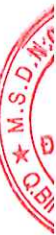


# **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

**Ngày 31 tháng 12 năm 2017**



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh**

### **THÔNG TIN CHUNG**

#### **CÔNG TY**

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

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

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

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

#### **BAN KIỂM SOÁT**

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

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

#### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

#### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

### **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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01-DN/HN

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	100		<b>2.615.044.742.807</b>	<b>2.404.229.086.203</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110		<b>65.973.999.182</b>	<b>273.233.055.604</b>
1. Tiền	111	4	21.895.971.955	268.175.851.284
2. Các khoản tương đương tiền	112	4	44.078.027.227	5.057.204.320
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>71.333.432.465</b>	<b>489.016.909.834</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	30.324.888.929	485.130.327.042
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	41.580.945.105	3.323.971.846
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	2.480.661.631	3.887.005.052
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.1	(3.053.063.200)	(3.324.394.106)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140		<b>2.456.130.297.852</b>	<b>1.618.576.976.329</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	2.456.130.297.852	1.618.576.976.329
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>21.607.013.308</b>	<b>23.402.144.436</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	16	21.607.013.308	16.535.564.730
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	6.866.579.706

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**B01-DN/HN**

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	200		<b>548.055.172.265</b>	<b>661.728.065.323</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>118.554.969.912</b>	<b>84.674.724.701</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.1	67.255.899.685	74.741.494.971
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.2	50.408.025.667	5.640.101.479
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	6	10.677.044.560	14.079.128.251
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.1-6	(9.786.000.000)	(9.786.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>21.803.149.874</b>	<b>21.437.508.119</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	21.787.469.758	21.379.197.530
- Nguyên giá	222		74.262.036.279	77.232.675.387
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.474.566.521)	(55.853.477.857)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	15.680.116	58.310.589
- Nguyên giá	228		1.702.748.781	1.702.748.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.687.068.665)	(1.644.438.192)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230	10	<b>5.498.672.081</b>	<b>81.748.930.153</b>
- Nguyên giá	231		19.257.082.971	127.581.269.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.758.410.890)	(45.832.339.219)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		<b>312.113.124.870</b>	<b>272.425.329.509</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	312.113.124.870	272.425.329.509
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	12	<b>84.457.343.261</b>	<b>194.584.801.246</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	12.1	84.457.343.261	193.015.769.594
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.2	-	3.135.455.455
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	12.2	-	(1.566.423.803)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>5.627.912.267</b>	<b>6.856.771.595</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.963.478.501	2.020.886.211
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26.2	-	1.790.818.222
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269	13	2.664.433.766	3.045.067.162
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	270		<b>3.163.099.915.072</b>	<b>3.065.957.151.526</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**B01-DN/HN**

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.062.006.652.977</b>	<b>1.088.403.021.297</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>642.035.545.540</b>	<b>346.121.319.749</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	8.690.598.504	39.093.725.566
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	248.455.876.721	118.443.779.357
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	9.137.830.438	3.059.238.278
4. Phải trả người lao động	314		-	4.132.796.706
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	18.508.051.141	35.076.275.568
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	2.758.229.020	7.658.112.657
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	47.137.098.378	47.136.634.772
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	306.035.351.470	90.822.435.355
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.312.509.868	698.321.490
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>419.971.107.437</b>	<b>742.281.701.548</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15.1	-	176.432.100
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15.2	-	80.629.339.182
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	93.650.605.520	88.832.159.838
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	19.581.388.720	210.189.314.110
5. Phải trả dài hạn khác	337	19	42.193.033.478	100.357.965.219
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	261.091.298.009	260.529.874.417
7. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341	26.2	2.625.586.315	220.913.333
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		829.195.395	1.345.703.349



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01-DN/HN

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	400	21	<b>2.101.093.262.095</b>	<b>1.977.554.130.229</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	21	<b>2.101.093.262.095</b>	<b>1.977.554.130.229</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21.1	867.201.440.000	867.201.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		867.201.440.000	867.201.440.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21.1	610.750.058.000	610.750.058.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.1	252.271.702.962	250.735.326.206
4. Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	420	21.1	12.332.000.000	12.332.000.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		358.538.061.133	236.535.306.023
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		234.230.740.889	205.807.770.894
- Kỳ này	421b		124.307.320.244	30.727.535.129
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	440		<b>3.163.099.915.072</b>	<b>3.065.957.151.526</b>

**Nguyễn Kim Phụng**

Người lập

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

**Đặng Thị Thùy Trang**


Kế toán trưởng



**Phạm Minh Nhựt**

Tổng Giám đốc

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Quý 4/2017	Quý 4/2016	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	123.594.378.524	941.060.621.838	531.682.410.849	1.071.286.893.267
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	2.485.202.210	6.789.171.601
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	123.594.378.524	941.060.621.838	529.197.208.639	1.064.497.721.666
11	Giá vốn hàng bán	23	77.134.273.454	868.866.291.817	361.301.331.607	951.230.642.435
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.460.105.070	72.194.330.021	167.895.877.032	113.267.079.231
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.699.915.779	1.170.462.065	36.307.812.974	2.220.785.390
22	Chi phí tài chính	24	2.256.868.589	2.914.599.121	10.948.561.113	12.514.378.809
23	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		2.156.910.539	2.700.768.751	10.300.715.570	11.800.471.559
24	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.423.595.371	3.474.085.090	8.314.054.424	10.724.634.183
25	Chi phí bán hàng		-	-	-	6.852.344.675
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		13.418.168.926	19.054.664.680	49.597.533.045	53.583.630.492
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}		36.908.578.705	54.869.613.375	151.971.650.272	53.262.144.828
31	Thu nhập khác	25	3.470.880.804	2.084.069.697	6.097.887.248	4.948.739.959
32	Chi phí khác	25	2.512.706.830	12.520.975.849	6.431.135.729	18.495.403.171
40	Lợi nhuận khác (40=31-32)		958.173.974	(10.436.906.152)	(333.248.481)	(13.546.663.212)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		37.866.752.679	44.432.707.223	151.638.401.791	39.715.481.616
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	5.852.566.521	4.123.264.001	23.135.590.343	9.126.937.391
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	929.937.032	260.903.791	4.195.491.204	(138.990.904)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		31.084.249.126	40.048.539.431	124.307.320.244	30.727.535.129
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		31.084.249.126	40.048.539.431	124.307.320.244	30.727.535.129
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	349	450	1.398	345
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu		349	450	1.398	345

  
 Nguyễn Kim Phụng  
 Người lập  
 Ngày 29 tháng 1 năm 2018

  
 Đặng Thị Thùy Trang  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Minh Nhựt  
 Tổng Giám đốc





Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>151.638.401.791</b>	<b>39.715.481.616</b>
	<i>Điều chỉnh cho khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định	8,9,10	3.523.960.010	6.831.600.440
3	Các khoản dự phòng		(271.330.906)	2.062.772.306
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(46.342.393.580)	(28.443.316.207)
6	Chi phí lãi vay	24	10.300.715.570	11.800.471.559
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>118.849.352.885</b>	<b>31.967.009.714</b>
9	Tăng/ giảm các khoản phải thu		383.459.128.132	(389.489.265.621)
10	Tăng/ giảm hàng tồn kho		(836.565.786.245)	576.397.488.769
11	Tăng/ giảm các khoản phải trả		(115.331.669.061)	(6.533.059.592)
12	Tăng/ giảm chi phí trả trước		(942.592.290)	(1.622.699.776)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.807.604.949)	(11.672.591.818)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(10.723.461.832)	(44.549.681.837)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(154.000.000)	(26.501.900.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(471.216.633.360)</b>	<b>127.995.299.839</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(56.892.375.205)	(67.456.666.814)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.850.000.000	216.600.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	43.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.092.564.814	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia		98.701.361.647	31.968.162.912
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>49.751.551.256</b>	<b>224.611.496.098</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	20	475.729.315.309	361.324.032.421
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(259.954.975.602)	(467.332.008.274)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.2	(1.568.314.025)	(127.294.099.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>214.206.025.682</b>	<b>(233.302.075.753)</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN/HN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(207.259.056.422)	119.304.720.184
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		273.233.055.604	153.928.335.420
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	65.973.999.182	273.233.055.604

**Nguyễn Kim Phụng**  
Người lập  
Ngày 29 tháng 1 năm 2018

**Đặng Thị Thùy Trang**  
Kế toán trưởng



**Phạm Minh Nhựt**  
Tổng Giám đốc



## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 212).

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 2 công ty con sau:

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng.**

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

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



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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền.**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;



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

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

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

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

### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

### **3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

### **3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

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

### **3.6 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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



Cơ sở hạ tầng

25 – 46 năm

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

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

### **3.7 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

### **3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

### **3.9 Chi phí trả trước**

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

### **3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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



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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

### **3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**



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

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

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

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

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

### **3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

### **3.15 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

### **3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá



hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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 cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Trường hợp công ty chưa thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì công ty thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại được thực hiện khi công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- a. Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- b. 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;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản không thỏa mãn đồng thời các điều kiện trên, việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

### **3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*



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

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

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

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

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

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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	614.835.009	161.378.957
Tiền gửi ngân hàng	21.281.136.946	268.014.472.327
Các khoản tương đương tiền	<u>44.078.027.227</u>	<u>5.057.204.320</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>65.973.999.182</u></b>	<b><u>273.233.055.604</u></b>

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

#### 5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

##### 5.1 Phải thu khách hàng

VND



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B09-DN/HN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.324.888.929</b>	<b>485.130.327.042</b>
Phải thu khách hàng	30.324.888.929	485.130.327.042
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Thuận Phát	10.000.000	392.178.240.000
- Khác	30.314.888.929	92.952.087.042
<b>Dài hạn</b>	<b>67.255.899.685</b>	<b>74.741.494.971</b>
Phải thu khách hàng	67.255.899.685	74.741.494.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.580.788.614</b>	<b>559.871.822.013</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	3.053.063.200	3.324.394.106
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>92.527.725.414</b>	<b>554.547.427.907</b>

**5.2 Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>41.580.945.105</b>	<b>3.323.971.846</b>
Công ty TNHH DĐT KD BĐS Minh Khang	40.000.000.000	-
Công ty TNHH DV XD Thiên Vũ	100.000.000	2.237.349.000
Khác	1.480.945.105	1.086.622.846
<b>Dài hạn</b>	<b>50.408.025.667</b>	<b>5.640.101.479</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam (*)	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Thiết bị Kỹ Thuật	2.168.473.959	2.168.473.959
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Môi trường Việt Trung	1.208.724.418	1.208.724.418
Khác	2.030.827.290	2.262.903.102
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.988.970.772</b>	<b>8.964.073.325</b>

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.480.661.631</b>	<b>3.887.005.052</b>
Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng	70.189.270	9.311.048
Tạm ứng để thực hiện các dự án	1.090.668.574	3.726.236.782
Các khoản phải thu khác	1.319.803.787	151.457.222
<b>Dài hạn</b>	<b>10.677.044.560</b>	<b>14.079.128.251</b>
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.921.979.324	11.634.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.810.671.974	1.251.877.661
Phải thu khác	944.393.262	1.192.437.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.157.706.191</b>	<b>17.966.133.303</b>
<b>Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi</b>	<u>7.786.000.000</u>	<u>7.786.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><b>5.371.706.191</b></u>	<u><b>10.180.133.303</b></u>

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

**7. HÀNG TỒN KHO**

		VND
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản dở dang (*)	2.453.120.983.834	1.606.595.320.279
Hàng hóa bất động sản	2.721.676.299	11.660.744.979
Nguyên nhiên liệu	<u>287.637.719</u>	<u>320.911.071</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>2.456.130.297.852</b></u>	<u><b>1.618.576.976.329</b></u>

(\*) 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.

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Khu Dân cư Tân Tạo	1.096.553.322.656	558.832.788.735
Khu Dân cư 11A (**)	405.965.176.364	383.989.191.722

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2017**  
**vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

B09-DN/HN

Khu tái định cư Phong Phú 2	409.685.656.243	197.394.096.243
An Dương Vương (**)	195.998.429.182	195.998.429.182
Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	227.647.044.879	193.479.385.943
Các dự án khác	<u>117.271.354.510</u>	<u>76.901.428.454</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.453.120.983.834</u></b>	<b><u>1.606.595.320.279</u></b>

(\*\*) 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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>331.744.151</u>	<u>1.371.004.630</u>	<u>1.702.748.781</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số dư đầu kỳ	331.744.151	1.312.694.041	1.644.438.192
Số tăng trong kỳ	-	42.630.473	42.630.473
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>331.744.151</u>	<u>1.355.324.514</u>	<u>1.687.068.665</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	-	<b>58.310.589</b>	<b>58.310.589</b>
Số cuối kỳ	-	<b>15.680.116</b>	<b>15.680.116</b>



**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ	24.429.322.239	38.640.532.129	11.938.837.360	2.223.983.659	77.232.675.387
Số tăng trong kỳ	-	417.678.188	2.340.890.910	-	2.758.569.098
Số giảm trong kỳ	-	-	5.729.208.206	-	5.729.208.206
Số cuối kỳ	24.429.322.239	39.058.210.317	8.550.520.064	2.223.983.659	74.262.036.279
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.249.608.348	28.935.243.950	3.741.956.717	2.223.983.659	39.150.792.674
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	10.358.786.324	32.307.565.470	10.963.142.404	2.223.983.659	55.853.477.857
Số tăng trong kỳ	1.036.651.534	920.238.786	(348.636.286)	-	1.608.254.034
Số giảm trong kỳ	-	118.846.248	4.868.319.122	-	4.987.165.370
Số cuối kỳ	11.395.437.858	33.108.958.008	5.746.186.996	2.223.983.659	52.474.566.521
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	14.070.535.915	6.332.966.659	975.694.956	-	21.379.197.530
Số cuối kỳ	13.033.884.381	5.949.252.309	2.804.333.068	-	21.787.469.758



**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.581.269.372
Tăng trong kỳ	34.715.470,00
Giảm trong kỳ	<u>108.358.901.871</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u><b>19.257.082.971</b></u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	45.832.339.219
Khấu hao trong kỳ	1.611.288.355
Giảm trong kỳ	<u>33.685.216.684</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u><b>13.758.410.890</b></u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>81.748.930.153</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u><b>5.498.672.081</b></u>

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	271.649.241.080	222.392.517.567
Công trình khác	<u>40.463.883.790</u>	<u>50.032.811.942</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>312.113.124.870</b></u>	<u><b>272.425.329.509</b></u>

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	84.457.343.261	193.015.769.594
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	<u>-</u>	<u>3.135.455.455</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>84.457.343.261</b></u>	<u><b>196.151.225.049</b></u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>-</u>	<u>1.566.423.803</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><b>84.457.343.261</b></u>	<u><b>194.584.801.246</b></u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

**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 2017 bao gồm:

VND

	BDS Sài Gòn Châu Á	Công ty TNHH Big C	Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	Công ty TNHH EB Thành Phố Mới	Cộng
<b>Giá trị đầu tư</b>					
Số đầu kỳ	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	14.400.000.000	95.657.440.060
Chuyển nhượng vốn góp	4.000.000.000	-	20.060.312.372	-	24.060.312.372
Số cuối kỳ	-	57.197.127.688	-	14.400.000.000	71.597.127.688
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) đầu tư liên kết</b>					
Số đầu kỳ	862.761.312	104.980.853.880	(50.592.927)	(8.434.692.731)	97.358.329.534
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(862.761.312)	14.279.361.693	50.592.927	(5.965.307.269)	7.501.886.039
Lợi nhuận được chia trong năm	-	92.000.000.000	-	-	92.000.000.000
Số cuối kỳ	-	27.260.215.573	-	(14.400.000.000)	12.860.215.573
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	4.862.761.312	162.177.981.568	20.009.719.445	5.965.307.269	193.015.769.594
Số cuối kỳ	-	84.457.343.261	-	-	84.457.343.261



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2017**  
**vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

BN09-DN/HN

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

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

**12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.806.333.954
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(761.266.792)
Khấu trừ trong năm	(380.633.396)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(1.141.900.188)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	3.045.067.162
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>2.664.433.766</b>

#### 14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 23.966.563.113 VND (cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 30.945.179.096 VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng.

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

##### 15.1 Phải trả người bán

	VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.690.598.504</b>	<b>8.690.598.504</b>	<b>39.093.725.566</b>	<b>39.093.725.566</b>
Tổng công ty Xây dựng Số 1	-	-	29.999.850.659	29.999.850.659
Các nhà cung cấp khác	8.690.598.504	8.690.598.504	9.093.874.907	9.093.874.907
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176.432.100</b>	<b>176.432.100</b>
Các nhà cung cấp khác	-	-	176.432.100	176.432.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.690.598.504</b>	<b>8.690.598.504</b>	<b>39.270.157.666</b>	<b>39.270.157.666</b>

##### 15.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>248.455.876.721</b>	<b>118.443.779.357</b>
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà của các bên khác (*)	201.719.041.427	68.443.779.357
Khoản thu trước tiền chuyển nhượng dự án 158 An Dương Vương	46.000.000.000	-
Khoản thu trước khác	736.835.294	-
Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-	50.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>80.629.339.182</b>
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	-	80.629.339.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.455.876.721</b>	<b>199.073.118.539</b>

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

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

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

VND

	Số đầu kỳ	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.641.578.071)	23.694.384.656	10.723.461.832	8.329.344.753
Thuế giá trị gia tăng	386.926.407	2.485.563.025	2.219.251.809	653.237.623
Thuế thu nhập cá nhân	348.303.146	2.822.603.352	3.100.679.540	70.226.958
Thuế tài nguyên	99.007.090	1.186.200.145	1.200.186.131	85.021.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(3.807.341.428)</b>	<b>30.188.751.178</b>	<b>17.243.579.312</b>	<b>9.137.830.438</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	13.967.293.683	7.344.557.407	-	21.311.851.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.967.293.683</b>	<b>7.344.557.407</b>	<b>-</b>	<b>21.311.851.090</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.508.051.141</b>	<b>35.076.275.568</b>
Chi phí dự án	7.724.100.682	32.822.872.239
Chi phí lãi vay	2.338.797.306	1.955.929.185
Khác	8.445.153.153	297.474.144
<b>Dài hạn</b>	<b>93.650.605.520</b>	<b>88.832.159.838</b>
Chi phí lãi vay	13.922.566.667	-
Chi phí dự án	93.650.605.520	88.832.159.838
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.158.656.661</b>	<b>123.908.435.406</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.758.229.020</b>	<b>7.658.112.657</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất KCN Lê Minh Xuân	2.720.936.470	7.611.496.057
Khác	37.292.550	46.616.600

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

<b>Dài hạn</b>	<b>19.581.388.720</b>	<b>210.189.314.110</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất KCN Lê Minh Xuân	<u>19.581.388.720</u>	<u>210.189.314.110</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.339.617.740</u></b>	<b><u>217.847.426.767</u></b>
<b>19. PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
		<i>VND</i>
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>47.137.098.378</b>	<b>47.136.634.772</b>
Công ty Thân Thuận TNHH MTV PTCN Tân Thuận	-	22.022.053.495
Phải trả bảo quản hạ tầng và ký quỹ xây dựng	11.110.827.500	-
Chi phí duy tu cơ sở hạ tầng KCN LMX	4.805.682.270	-
Phải trả khác	30.095.783.608	22.340.743.877
Cổ tức phải trả cho các Cổ đông	1.124.805.000	2.773.837.400
<b>Dài hạn</b>	<b>42.193.033.478</b>	<b>100.357.965.219</b>
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857.499	76.115.857.499
Nhận ký quỹ ký cược	5.498.383.568	17.698.313.806
Phải trả khác	13.188.792.411	6.543.793.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.330.131.856</b>	<b>147.494.599.991</b>

(\*) 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 áp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

**20. VAY VÀ NỢ**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng	Giảm	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>90.822.435.355</b>	<b>475.167.891.717</b>	<b>259.954.975.602</b>	<b>306.035.351.470</b>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	25.722.547.064	326.876.859.399	129.492.316.281	223.107.090.182
Vay dài hạn đến hạn trả	65.099.888.291	148.291.032.318	130.462.659.321	82.928.261.288
<b>Vay dài hạn</b>	<b>325.629.762.708</b>	<b>275.534.631.088</b>	<b>257.144.834.499</b>	<b>344.019.559.297</b>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)	325.629.762.708	275.534.631.088	257.144.834.499	344.019.559.297
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	65.099.888.291	148.291.032.318	130.462.659.321	82.928.261.288
Vay dài hạn	260.529.874.417	127.243.598.770	126.682.175.178	261.091.298.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351.352.309.772</b>	<b>602.411.490.487</b>	<b>386.637.150.780</b>	<b>567.126.649.479</b>

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả nợ 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/HỆTDHM/CMB-HCM, ngày 27 tháng 7 năm 2016	1.905.345.262	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2018 đến 27 tháng 1 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/năm	Tín chấp
Hợp đồng vay số 20/2017/HỆTD-DN, ngày 28 tháng 7 năm 20017	21.201.744.920	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2018 đến 28 tháng 6 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/năm	Tín chấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

Đối tượng khác	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 08/HĐV-2017 ngày 18 tháng 12 năm 2017	80.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	
Hợp đồng vay số 09/HĐV-2017 ngày 18 tháng 12 năm 2017	120.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động	8%/năm	Tín chấp	

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả nợ gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTĐ-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTĐ	75.000.005.000	Từ ngày 5 tháng 01 năm 2018 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 2,9%/ năm	18.392 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất tại phường An Lạc, quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTĐ-DN ngày 19 tháng 5 năm 2017 và phụ lục số 10.01/SĐBS-HĐTĐ	100.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2018 đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	Lãi suất cơ sở + 3%/năm	Quyền tài sản từ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (109,91ha)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – CN TPHCM					
Hợp đồng vay số 16.321.00101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	71.547.169.815	Ngày 25 tháng 3 năm 2018 đến ngày 25 tháng 12 năm 2029	Trả tiền thuê 100.000 m <sup>2</sup> đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20% vốn góp tại Big C; 172.031.8 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh thuộc dự án 11A Bình Hưng.
Hợp đồng vay số 16.321.00102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	97.472.384.482	Ngày 25 tháng 3 năm 2018 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	14.002,2 m <sup>2</sup> đất và quyền tài sản từ dự án Khu định cư Phong Phú 4 tại xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>567.126.649.479</b>				



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>21. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>						
<b>21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu</b>						
<b>Năm trước</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	271.838.228.948	2.012.857.053.154
Lợi nhuận thuần trong năm					30.727.535.129	30.727.535.129
Trích lập các quỹ trong năm					(22.670.386.054)	(22.670.386.054)
Cổ tức công bố					(43.360.072.000)	(43.360.072.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	236.535.306.023	1.977.554.130.229
<b>Năm nay</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	236.535.306.023	1.977.554.130.229
Tăng vốn trong năm						
Lợi nhuận thuần trong kỳ					124.307.320.244	124.307.320.244
Trích lập các quỹ			1.536.376.756		(1.536.376.756)	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi					(768.188.378)	(768.188.378)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	867.201.440.000	610.750.058.000	252.271.702.962	12.332.000.000	358.538.061.133	2.101.093.262.095

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

21.2	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức	VND	
		Cho kỳ kế toán Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	<b>Vốn đã góp</b>		
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017	867.201.440.000	867.201.440.000
	<b>Cổ tức đã công bố</b>	-	43.360.072.000
	<b>Cổ tức đã trả</b>	1.568.314.025	127.294.099.900
<b>21.3</b>	<b>Cổ phiếu</b>		
		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		Số lượng	Số lượng
	Cổ phiếu được phép phát hành	86.720.144	86.720.144
	Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
	- Cổ phiếu phổ thông	86.720.144	86.720.144
	Cổ phiếu đang lưu hành		
	- Cổ phiếu phổ thông	86.720.144	86.720.144
<b>21.4</b>	<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
	Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:		
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	124.307.320.244	30.727.535.129
	Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	3.107.683.006	768.188.378,00
	Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	121.199.637.238	29.959.346.751
	Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	86.720.144	86.720.144
	Lãi trên cổ phiếu		
	- Lãi cơ bản	1.398	345
	- Lãi suy giảm	1.398	345

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 11 tháng 4 năm 2017.

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BN09-DN/HN

**22. DOANH THU**

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

VND

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>123.594.378.524</b>	<b>941.060.621.838</b>	<b>531.682.410.849</b>	<b>1.071.286.893.267</b>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	35.189.253.212	920.706.785.216	268.738.829.090	959.265.395.684
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	72.344.501.793	657.301.636	202.350.509.242	38.096.540.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.424.778.360	16.188.894.553	52.370.409.581	57.313.440.708
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.635.845.159	3.507.640.433	8.222.662.936	16.611.516.874
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.485.202.210)</b>	<b>(6.789.171.601)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>123.594.378.524</b>	<b>941.060.621.838</b>	<b>529.197.208.639</b>	<b>1.064.497.721.666</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	35.189.253.212	920.706.785.216	266.253.626.880	952.564.501.146
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	72.344.501.793	657.301.636	202.350.509.242	38.096.540.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.424.778.360	16.188.894.553	52.370.409.581	57.243.345.463
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.635.845.159	3.507.640.433	8.222.662.936	16.593.335.056

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

Nếu doanh thu trong năm ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp sẽ giảm đi tương ứng là 182.590.025.688 VND và 96.187.362.551 VND.

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VND

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	29.584.281.105	-
Lãi tiền gửi	2.699.915.779	1.170.462.065	6.704.177.869	2.191.624.390
Cổ tức nhận được	-	-	19.354.000	29.161.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.699.915.779</b>	<b>1.170.462.065</b>	<b>36.307.812.974</b>	<b>2.220.785.390</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2017**  
**vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

BN09-DN/HN

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VND

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	42.279.134.203	859.018.243.030	232.543.873.660	900.182.920.878
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	26.217.655.874	(2.019.534.103)	94.203.345.818	11.502.167.651
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.614.325.132	11.043.822.867	32.588.888.686	35.156.731.196
Giá vốn cho thuê hoạt động	23.158.245	823.760.023	1.965.223.443	4.388.822.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.134.273.454</b>	<b>868.866.291.817</b>	<b>361.301.331.607</b>	<b>951.230.642.435</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.156.910.539	2.700.768.751	10.300.715.570	11.800.471.559
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	235.780.958	(66.771.300)	486.532.348
Khác	99.958.050	(21.950.588)	714.616.843	227.374.902
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.256.868.589</b>	<b>2.914.599.121</b>	<b>10.948.561.113</b>	<b>12.514.378.809</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VND

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.470.880.804	2.084.069.697	6.097.887.248	4.948.739.959
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	2.584.069.697	730.048.152	4.517.668.108
Chuyển nhượng thanh lý tài sản	-	(500.000.000)	1.681.818.182	-
Thu nhập khác	3.470.880.804	-	3.686.020.914	431.071.851
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.512.706.830</b>	<b>12.520.975.849</b>	<b>6.431.135.729</b>	<b>18.495.403.171</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>958.173.974</b>	<b>(10.436.906.152)</b>	<b>(333.248.481)</b>	<b>(13.546.663.212)</b>

**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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2017**  
**vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

BN09-DN/HN

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4		VND
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	5.852.566.521	4.123.264.001	23.669.773.941	8.847.126.935
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước			(534.183.598)	279.810.456	
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	929.937.032	260.903.791	4.195.491.204	(138.990.904)	
<b>Cộng</b>	<b>6.782.503.553</b>	<b>4.384.167.792</b>	<b>27.331.081.547</b>	<b>8.987.946.487</b>	

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017			VND Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Hoạt động BĐS	Hoạt động khác	Tổng cộng	Tổng cộng
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>125.003.361.908</b>	<b>26.635.039.883</b>	<b>151.638.401.791</b>	<b>39.715.481.616</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	25.000.672.382	5.327.007.977	30.327.680.359	7.943.096.323
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ	71.071.636	183.112.599	254.184.235	3.444.223.178
Cổ tức được chia		(3.870.800)	(3.870.800)	(5.832.200)
Lợi nhuận trong các công ty liên kết		(1.662.810.885)	(1.662.810.885)	(2.144.926.837)
Phân bổ lợi thế thương mại		76.126.679	76.126.679	76.126.679
Điều chỉnh khấu hao xe đã thanh lý		(95.416.666)	(95.416.666)	-
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết		(1.193.061.454)	(1.193.061.454)	767.826.059
Chênh lệch lãi từ thanh lý các công ty liên kết		162.433.677	162.433.677	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa/ thiếu trong những năm trước		(534.183.598)	(534.183.598)	279.810.456
Lỗ thuế kỳ trước chuyển sang		-	-	(1.372.377.171)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>25.071.744.018</b>	<b>2.259.337.529</b>	<b>27.331.081.547</b>	<b>8.987.946.487</b>

**26.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Lãi tiền gửi dự thu	(4.335.756.743)	(222.775.543)	(4.112.981.200)	114.239.942
Dự phòng phải thu	400.000.000	400.000.000		400.000.000
Trích trước chi phí lãi vay	928.139.646	928.139.646		(439.349.816)
Trợ cấp thôi việc phải trả	165.839.079	269.140.670	(103.301.591)	9.840.897
Lợi nhuận chưa thực hiện	216.191.703	195.400.116	20.791.587	54.259.881
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)</b>	<b>(2.625.586.315)</b>	<b>1.569.904.889</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(4.195.491.204)</b>	<b>138.990.904</b>

**27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

**28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan đến quý 4/2017 và năm trước gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	92.000.000.000	28.224.800.000
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng giá trị đầu tư	20.060.312.372	-
Công ty CP Đầu tư và BĐS Sài Gòn Châu Á	Công ty liên kết	Chuyển nhượng giá trị đầu tư	4.000.000.000	-



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

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2017 đạt 31,1 tỷ đồng, giảm 8,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2016. Điều này chủ yếu do số lượng đất nền, căn hộ bàn giao cho khách hàng trong quý 4 năm 2017 giảm so với cùng kỳ năm 2016.

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

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



**Nguyễn Kim Phụng**  
Người lập

Ngày 29 tháng 1 năm 2018



**Đặng Thị Thùy Trang**  
Kế toán trưởng



**Phạm Minh Nhựt**  
Tổng Giám đốc