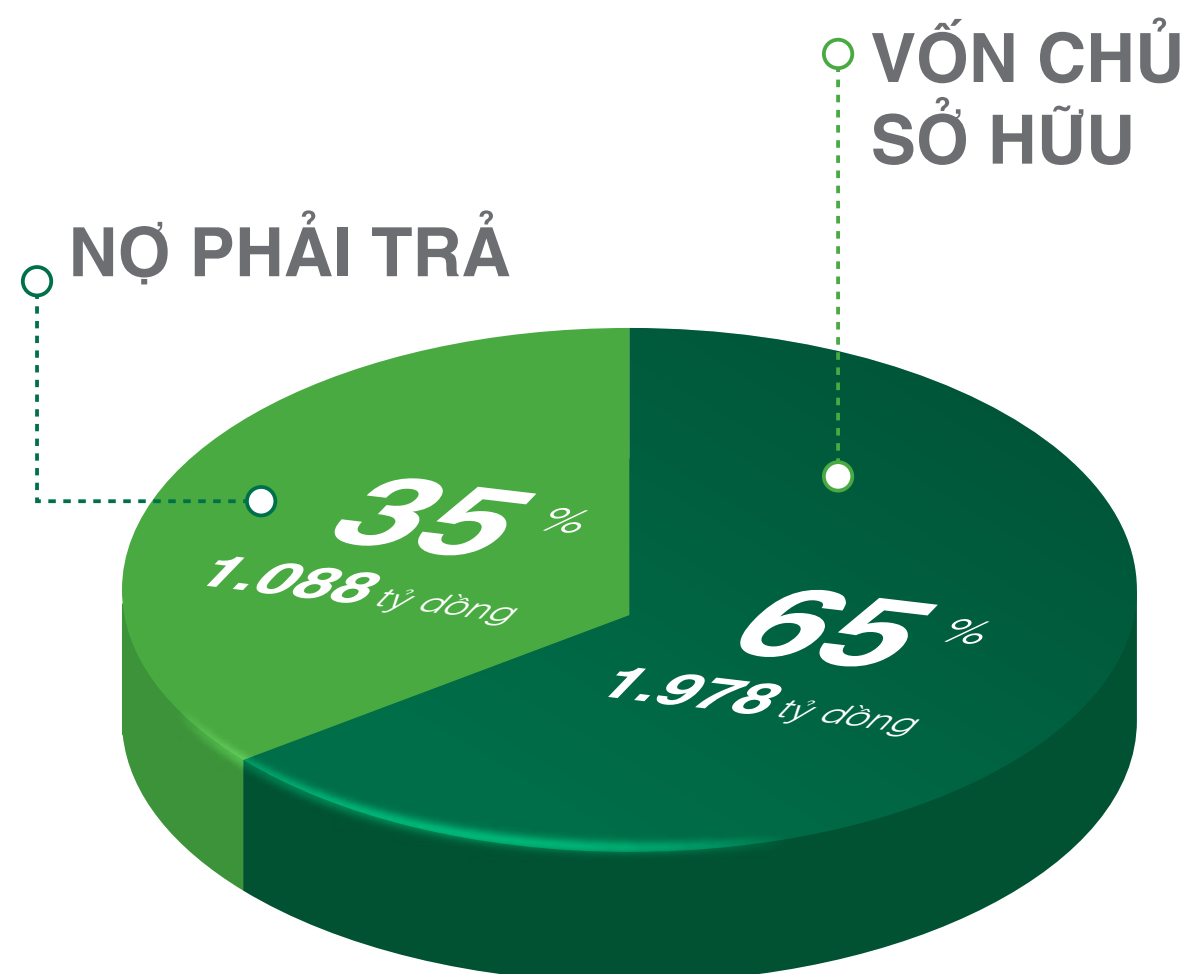
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
Bất động sản đầu tư
Phải thu dài hạn của khách hàng
Tài sản cố định
Tài sản dài hạn khác

272
193
82
75
21
18

9%
6%
3%
2%
1%
1%

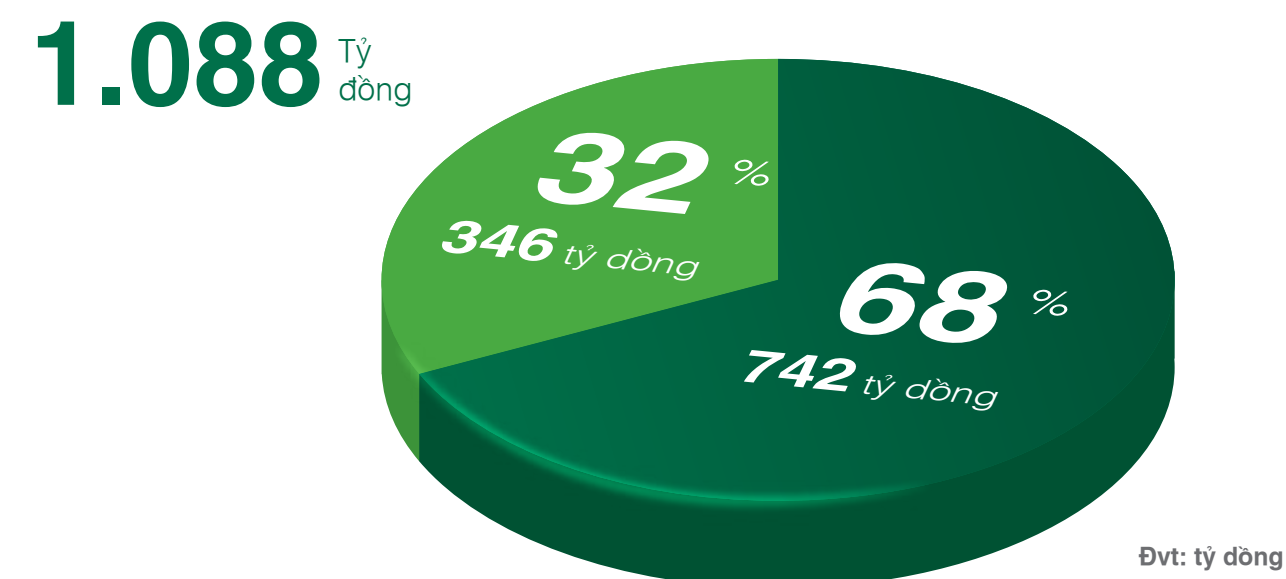
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



Nguồn vốn tài trợ cho tài sản Công ty cuối năm 2016 chủ yếu là vốn chủ sở hữu với tỷ lệ tài trợ là 65% tổng tài sản, cho thấy khả năng tự chủ về mặt tài chính của Công ty khá cao, khả năng huy động vốn vay với chi phí hợp lý để đầu tư các dự án còn nhiều.

NỢ PHẢI TRẢ NĂM 2016



| Nợ ngắn hạn | | |
|-----------------------------------|-----|-----|
| Nợ ngắn hạn | 346 | 32% |
| Vay và nợ ngắn hạn | 91 | 8% |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 118 | 11% |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 39 | 4% |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 35 | 3% |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 8 | 1% |
| Phải trả ngắn hạn khác | 55 | 5% |

| Nợ dài hạn | | |
|----------------------------------|-----|-----|
| Nợ dài hạn | 742 | 68% |
| Vay và nợ dài hạn | 261 | 24% |
| Doanh thu chưa thực hiện | 210 | 19% |
| Chi phí phải trả dài hạn | 89 | 8% |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 81 | 7% |
| Phải trả dài hạn khác | 102 | 9% |

Nợ phải trả cuối năm 2016 của Công ty là 1.088 tỷ đồng chiếm 35% tổng nguồn vốn, trong đó chủ yếu là nợ dài hạn với tỷ trọng là 68% tổng nợ phải trả và nợ ngắn hạn chỉ với 32% tổng nợ phải trả. Nợ phải trả cuối năm 2016 giảm 19% (262 tỷ đồng) so với cuối năm 2015. Trong đó, khoản giảm đáng kể là nợ vay với mức giảm là 106 tỷ đồng do Công ty trả trước hạn một phần nợ vay khi duy trì lượng tiền lớn trong năm 2016.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

CƠ CẤU TỔ CHỨC

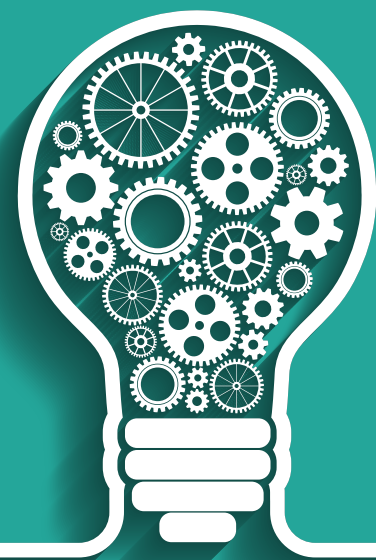
Cơ cấu tổ chức luôn được Công ty định kỳ đánh giá, rà soát để đảm bảo phù hợp với chiến lược hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm thực thi tốt các kế hoạch đã đề ra. Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện điều chỉnh sơ đồ cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ các đơn vị cho phù hợp với tình hình hoạt động. Theo đó, Công ty thành lập các đơn vị mới như: Phòng Quản lý dự án, Phòng Pháp lý, Phòng Kiểm soát nội bộ, Phòng Dịch vụ khách hàng.

CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Trong năm 2016, ngoài việc điều chỉnh cơ cấu tổ chức cho phù hợp với tình hình thực tế và xu hướng phát triển của thị trường bất động sản, Ban Lãnh đạo Công ty cũng thực hiện điều chỉnh các chính sách nội bộ Công ty. Việc điều chỉnh các chính sách nội bộ nhằm đảm bảo phù hợp, kịp thời với chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, phòng ban đã được điều chỉnh, bổ sung và tận dụng tốt các nguồn lực hiện có.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty được áp dụng, duy trì và cải tiến phù hợp với các yêu cầu của tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001. Hoạt động duy trì, cải tiến hệ thống tài liệu và đánh giá nội bộ được duy trì hàng năm nhằm đảm bảo sự phù hợp của hệ thống.



ĐỊNH HƯỚNG VỀ NGUỒN NHÂN LỰC VÀ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ NỘI BỘ



Thực hiện đào tạo, hướng dẫn và giao việc cho nhân sự theo hướng đa năng (nhân sự có thể đảm trách được nhiều công việc).



Đánh giá lại năng lực nhân sự và bố trí nhân sự đúng khả năng để đảm bảo phát huy hết tiềm năng của nhân viên.



Cải tiến các quy trình, quy định nội bộ để đảm bảo phục vụ nhanh chóng và kịp thời yêu cầu của khách hàng.



Tăng cường kiểm soát để phát hiện rủi ro tiềm ẩn thông qua hệ thống quản lý Công ty.





Có kế hoạch luân chuyển thường xuyên để tránh sức òi trong nhân viên và tăng cường đánh giá nguồn nhân lực, ưu tiên phát triển nguồn nhân lực nội bộ.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2017



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017 VỚI CÁC DỰ ÁN CHÍNH NHƯ SAU:

| | | |
|---|--|--|
| <p>Dự án Khu dân cư Phong Phú 4: kinh doanh phần đất cao tầng đã được điều chỉnh sang đất thấp tầng và phần đất thấp tầng còn lại.</p>  | <p>Khu Tiểu thủ công nghiệp LMX: tái ký hợp đồng cho thuê toàn bộ doanh nghiệp đến hạn.</p>  | <p>Cung cấp dịch vụ khu công nghiệp, dịch vụ tiện ích khu dân cư, cho thuê mặt bằng tại các dự án.</p>  |
|---|--|--|

CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017

| Chỉ tiêu tài chính | Kế hoạch năm 2017 (tỷ đồng) |
|--------------------|--------------------------------|
| Doanh thu | 410 |
| Lợi nhuận sau thuế | 110 |

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

| | |
|--|--|
|  <p>Tập trung phát triển lĩnh vực hoạt động cốt lõi là bất động sản nhà ở thấp tầng, phân khúc cấp trung.</p> |  <p>Xúc tiến hoàn thiện pháp lý các dự án tích cực để đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị và triển khai đầu tư</p> |
|  <p>Đầu tư và/hoặc hợp tác đầu tư: thu hồi đất và đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có chất lượng dứt điểm từng giai đoạn, từng dự án; bảo đảm sử dụng chủ yếu nguồn thu kinh doanh từ dự án làm nguồn vốn tái đầu tư.</p> | |
|  <p>Các dự án ưu tiên thực hiện trong ngắn và trung hạn: Khu dân cư Phong Phú 4, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Khu dân cư 11A, Trung tâm Dân cư Tân Tạo.</p> | |
|  <p>Xây dựng, bàn giao các công trình công viên, cây xanh, công trình công cộng, hạ tầng dự án cho chính quyền địa phương quản lý.</p> |  <p>Đầu tư mới hệ thống cung cấp nước sạch đến từng hộ dân tại các dự án đang sử dụng giếng khoan</p> |
|  <p>Hoàn thiện pháp lý sản phẩm, chủ động thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận tất cả các sản phẩm có đủ điều kiện, đảm bảo thực hiện các cam kết của BCCI đối với khách hàng. Tìm kiếm sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng qua chất lượng dịch vụ, đặc biệt là công tác chăm sóc khách hàng hậu mãi.</p> | |

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯỜN CAO

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG
CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Kết thúc năm 2016, nền kinh tế vĩ mô của nước ta có mức tăng trưởng khá, lạm phát và lãi suất được kiểm soát tốt ở mức thấp, điều đó góp phần cho sự khởi sắc của thị trường bất động sản. Chúng ta hy vọng vào sự phát triển bền vững trong những năm tới.

Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành điều chỉnh chức năng và nhiệm vụ của các phòng ban theo cơ cấu tổ chức mới để phù hợp với định hướng đầu tư kinh doanh trong giai đoạn hiện nay nhằm giúp BCCI phát triển ổn định và bền vững.

VỀ ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

- Công ty đã rà soát và giải quyết được một số tồn đọng, nghĩa vụ của BCCI đối với khách hàng và Chính quyền địa phương từ trước đến nay. Việc rà soát này nhằm tạo/ cải thiện niềm tin của khách hàng đối với Công ty, cũng như đẩy nhanh việc hoàn tất nghĩa vụ bàn giao các hạng mục công trình công cộng tại một số dự án cho Chính quyền địa phương quản lý.
- Đẩy nhanh việc hoàn thiện pháp lý của các dự án lớn như: Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu dân cư 11A (Corona City), ... tạo nguồn sản phẩm liên tục để kinh doanh trong dài hạn.
- Tham gia các dự án có giá trị cùng ngành nghề cốt lõi của Công ty như dự án BT Cầu đường Bình Tiên – tiểu dự án 2.
- Thực hiện chủ trương thoái vốn/ chuyển nhượng một số dự án đầu tư kém hiệu quả, cụ thể: thoái vốn tại Công ty TNHH Cao Ốc Xanh, chuyển nhượng dự án Western Dragon, Western Plaza.
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 với lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 26% kế hoạch, tương đương 31 tỷ đồng do Công ty đã chuyển nhượng một số dự án kém hiệu quả nhằm thu hồi dòng vốn để tập trung đầu tư một số dự án khả thi với quy mô lớn như Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu dân cư 11A. Mặc dù kết quả kinh doanh 2016 không khả quan, nhưng quyết định sớm chuyển nhượng các dự án không hiệu quả là cần thiết để Công ty tập trung nguồn lực đầu tư các dự án khả thi và duy trì phát triển bền vững trong dài hạn.



VỀ CƠ CẤU, TỔ CHỨC

Tiếp tục hoàn thiện chương trình tái cơ cấu tổ chức của Công ty hướng đến một BCCI chuyên nghiệp trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, việc điều chỉnh chức năng và nhiệm vụ của các đơn vị/ phòng ban diễn ra hài hòa, suôn sẻ, không làm gián đoạn bất thường trong hoạt động của Công ty, đảm bảo nguồn nhân lực có năng lực, kinh nghiệm, ổn định trong hoạt động.

QUAN HỆ VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Luôn chú trọng đến việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông, minh bạch trong toàn bộ hoạt động, thu hút và duy trì tốt mối quan hệ với các cổ đông, tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.



Năm 2016, BCCI được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cấp bằng khen “Doanh nghiệp có nhiều đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển Hiệp hội Bất động sản Việt Nam”; được VCCI cấp chứng nhận là “Doanh Nghiệp phát triển bền vững năm 2016” và Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam bình chọn là “Doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin năm 2016”.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc đã phát huy tốt vai trò và trách nhiệm, nỗ lực trong công việc và một số kết quả điển hình đạt được như sau:

- Thực hiện tốt và đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành hoạt động toàn Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện chương trình tái cơ cấu tổ chức, tìm kiếm các nhân tố mới tạo động lực phát triển Công ty, đảm bảo tính minh bạch và bình đẳng cho mọi người;
- Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát tốt chi phí, tăng nguồn thu từ các hoạt động dịch vụ bất động sản nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, duy trì nguồn thu ổn định cho Công ty như dịch vụ tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân, cho thuê mặt bằng, dịch vụ cung cấp nước sạch tại các dự án mà BCCI làm chủ đầu tư;
- Hoàn thiện pháp lý một số dự án đang trong giai đoạn đền bù ... để tạo tiền đề khai thác trong thời gian tới;
- Đẩy mạnh việc rà soát, triển khai thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng của Chủ đầu tư với khách hàng, chính quyền địa phương cũng như thực hiện chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Nhanh chóng hoàn tất pháp lý để triển khai đầu tư và kinh doanh sản phẩm mới như: dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Khu dân cư Corona City (11A), Trung Tâm dân cư Tân Tạo và Khu dân cư Phong Phú 2.
- Tiếp tục kinh doanh các dự án cũ như: Khu dân cư Phong Phú 4, cho thuê Khu Tiểu thủ công nghiệp, hợp tác đầu tư các mặt bằng xã hội hóa (trường mầm non, khu thương nghiệp Bình Hưng, 02 trường học Phong Phú 5, khu thương nghiệp thuộc Khu dân cư Phong Phú 4), kinh doanh các dịch vụ tiện ích tại các dự án.

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯỜN CAO

QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Chủ tịch HĐQT

Ông **Nguyễn Đình Bảo**

Năm sinh: 1975

Trình độ: Cử nhân Luật kinh doanh – Luật sư

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT không điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành
0 cổ phiếu (0%)



Thành viên HĐQT

Bà **Trà Thanh Trà**

Năm sinh: 1976

Trình độ: Cử nhân kinh tế

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành
0 cổ phiếu (0%)



Thành viên HĐQT

Ông **Trần Ngọc Henri**

Năm sinh: 1955

Trình độ: Quản lý doanh nghiệp

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT không điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BCI

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành
0 cổ phiếu (0%)



Thành viên HĐQT

Bà **Ngô Thị Mai Chi**

Năm sinh: 1978

Trình độ: Cử nhân Kế toán

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT không điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành
0 cổ phiếu (0%)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)



Thành viên HĐQT

Ông **Phạm Minh Nhựt**

Năm sinh: 1980

Trình độ: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

09/2015 – 01/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

02/2017 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)



Thành viên HĐQT

Bà **Nguyễn Thị Diệu Phương**

Năm sinh: 1980

Trình độ: Cử nhân Tài chính ngân hàng, thành viên lâu năm Hiệp Hội Kế toán Công chứng viên Anh Quốc (FCCA)

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT không điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Giám đốc đầu tư - Trưởng danh mục đầu tư bất động sản của Quỹ Vietnam Opportunity, một quỹ thuộc sự quản lý của Công ty quản lý quỹ VinaCapital.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)



Thành viên HĐQT

Bà **Trương Tú Hà**

Năm sinh: 1979

Trình độ: Cử nhân Tài chính tín dụng

Phân loại TV HĐQT: TV HĐQT không điều hành

Chức danh kiêm nhiệm tại các tổ chức khác

Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Kim San.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

0 cổ phiếu (0%)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ trong phạm vi, quyền hạn được quy định tại Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua, thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám đốc, các Công ty con, Công ty liên kết cũng như trực tiếp kiểm tra hiện trường các dự án để có cơ sở đề ra những chủ trương, định hướng sát với thực tế, kịp thời chỉ đạo, giải quyết những khó khăn vướng mắc.

Năm 2016, Hội đồng quản trị có 33 phiên họp (bao gồm các cuộc họp thông qua thu tín), các phiên họp được tiến hành đúng theo Điều lệ của Công ty, các quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua thu tín đều nhận được sự nhất trí cao của các thành viên. Ngoài ra, Hội đồng quản trị cũng có nhiều buổi họp với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý để kịp thời định hướng, giải quyết các vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện. Kết quả điển hình của các cuộc họp: Hội đồng quản trị thông qua chủ trương đầu tư các dự án của Công ty; chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam; chuyển nhượng một số dự án (Cao ốc An Lạc Plaza, Western Plaza, vốn góp Công ty tại Công ty TNHH Cao Ốc Xanh), chi trả cổ tức đợt 2 năm 2015 với tỷ lệ 5%/mệnh giá, vay vốn tài trợ hoạt động kinh doanh của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát nhiệm kỳ V (2014-2018) gồm có 3 thành viên. Trong đó, 3/3 thành viên có trình độ chuyên môn về tài chính kế toán, 2/3 thành viên có trình độ thạc sỹ. Tất cả thành viên hiện hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm.

Danh sách Thành viên Ban kiểm soát:



Ông Trần Ngọc Tiến

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

60.799 cổ phiếu
(0,07%)

Trưởng ban



Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

-

Thành viên



Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần do Công ty phát hành

-

Thành viên

*Nguồn thông tin sở hữu cổ phần:
Theo danh sách Tổng hợp nguồn sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 14/03/2017 để thực hiện quyền tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp.*

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT (theo thu mời) để nắm bắt tình hình hoạt động thực tế của Công ty, đóng góp ý kiến với HĐQT, Ban điều hành trong việc thực hiện các kế hoạch và mục tiêu đã được Đại hội cổ đông phê duyệt vào ngày 8/4/2016. Một số nội dung chính Ban kiểm soát đã thực hiện trong năm:

- Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016 (Biên bản số 02/2016/BKS ngày 12/5/2016);
- Xem xét tình hình hoạt động Công ty 6 tháng đầu năm 2016 (Biên bản số 03/2016/BB-BKS ngày 14/10/2016);
- Về tình hình tài chính năm 2016 và chuẩn bị cho Đại Hội đồng cổ đông 2017 (Biên bản số 01/2017/BB-BKS ngày 10/3/2017);
- Giám sát việc tổ chức ĐHCĐ 2016 của Công ty.

Ngoài ra Ban kiểm soát thường xuyên có sự trao đổi, báo cáo tình hình giữa các thành viên để nắm bắt tình hình, kiểm tra một số vấn đề phát sinh trong hoạt động của Công ty, qua đó có các kiến nghị và đóng góp ý kiến trong công tác điều hành đối với HĐQT và Ban điều hành.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

- Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát nhận được sự hỗ trợ tốt từ HĐQT, Ban điều hành và các phòng ban nghiệp vụ của Công ty.
- Trong năm 2016, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư khiếu nại phản ánh về hoạt động của HĐQT và Ban điều hành của Công ty.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Tình hình hoạt động:

- Năm 2016, cơ cấu cổ đông có sự thay đổi, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền nắm giữ 57,31% vốn điều lệ của Công ty BCCI.
- Trong năm, tiếp tục có sự thay đổi lớn về nhân sự trong HĐQT và Ban điều hành. Cụ thể so với thời điểm ĐHĐCĐ 2016:
 - HĐQT có hai thành viên từ nhiệm là Ông Phạm Minh Đức (từ nhiệm ngày 11/8/2016), Ông Trầm Bê (từ nhiệm ngày 19/8/2016). Hai thành viên được bổ nhiệm là Bà Trà Thanh Trà (bổ nhiệm ngày 11/8/2016) và Bà Ngô Thị Mai Chi (bổ nhiệm ngày 19/8/2016).
 - Ban Tổng Giám đốc có ba thành viên từ nhiệm là Bà Nguyễn Thị Kim Thoa Phó TGD (từ nhiệm ngày 17/8/2016); Ông Nguyễn Thụy Nhân TGD (từ nhiệm 19/01/2017), Bà Trương Mỹ Linh Phó TGD (từ nhiệm ngày 09/02/2017). Ba thành viên được bổ nhiệm là Ông Nguyễn Lê Hữu Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/7/2016); Bà Trà Thanh Trà Phó TGD (bổ nhiệm ngày 17/8/2016), Ông Phạm Minh Nhật Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/01/2017).
- Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng dự án An Lạc Plaza và Western Plaza với số tiền thu được là 220 tỷ đồng và 224,4 tỷ đồng (Không bao gồm VAT).
- Việc công bố các thông tin về tình hình hoạt động, các sự kiện lớn, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo thường niên, báo cáo quản trị, giao dịch của các đối tượng phải công bố thông tin,... đều được công khai trên trang website của Công ty và trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định.
- Ngày 20/12/2016 Công ty đã tiến hành chi trả 5% cổ tức năm 2015, hoàn thành kế hoạch chi trả cổ tức (15%) năm 2015 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2016.
- Trong năm Công ty chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 27/11/2015.

Tình hình tài chính:

- Ban kiểm soát thực hiện phân tích báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo soát xét 6 tháng, báo cáo kiểm toán cả năm 2016 và các số liệu do Ban điều hành trình bày tại các cuộc họp HĐQT, Ban kiểm soát nhận thấy:
- Báo cáo tài chính bán niên, cuối năm của Công ty được lập và phát hành đúng thời hạn quy định và đã được Công ty kiểm toán độc lập soát xét, kiểm toán trước khi công bố.
- Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính 2016 (hợp nhất) của BCCI đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, Công ty kiểm toán do HĐQT Công ty lựa chọn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông năm 2016, thực hiện kiểm toán theo quy định: “Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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”.
- Kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) của Công ty năm 2016: Đvt: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2016 | Kế hoạch 2016 | Tỷ lệ hoàn thành |
|---|----------------|---------------|------------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | | | |
| Tổng tài sản | 3.065,95 | | |
| Tổng nợ phải trả | 1.088,40 | | |
| Tổng vốn chủ sở hữu | 1.977,55 | | |
| KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Doanh thu | 1.066,72 | 421,19 | 253,26% |
| - Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh | 1.064,50 | 420,15 | 253,36% |
| - Doanh thu tài chính | 2,22 | 1,04 | 213,46% |
| Chi phí | 1.027 | 302,11 | 339,94% |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 39,72 | 144,26 | 27,53% |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 30,73 | 120 | 25,61% |

Như vậy, tuy trong năm doanh thu đạt hơn 2,5 lần, nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 25,61% so với kế hoạch đã được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2016. Việc phân chia lợi nhuận 2016 sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở tờ trình của HĐQT.

BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- Ban kiểm soát thường xuyên theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành thông qua các Biên bản cuộc họp, các Nghị quyết của HĐQT, các Báo cáo của Ban điều hành cũng như các ý kiến phản ánh của cổ đông và thông tin trên các phương tiện truyền thông. Ngoài ra, Ban kiểm soát có các buổi làm việc với các bộ phận chuyên môn của Công ty để kiểm tra sự việc hoặc số liệu khi thấy cần thiết.
- Qua quá trình theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành, Ban kiểm soát nhận thấy các hoạt động của HĐQT và Ban điều hành là đúng theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

KẾT LUẬN

Năm 2016 có nhiều sự thay đổi lớn về vị thế của Công ty cũng như các vị trí lãnh đạo chủ chốt; kéo theo đó là sự thay đổi về phương thức điều hành quản trị doanh nghiệp. Công ty chú trọng đẩy mạnh việc rà soát, xử lý các dự án cũ nhằm củng cố hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Kết quả kinh doanh trong năm của Công ty chưa đạt kế hoạch của ĐHCĐ 2016 về mức lợi nhuận thực hiện. Tuy nhiên, với đội ngũ lãnh đạo mới cùng với sự hỗ trợ của Công ty mẹ và các cổ đông, Ban Kiểm soát kỳ vọng Công ty sẽ vượt được khó khăn và hoàn thành kế hoạch năm 2017 của ĐHCĐ đề ra.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: trong năm 2016, Công ty đã tiến hành chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo quy định với tổng số tiền là 2 tỷ đồng.

Lương, thưởng, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thu ký Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị

- o Chủ tịch : 12 triệu đồng/tháng/người
- o Thành viên : 07 triệu đồng/tháng/người
- o Thu ký : 04 triệu đồng/tháng/người

Ban Kiểm soát

- o Trưởng ban : 7 triệu đồng/tháng/người
- o Thành viên : 6 triệu đồng/tháng/người

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ:

| Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm |
|---------------------------|---|---------------------------|-------|----------------------------|-------|------------------|
| | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| Nguyễn Thị Mỹ | Mẹ của Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương – Thành viên BKS | 248.112 | 0,28% | 203.112 | 0,23% | Bán |
| Trần Ngọc Henri | Thành viên HĐQT | 5.782.143 | 6,67% | - | - | Bán |
| Vũ Thị Thanh Thảo | Vợ của Ông Nguyễn Thụy Nhân – Tổng Giám đốc | 131.808 | 0,15% | 8 | 0 | Bán |

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị Công ty theo đúng chính sách của Nhà nước và Quy chế Quản trị Công ty đã được phê duyệt. Các Quy trình, thủ tục và Nghị quyết của Hội đồng quản trị đều đáp ứng đúng các nguyện vọng của đa số các cổ đông. Công ty thực hiện nghiêm túc, đầy đủ, chính xác, kịp thời đối với các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định.

KẾT NỐI CHIA SẺ VƯƠN CAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH





Ernst & Young Việt Nam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh city, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60933602/18590848-HN
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám Đốc

Audit Practicing Registration Certificate
Số. 1891-2013-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên

Audit Practicing Registration Certificate
Số. 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2017

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

| | | |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Ông Phạm Minh Nhựt | Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Chủ tịch | từ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016 |
| Ông Trần Ngọc Henri | Chủ tịch | từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016 |
| Ông Trần Ngọc Henri | Thành viên | từ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2017 |
| Ông Trần Ngọc Henri | Thành viên | bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016 |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Thành viên | từ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2016 |
| Bà Ngô Thị Mai Chi | Thành viên | bổ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2016 |
| Ông Trần Bê | Thành viên | từ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2016 |
| Bà Trà Thanh Trà | Thành viên | bổ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2016 |
| Ông Phạm Minh Đức | Thành viên | từ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2016 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên | |
| Bà Trương Tú Hà | Thành viên | |
| Ông Phạm Minh Nhựt | Thành viên | |

BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|--|------------|
| Ông Trần Ngọc Tiến | Trưởng Ban |
| Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Phạm Minh Nhựt | Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 19 tháng 1 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Thụy Nhân | Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 19 tháng 1 năm 2017 |
| Bà Trương Mỹ Linh | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Lê Hữu | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2016 |
| Bà Trà Thanh Trà | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2016 |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thoa | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2016 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông **Phạm Minh Nhựt**.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm <i>(được trình bày lại Thuyết minh số 31)</i> |
|------------|---|-------------|--------------------------|---|
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.404.229.086.203 | 2.486.991.060.772 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 273.233.055.604 | 153.928.335.420 |
| 111 | Tiền | | 268.175.851.284 | 8.397.440.120 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 5.057.204.320 | 145.530.895.300 |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | - | - | 43.500.000.000 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | - | 43.500.000.000 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 489.016.909.834 | 89.410.402.777 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.1 | 485.130.327.042 | 81.430.725.898 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5.2 | 3.323.971.846 | 4.727.154.910 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 6 | 3.887.005.052 | 7.000.676.117 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 5.1 | (3.324.394.106) | (3.748.154.148) |
| 140 | Hàng tồn kho | | 1.618.576.976.329 | 2.195.670.541.610 |
| 141 | Hàng tồn kho | 7 | 1.618.576.976.329 | 2.195.670.541.610 |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 23.402.144.436 | 4.481.780.965 |
| 131 | Thuế GTGT được khấu trừ | | 16.535.564.730 | 4.481.780.965 |
| 132 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 6.866.579.706 | |

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm <i>(được trình bày lại Thuyết minh số 31)</i> |
|------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------|---|
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 661.728.065.323 | 876.419.314.635 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 84.674.724.701 | 109.188.605.876 |
| 211 | Phải thu dài hạn của khách hàng | 5.1 | 74.741.494.971 | 87.740.748.285 |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | 5.2 | 5.640.101.479 | 7.776.783.885 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 6 | 14.079.128.251 | 21.457.073.706 |
| 219 | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 5.1, 6 | (9.786.000.000) | (7.786.000.000) |
| 220 | Tài sản cố định | | 21.437.508.119 | 24.528.354.287 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 8 | 21.379.197.530 | 24.422.595.374 |
| 222 | Nguyên giá | | 77.232.675.387 | 76.946.629.932 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (55.853.477.857) | (52.524.034.558) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 9 | 58.310.589 | 105.758.913 |
| 222 | Nguyên giá | | 1.702.748.781 | 1.702.748.781 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.644.438.192) | (1.596.989.868) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 10 | 81.748.930.153 | 84.913.864.301 |
| 231 | Nguyên giá | | 127.581.269.372 | 131.865.213.616 |
| 232 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (45.832.339.219) | (46.951.349.315) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | 272.425.329.509 | 439.962.189.782 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 11 | 272.425.329.509 | 439.962.189.782 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | | 194.584.801.246 | 212.571.499.411 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên kết | 12.1 | 193.015.769.594 | 210.515.935.411 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 12.2 | 3.135.455.455 | 3.135.455.455 |
| 254 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 12.2 | (1.566.423.803) | (1.079.891.455) |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 6.856.771.595 | 5.254.800.978 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | | 2.020.886.211 | 398.186.435 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 26.3 | 1.790.818.222 | 1.430.913.985 |
| 269 | Lợi thế thương mại | 13 | 3.045.067.162 | 3.425.700.558 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 3.065.957.151.526 | 3.363.410.375.407 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

| Mã số | Nguồn vốn | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm <i>(được trình bày lại Thuyết minh số 31)</i> |
|------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|---|
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 1.088.403.021.297 | 1.350.553.322.253 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 346.121.319.749 | 428.875.411.402 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 15.1 | 39.093.725.566 | 13.147.110.994 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15.2 | 118.443.779.357 | 124.227.686.529 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 3.059.238.278 | 50.869.495.377 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 4.132.796.706 | 6.833.356.656 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 35.076.275.568 | 23.550.996.794 |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 18 | 7.658.112.657 | 2.453.135.806 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 47.136.634.772 | 102.037.062.752 |
| 320 | Vay ngắn hạn | 20 | 90.822.435.355 | 101.226.731.058 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 698.321.490 | 4.529.835.436 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 742.281.701.548 | 921.677.910.851 |
| 331 | Phải trả người bán dài hạn | 15.1 | 176.432.100 | 50.657.500.835 |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | 15.2 | 80.629.339.182 | 82.010.966.094 |
| 333 | Chi phí phải trả dài hạn | 17 | 88.832.159.838 | 106.699.017.156 |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 18 | 210.189.314.110 | 208.197.967.911 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 19 | 100.357.965.219 | 116.800.268.955 |
| 338 | Vay dài hạn | 20 | 260.529.874.417 | 356.133.554.567 |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 26.3 | 220.913.333 | - |
| 342 | Dự phòng phải trả dài hạn | | 1.345.703.349 | 1.178.635.333 |

| Mã số | Nguồn vốn | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm <i>(được trình bày lại Thuyết minh số 31)</i> |
|------------|---|-------------|--------------------------|---|
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.977.554.130.229 | 2.012.857.053.154 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | 21.1 | 1.977.554.130.229 | 2.012.857.053.154 |
| 411 | Vốn cổ phần | 21.2 | 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 | Thặng dư vốn cổ phần | | 610.750.058.000 | 610.750.058.000 |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | | 250.735.326.206 | 250.735.326.206 |
| 420 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 12.332.000.000 | 12.332.000.000 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 236.535.306.023 | 271.838.228.948 |
| 421a | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 205.807.770.894 | 95.054.902.275 |
| 421b | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 30.727.535.129 | 176.783.326.673 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 3.065.957.151.526 | 3.363.410.375.407 |

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | Chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước (được trình bày lại Thuyết minh số 31) |
|-------|---|-------------|--------------------------------------|--|
| 131 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 1.071.286.893.267 | 462.880.869.726 |
| 131 | Các khoản giảm trừ doanh thu | 22.1 | (6.789.171.601) | - |
| 131 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 1.064.497.721.666 | 462.880.869.726 |
| 131 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 23 | (951.230.642.435) | (80.064.674.875) |
| 131 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 113.267.079.231 | 382.816.194.851 |
| 131 | Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 2.220.785.390 | 7.497.396.140 |
| 131 | Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 24 | (12.514.378.809) (11.800.471.559) | (11.600.194.199) (11.300.633.192) |
| 131 | Phần lãi trong công ty liên kết | 12.1 | 10.724.634.183 | 28.176.284.951 |
| 131 | Chi phí bán hàng | | (6.852.344.675) | (4.602.902.897) |
| 131 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (53.583.630.492) | (126.818.843.814) |
| 131 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 53.262.144.828 | 275.467.935.032 |
| 131 | Thu nhập khác | 25 | 4.948.739.959 | 98.505.233.806 |
| 131 | Chi phí khác | 25 | (18.495.403.171) | (8.933.062.435) |
| 131 | (Lỗ) lợi nhuận khác | | (13.546.663.212) | 89.572.171.371 |
| 131 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 39.715.481.616 | 365.040.106.403 |
| 131 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26.1 | (9.126.937.391) | (74.830.980.973) |
| 131 | Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 26.3 | 138.990.904 | (301.045.144) |
| 131 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 30.727.535.129 | 289.908.080.286 |
| 131 | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 30.727.535.129 | 289.908.080.286 |
| 131 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 21.4 | 345 | 3.090 |
| 131 | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 21.4 | 345 | 3.090 |


Nguyễn Kim Phụng
 Người lập

Ngày 24 tháng 3 năm 2017


Đặng Thị Thùy Trang
 Kế toán trưởng


Phạm Minh Nhựt
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | 22.1 | 39.715.481.616 | 365.040.106.403 |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 8, 9 | 6.831.600.440 | 7.140.960.377 |
| 03 | Các khoản dự phòng | 10, 13 | 2.062.772.306 | 2.245.553.178 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (28.443.316.207) | (35.593.765.904) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 24 | 11.800.471.559 | 11.300.633.192 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 31.967.009.714 | 350.133.487.246 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (389.489.265.621) | 80.863.188.437 |
| 10 | Giảm (tăng) hàng tồn kho | | 576.397.488.769 | (75.912.768.152) |
| 11 | Giảm các khoản phải trả | | (6.533.059.592) | (188.316.139.925) |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | | (1.622.699.776) | 230.043.034 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (11.672.591.818) | (10.222.937.249) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (44.549.681.837) | (44.928.535.812) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (26.501.900.000) | (23.521.304.775) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 127.995.299.839 | 88.325.032.804 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (67.456.666.814) | (20.912.036.991) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 216.600.000.000 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay | | - | (43.500.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 43.500.000.000 | - |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 31.968.162.912 | 28.907.473.372 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 224.611.496.098 | (35.504.563.619) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016
và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|-------------|--------------------------|------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 09 | Tiền thu từ đi vay | | 361.324.032.421 | 417.894.164.989 |
| 10 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (467.332.008.274) | (404.054.626.272) |
| 11 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | 21.2 | (127.294.099.900) | (121.171.700) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (233.302.075.753) | 13.718.367.017 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 119.304.720.184 | 66.538.836.202 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 153.928.335.420 | 87.389.499.218 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | | 273.233.055.604 | 153.928.335.420 |

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 212 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 203).

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.

Nguyễn Kim Phụng
Người lập

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 CHUẨN MỤC 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 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

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 cần 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 HỮU HÌNH

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 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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 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.

3.8 THUÊ TÀI SẢN

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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 chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

3.12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

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

3.13 TRỢ CẤP THỜI 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 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 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 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

3.14 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

3.15 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

• Quỹ đầu tư phát triển

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

• Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

• Quỹ khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3.16 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bất động sản

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

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:

- 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;
- 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;
- 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
- 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 THUẾ

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

3.19 THÔNG TIN BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 161.378.957 | 53.838.812 |
| Tiền gửi ngân hàng | 268.014.472.327 | 8.343.601.308 |
| Các khoản tương đương tiền | 5.057.204.320 | 145.530.895.300 |
| Tổng | 273.233.055.604 | 153.928.335.420 |

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 4,8%/ năm

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

5.1 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 485.130.327.042 | 81.430.725.898 |
| Phải thu từ khách hàng | 485.130.327.042 | 81.430.725.898 |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát | 392.178.240.000 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 92.952.087.042 | 81.430.725.898 |
| Dài hạn | 74.741.494.971 | 87.740.748.285 |
| Phải thu từ khách hàng | 74.741.494.971 | 87.740.748.285 |
| Tổng | 559.871.822.013 | 169.171.474.183 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (5.324.394.106) | (3.748.154.148) |
| Trong đó: | | |
| Ngắn hạn | (3.324.394.106) | (3.748.154.148) |
| Dài hạn | (2.000.000.000) | - |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 554.547.427.907 | 165.423.320.035 |

5.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 3.323.971.846 | 4.727.154.910 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ | 2.237.349.000 | 691.145.400 |
| Công ty Cổ Phần Cấp Nước Chợ Lớn | - | 1.355.952.651 |
| Khác | 1.086.622.846 | 2.680.056.859 |
| Dài hạn | 5.640.101.479 | 7.776.783.885 |
| 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 |
| Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 | - | 2.123.922.229 |
| Khác | 2.262.903.102 | 2.275.663.279 |
| TỔNG CỘNG | 8.964.073.325 | 12.503.938.795 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 3.887.005.052 | 7.000.676.117 |
| Tạm ứng để thực hiện các dự án | 3.726.236.782 | 4.157.183.439 |
| Lãi tiền gửi phải thu | 9.311.048 | 2.017.617.485 |
| Khác | 151.457.222 | 825.875.193 |
| Dài hạn | 14.079.128.251 | 21.457.073.706 |
| Tạm ứng để thực hiện các dự án | 11.634.813.505 | 11.634.813.505 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 1.251.877.661 | 9.326.254.362 |
| Khác | 1.192.437.085 | 496.005.839 |
| TỔNG CỘNG | 17.966.133.303 | 28.457.749.823 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | (7.786.000.000) | (7.786.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 10.180.133.303 | 20.671.749.823 |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản dở dang (*) | 1.606.595.320.279 | 2.183.723.164.942 |
| Hàng hóa bất động sản | 11.660.744.979 | 11.660.744.979 |
| Nguyên vật liệu | 320.911.071 | 286.631.689 |
| TỔNG CỘNG | 1.618.576.976.329 | 2.195.670.541.610 |

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang trong quá trình thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2).

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số đầu năm | 24.429.322.239 | 38.354.486.674 | 11.938.837.360 | 2.223.983.659 | 76.946.629.932 |
| Mua trong năm | - | 286.045.455 | - | - | 286.045.455 |
| Số cuối năm | 24.429.322.239 | 38.640.532.129 | 11.938.837.360 | 2.223.983.659 | 77.232.675.387 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 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 năm | (9.566.352.836) | (30.197.178.263) | (10.536.519.800) | (2.223.983.659) | (52.524.034.558) |
| Khấu hao trong năm | (792.433.488) | (2.110.387.207) | (426.622.604) | - | (3.329.443.299) |
| Số cuối năm | (10.358.786.324) | (32.307.565.470) | (10.963.142.404) | (2.223.983.659) | (55.853.477.857) |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | 14.862.969.403 | 8.157.308.411 | 1.402.317.560 | - | 24.422.595.374 |
| Số cuối năm | 14.070.535.915 | 6.332.966.659 | 975.694.956 | - | 21.379.197.530 |

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Giấy chứng nhận ISO | Phần mềm máy tính | Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 331.744.151 | 1.371.004.630 | 1.702.748.781 |
| Trong đó: | | | |
| Đã khấu trừ hết | 331.744.151 | 1.228.659.635 | 1.560.403.786 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (331.744.151) | (1.265.245.717) | (1.596.989.868) |
| Hao mòn trong năm | - | (47.448.324) | (47.448.324) |
| Số cuối năm | (331.744.151) | (1.312.694.041) | (1.644.438.192) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | - | 105.758.913 | 105.758.913 |
| Số cuối năm | - | 58.310.589 | 58.310.589 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Cơ sở hạ tầng |
|--------------------------------|------------------|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm | 131.865.213.616 |
| Mua trong năm | 403.507.578 |
| Thanh lý, nhượng bán | (4.687.451.822) |
| Số cuối năm | 127.581.269.372 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | |
| Số đầu năm | (46.951.349.315) |
| Khấu hao trong năm | (3.074.075.421) |
| Thanh lý, nhượng bán | 4.193.085.517 |
| Số cuối năm | (45.832.339.219) |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 84.913.864.301 |
| Số cuối năm | 81.748.930.153 |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng | 222.392.517.567 | 219.018.891.658 |
| Dự án 510 Kinh Dương Vương | - | 205.032.742.981 |
| Khác | 50.032.811.942 | 15.910.555.143 |
| TỔNG CỘNG | 272.425.329.509 | 439.962.189.782 |

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1) | 193.015.769.594 | 210.515.935.411 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2) | 3.135.455.455 | 3.135.455.455 |
| TỔNG CỘNG | 196.151.225.049 | 213.651.390.866 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (1.566.423.803) | (1.079.891.455) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 194.584.801.246 | 212.571.499.411 |

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 12 năm 2016 bao gồm:

| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á | Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc | Công ty TNHH Cao Ốc Xanh | Công ty TNHH EB Thành phố mới | Tổng cộng |
|---|---|--|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Giá trị đầu tư: | | | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 4.000.000.000 | 57.197.127.688 | 20.060.312.372 | 14.400.000.000 | 95.657.440.060 |
| Phản lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết: | | | | | |
| Số đầu năm | 862.761.312 | 114.044.893.091 | (49.159.052) | - | 114.858.495.351 |
| Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết | - | 19.160.760.789 | (1.433.875) | (8.434.692.731) | 10.724.634.183 |
| Cổ tức được chia trong năm | - | (28.224.800.000) | - | - | (28.224.800.000) |
| Số cuối năm | 862.761.312 | 104.980.853.880 | (50.592.927) | (8.434.692.731) | 97.358.329.534 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | 4.862.761.312 | 171.242.020.779 | 20.011.153.320 | 14.400.000.000 | 210.515.935.411 |
| Số cuối năm | 4.862.761.312 | 162.177.981.568 | 20.009.719.445 | 5.965.307.269 | 193.015.769.594 |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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. 20% vốn góp vào Big C được thế chấp để vay ngân hàng (Thuyết minh 20.2).

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

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

12.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------|----------------------|------------|----------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| Đầu tư cổ phiếu | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“TDH”) | 19.354 | 1.312.145.455 | 16.830 | 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 | | (1.566.423.803) | | (1.079.891.455) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | | 1.569.031.652 | | 2.055.564.000 |

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Cơ sở hạ tầng |
|---------------------------------|---------------|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 3.806.333.954 |
| Giá trị khấu trừ lũy kế: | |
| Số đầu năm | (380.633.396) |
| Hao mòn trong năm | (380.633.396) |
| Số cuối năm | (761.266.792) |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 3.425.700.558 |
| Số cuối năm | 3.045.067.162 |

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 30.945.179.096 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 30.863.306.251 VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

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

15.1 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 39.093.725.566 | 39.093.725.566 | 13.147.110.994 | 13.147.110.994 |
| Phải trả cho người bán | 39.093.725.566 | 39.093.725.566 | 13.147.110.994 | 13.147.110.994 |
| Tổng Công ty Xây dựng Số 1 | 29.999.850.659 | 29.999.850.659 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 9.093.874.907 | 9.093.874.907 | 13.147.110.994 | 13.147.110.994 |
| Dài hạn | 176.432.100 | 176.432.100 | 50.657.500.835 | 50.657.500.835 |
| Phải trả cho người bán | 176.432.100 | 176.432.100 | 50.657.500.835 | 50.657.500.835 |
| Tổng Công ty Xây dựng Số 1 | - | - | 50.316.068.735 | 50.316.068.735 |
| Các nhà cung cấp khác | 176.432.100 | 176.432.100 | 341.432.100 | 341.432.100 |
| TỔNG CỘNG | 39.270.157.666 | 39.270.157.666 | 63.804.611.829 | 63.804.611.829 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15.2 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 118.443.779.357 | 124.227.686.529 |
| Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*) | 68.443.779.357 | 124.227.686.529 |
| Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh | 50.000.000.000 | - |
| Dài hạn | 80.629.339.182 | 82.010.966.094 |
| Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*) | 80.629.339.182 | 82.010.966.094 |
| TỔNG CỘNG | 199.073.118.539 | 206.238.652.623 |

(*) Đây là số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm (được trình bày lại Thuyết minh 31) | Số tăng trong năm | Số giảm trong năm | Số cuối năm |
|----------------------------|--|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 38.855.543.076 | 9.126.937.391 | (45.757.478.832) | 2.225.001.635 |
| Thuế giá trị gia tăng | 3.183.696.909 | 8.032.078.828 | (10.828.849.330) | 386.926.407 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 8.765.221.965 | 7.489.437.399 | (15.906.356.218) | 348.303.146 |
| Thuế tài nguyên | 65.033.427 | 969.513.480 | (935.539.817) | 99.007.090 |
| TỔNG CỘNG | 50.869.495.377 | 25.617.967.098 | (73.428.224.197) | 3.059.238.278 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 6.866.579.706 | - | 6.866.579.706 |
| TỔNG CỘNG | - | 6.866.579.706 | - | 6.866.579.706 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 35.076.275.568 | 23.550.996.794 |
| Chi phí dự án | 32.822.872.239 | 17.245.770.187 |
| Chi phí lãi vay | 1.955.929.185 | 3.621.903.734 |
| Khác | 297.474.144 | 2.683.322.873 |
| Dài hạn | 88.832.159.838 | 106.699.017.156 |
| Chi phí dự án | 88.832.159.838 | 106.699.017.156 |
| TỔNG CỘNG | 123.908.435.406 | 130.250.013.950 |

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 7.658.112.657 | 2.453.135.806 |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân | 7.658.112.657 | 2.453.135.806 |
| Dài hạn | 210.189.314.110 | 208.197.967.911 |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân | 210.189.314.110 | 208.197.967.911 |
| TỔNG CỘNG | 217.847.426.767 | 210.651.103.717 |

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 47.136.634.772 | 102.037.062.752 |
| Khoản ứng trước nhận được từ Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận | 22.022.053.495 | - |
| Cổ tức phải trả cho các cổ đông | 2.773.837.400 | 87.857.616.900 |
| Phải trả khác | 22.340.743.877 | 14.179.445.852 |
| Dài hạn | 100.357.965.219 | 116.800.268.955 |
| Phải trả đền bù đất (*) | 76.115.857.499 | 84.569.677.499 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 17.698.313.806 | 24.855.829.411 |
| Phải trả khác | 6.543.793.914 | 7.374.762.045 |
| TỔNG CỘNG | 147.494.599.991 | 218.837.331.707 |

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

| | Số đầu năm (được trình bày lại Thuyết minh 31) | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
|--|--|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn | 101.226.731.058 | 456.927.712.571 | (467.332.008.274) | 90.822.435.355 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1) | 10.855.528.722 | 43.887.347.017 | (29.020.328.675) | 25.722.547.064 |
| Vay đối tượng khác | - | 120.000.000.000 | (120.000.000.000) | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 90.371.202.336 | 293.040.365.554 | (318.311.679.599) | 65.099.888.291 |
| Vay dài hạn | 446.504.756.903 | 490.477.050.958 | (611.352.045.153) | 325.629.762.708 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2) | 443.892.841.903 | 489.585.135.958 | (607.848.215.153) | 325.629.762.708 |
| Vay đối tượng khác | 2.611.915.000 | 891.915.000 | (3.503.830.000) | - |
| Trong đó: | | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 90.371.202.336 | 293.040.365.554 | (318.311.679.599) | 65.099.888.291 |
| Vay dài hạn | 356.133.554.567 | 197.436.685.404 | (293.040.365.554) | 260.529.874.417 |
| TỔNG CỘNG | 457.360.285.625 | 654.364.397.975 | (760.372.373.828) | 351.352.309.772 |

20.1 CÁC KHOẢN VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| Bên cho vay | Số cuối năm VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------|--|-------------------------|---|----------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4 | | | | | |
| Hợp đồng vay số 13/2016/HĐHM/CMB-HCM ngày 27 tháng 7 năm 2016 | 25.722.547.064 | Từ ngày 29 tháng 1 năm 2017 đến 30 tháng 6 năm 2017 | Tài trợ vốn lưu động | Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm | Tín chấp |

20.2 CÁC KHOẢN VAY NGÂN HÀNG DÀI HẠN

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| Bên cho vay | Số cuối năm VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|------------------------|---|---|--|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4 | | | | | |
| Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và Phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTD | 177.891.543.030 | Từ ngày 05/01/2017 đến ngày 05/07/2019 | Dự án khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A | Lãi suất tiết kiệm 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 Duong Vuong |
| 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 | 77.509.433.963 | Từ ngày 25/03/2017 đến ngày 25/12/2029 | Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân | Lãi suất cố số + 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 | 70.228.765.715 | Từ ngày 25/03/2017 đến ngày 30/03/2020 | Dự án Phong Phú 4 | Lãi suất cố số + 4%/năm | 140.319,1 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4 |
| TỔNG CỘNG | 325.629.762.708 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 65.099.888.291 | | | | |
| Nợ dài hạn | 260.529.874.417 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Năm trước | | Năm nay | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vốn cổ phần | | | | |
| Thặng dư vốn cổ phần | 610.750.058.000 | 231.349.402.028 | 610.750.058.000 | 231.349.402.028 |
| Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu | 12.332.000.000 | - | 12.332.000.000 | - |
| Quý đầu tư phát triển | 19.385.924.178 | - | 19.385.924.178 | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 642.468.000.000 | 231.349.402.028 | 642.468.000.000 | 231.349.402.028 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (được trình bày lại - Thuyết minh 31) | | | | |
| Số đầu năm | 184.460.563.191 | 184.460.563.191 | 184.460.563.191 | 184.460.563.191 |
| Tăng vốn trong năm | (72.264.440.000) | - | (72.264.440.000) | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | 289.908.080.286 | - | 289.908.080.286 | - |
| Trích lập các quỹ | (19.385.924.178) | - | (19.385.924.178) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | (24.159.906.351) | - | (24.159.906.351) | - |
| Cổ tức công bố | (86.720.144.000) | - | (86.720.144.000) | - |
| Số cuối năm | 271.838.228.948 | 271.838.228.948 | 271.838.228.948 | 271.838.228.948 |
| Tổng cộng | 2.012.857.053.154 | 2.012.857.053.154 | 2.012.857.053.154 | 2.012.857.053.154 |
| Vốn cổ phần | | | | |
| Số đầu năm | 610.750.058.000 | 250.735.326.206 | 610.750.058.000 | 250.735.326.206 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - |
| Cổ tức công bố (*) | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 610.750.058.000 | 610.750.058.000 | 610.750.058.000 | 610.750.058.000 |

(*) Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức 43.360.072.000 VND cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận giữ lại theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 22/ANQ.BCCI.HD-QT ngày 9 tháng 11 năm 2016.

21.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đã góp | | |
| Số đầu năm | 867.201.440.000 | 722.670.000.000 |
| Tăng vốn trong năm | - | 144.531.440.000 |
| Số cuối năm | 867.201.440.000 | 867.201.440.000 |
| Cổ tức đã công bố | 43.360.072.000 | 158.984.584.000 |
| Cổ tức đã trả bằng tiền | 127.294.099.900 | 121.171.700 |
| Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu | - | 144.531.440.000 |

21.3 CỔ PHIẾU

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------|-----------------|------------|-----------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| 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 |

21.4 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|-----------------|
| | | (trình bày lại) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 30.727.535.129 | 289.908.080.286 |
| Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*) | 768.188.378 | 21.967.752.728 |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 29.959.346.751 | 267.940.327.558 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân | 86.720.144 | 86.720.144 |
| Lãi trên cổ phiếu | | |
| - Lãi cơ bản | 345 | 3.090 |
| - Lãi suy giảm | 345 | 3.090 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 8 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 8 tháng 4 năm 2016.

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

22. DOANH THU

20.1 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay | Năm trước |
|--|--------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu | 1.071.286.893.267 | 462.880.869.726 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 959.265.395.684 | 306.806.494.876 |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*) | 38.096.540.001 | 31.725.420.000 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 57.313.440.708 | 68.965.822.532 |
| Doanh thu cho thuê hoạt động | 16.611.516.874 | 55.383.132.318 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Hàng bán bị trả lại | (6.789.171.601) | - |
| Doanh thu thuần | 1.064.497.721.666 | 462.880.869.726 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 952.564.501.146 | 306.806.494.876 |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*) | 38.096.540.001 | 31.725.420.000 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 57.243.345.463 | 68.965.822.532 |
| Doanh thu cho thuê hoạt động | 16.593.335.056 | 55.383.132.318 |

(*) 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 3.17.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 37.779.995.953 VND và 26.356.939.304 VND.

22.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi | 2.191.624.390 | 7.456.630.953 |
| Cổ tức nhận được | 29.161.000 | 15.300.000 |
| Khác | - | 25.465.187 |
| TỔNG CỘNG | 2.220.785.390 | 7.497.396.140 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 900.182.920.878 | 18.169.334.124 |
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 11.502.167.651 | 11.333.160.748 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 35.156.731.196 | 41.539.335.104 |
| Giá vốn cho thuê hoạt động | 4.388.822.710 | 9.022.844.899 |
| TỔNG CỘNG | 951.230.642.435 | 80.064.674.875 |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay | 11.800.471.559 | 11.300.633.192 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn | 486.532.348 | 64.566.000 |
| Khác | 227.374.902 | 234.995.007 |
| TỔNG CỘNG | 12.514.378.809 | 11.600.194.199 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-------------------------|------------------------|
| Thu nhập khác | 4.948.739.959 | 98.505.233.806 |
| Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng | 3.158.711.146 | 1.240.119.063 |
| Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng đất đã đền bù | - | 96.620.660.660 |
| Khác | 1.790.028.813 | 644.454.083 |
| Chi phí khác | (18.495.403.171) | (8.933.062.435) |
| Tiền phạt thuế | (12.769.055.674) | - |
| Khác | (5.726.347.497) | (8.933.062.435) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | (13.546.663.212) | 89.572.171.371 |

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 8.847.126.935 | 72.899.438.858 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 279.810.456 | 1.931.542.115 |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại | (138.990.904) | 301.045.144 |
| TỔNG CỘNG | 8.987.946.487 | 75.132.026.117 |

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:

| | Năm nay | | Năm trước | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Hoạt động bất động sản | Hoạt động khác | Tổng cộng | Số có khả năng trả nợ |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 20.397.661.116 | 19.317.820.500 | 39.715.481.616 | 365.040.106.403 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (2015: 22%) | 4.079.532.223 | 3.863.564.100 | 7.943.096.323 | 80.308.823.409 |
| Các điều chỉnh tăng (giảm) | | | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 2.999.507.934 | 444.715.244 | 3.444.223.178 | 5.005.358.231 |
| Cổ tức được chia | - | (5.832.200) | (5.832.200) | (3.366.000) |
| Lợi nhuận trong các công ty liên kết | - | (2.144.926.837) | (2.144.926.837) | (6.198.782.689) |
| Phân bổ lợi thế thương mại | - | 76.126.679 | 76.126.679 | 83.739.347 |
| Dự phòng đầu tư vào các công ty con | - | 767.826.059 | 767.826.059 | 22.875.042 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 279.810.456 | - | 279.810.456 | 1.931.542.115 |
| Lỗi thuế kỳ trước chuyển sang | (1.372.377.171) | - | (1.372.377.171) | (6.018.163.338) |
| Chi phí thuế TNDN | 5.986.473.442 | 3.001.473.045 | 8.987.946.487 | 75.132.026.117 |

26.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26.3 THUẾ TNDN HOẢN LẠI

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

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|---------------------------------|-------------------------------|---|---|----------------------|
| | Số cuối năm | Số cuối năm (được trình bày lại - Thuyết minh 31) | Năm nay | Năm trước |
| Trích trước chi phí lãi vay | 928.139.646 | 1.367.489.462 | (439.349.816) | - |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 269.140.670 | 259.299.773 | 9.840.897 | (4.640.442) |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 400.000.000 | - | 400.000.000 | - |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 195.400.116 | 141.140.235 | 54.259.881 | 15.170.421 |
| Lãi tiền gửi dự thu | (222.775.543) | (337.015.485) | 114.239.942 | (311.575.123) |
| TỔNG CỘNG | 1.569.904.889 | 1.430.913.985 | 138.990.904 | (301.045.144) |
| Trong đó: | | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.790.818.222 | 1.430.913.985 | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (220.913.333) | - | | |

27. CÁC CAM KẾT

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 783.794.040 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 335.056.724.501 VND) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------|--------------------|----------------------|
| Đến 1 năm | 125.454.546 | 519.657.710 |
| Từ 1 – 5 năm | 249.545.455 | 441.545.472 |
| Trên 5 năm | - | 954.545.500 |
| TỔNG CỘNG | 375.000.001 | 1.915.748.682 |

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------|---------------|---------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý | 2.469.845.243 | 2.469.845.243 |

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc | Công ty liên kết | Cổ tức nhận được | 28.224.800.000 | 37.200.000.000 |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------|----------------|----------------|
| Lương và thưởng | 27.477.558.470 | 43.757.341.237 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê; cung cấp dịch vụ cho các công ty trong khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Nhóm Công ty như sau:

| | Bất động sản | Dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 1.007.254.376.203 | 59.397.629.775 | (2.154.284.312) | 1.064.497.721.666 |
| Tổng doanh thu thuần | 1.007.254.376.203 | 59.397.629.775 | (2.154.284.312) | 1.064.497.721.666 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 91.180.464.964 | 22.465.004.336 | (378.390.069) | 113.267.079.231 |
| Chi phí không phân bổ | | | | (60.435.975.167) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 2.220.785.390 |
| Chi phí tài chính | | | | (12.514.378.809) |
| Lỗ khác | | | | (13.546.663.212) |
| Phần lãi từ công ty liên kết | | | | 10.724.634.183 |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | 39.715.481.616 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | (9.126.937.391) |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | 138.990.904 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | 30.727.535.129 |

| | Bất động sản | Dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| Tài sản bộ phận | 2.545.110.548.862 | 13.354.488.933 | (4.404.471.672) | 2.554.060.566.123 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 511.896.585.403 |
| Tổng tài sản | | | | 3.065.957.151.526 |
| Công nợ bộ phận | 393.274.729.711 | 832.467.822 | (3.484.730.095) | 390.622.467.438 |
| Công nợ không phân bổ | | | | 697.780.553.859 |
| Tổng công nợ | | | | 1.088.403.021.297 |

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Nhóm Công ty như sau:

| | Bất động sản | Dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 380.649.344.269 | 83.136.195.540 | (904.670.083) | 462.880.869.726 |
| Tổng doanh thu thuần | 380.649.344.269 | 83.136.195.540 | (904.670.083) | 462.880.869.726 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 342.600.777.377 | 40.299.069.580 | (83.652.106) | 382.816.194.851 |
| Chi phí không phân bổ | | | | (131.421.746.711) |
| Thu nhập hoạt động tài chính | | | | 7.497.396.140 |
| Chi phí tài chính | | | | (11.600.194.199) |
| Lợi nhuận khác | | | | 89.572.171.371 |
| Phần lãi từ công ty liên kết | | | | 28.176.284.951 |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | 365.040.106.403 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | (74.830.980.973) |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | (301.045.144) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | 289.908.080.286 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| | Bất động sản | Dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| Tài sản bộ phận | 2.909.763.678.746 | 6.013.122.869 | (8.362.992.070) | 2.907.413.809.545 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 455.996.565.862 |
| Tổng tài sản | | | | 3.363.410.375.407 |
| Công nợ bộ phận | 529.885.738.647 | 12.682.165.066 | (7.714.549.899) | 534.853.353.814 |
| Công nợ không phân bổ | | | | 815.699.968.439 |
| Tổng công nợ | | | | 1.350.553.322.253 |

31. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Căn cứ vào Biên bản Thanh Tra thuế ngày 14 tháng 12 năm 2016 và Quyết định xử phạt số 2490/QĐ-TCT ngày 19 tháng 12 năm 2016 ban hành bởi Tổng Cục thuế, Ban Giám đốc Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố thuế TNDN tính thiếu cho các năm tài chính từ năm 2009 đến năm 2015 với tổng số tiền là 13.688.456.360 VND, chi tiết như sau:

- Tăng khoản mục thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 10.693.166.933 VND và đồng thời ghi giảm khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 9.325.677.471 VND và ghi tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.367.489.462 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.
- Tăng khoản mục thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 13.688.456.360 VND và đồng thời ghi giảm khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 12.320.966.898 VND và ghi tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.367.489.462 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.
- Tăng khoản khoản mục chi phí thuế TNDN hiện hành và giảm khoản mục lợi nhuận thuần sau thuế với số tiền 2.995.289.427 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này được trình bày như sau:

| | Số liệu theo báo cáo trước đây | Điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|--------------------------------|------------------|------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | | |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | (71.835.691.546) | (2.995.289.427) | (74.830.980.973) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 292.903.369.713 | (2.995.289.427) | 289.908.080.286 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | | | |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 193.786.240.662 | (9.325.677.471) | 184.460.563.191 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 63.424.523 | 1.367.489.462 | 1.430.913.985 |
| Thuế TNDN phải trả | 25.167.086.716 | 13.688.456.360 | 38.855.543.076 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 37.181.039.017 | 13.688.456.360 | 50.869.495.377 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 284.159.195.846 | (12.320.966.898) | 271.838.228.948 |

32. 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 24 tháng 3 năm 2017



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhựt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

Địa chỉ trụ sở chính:

550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc,
Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (84.8) 3875 3021
Số fax: (84.8) 3875 3552

Địa điểm kinh doanh:

Phòng 203, Lầu 2 Tòa nhà CenTec,
Số 72 – 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số điện thoại: (84.8) 3822 6869
Số fax: (84.8) 3822 6828

Website: www.bcci.com.vn

Mã cổ phiếu: BCI





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Địa chỉ trụ sở chính:

550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc,
Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

Phòng 203, Lầu 2 Tòa nhà CenTec,
Số 72 – 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Website: www.bcci.com.vn