

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.606.002.339.412</b>	<b>2.244.927.009.330</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>58.043.437.407</b>	<b>122.875.070.971</b>
111	1. Tiền		21.055.410.180	119.617.866.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.988.027.227	3.257.204.320
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>70.888.611.123</b>	<b>480.827.099.682</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	30.019.555.374	476.970.049.873
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	41.533.214.605	3.323.971.846
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.388.904.344	3.857.472.069
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.053.063.200)	(3.324.394.106)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.457.097.209.368</b>	<b>1.619.455.316.940</b>
141	1. Hàng tồn kho	7	2.457.097.209.368	1.619.455.316.940
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>19.973.081.514</b>	<b>21.769.521.737</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		19.973.081.514	14.902.942.031
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	6.866.579.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>816.303.166.090</b>	<b>849.777.607.269</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>118.554.969.912</b>	<b>84.667.935.812</b>
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	5.1	67.255.899.685	74.741.494.971
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	50.408.025.667	5.640.101.479
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	10.677.044.560	14.072.339.362
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000.000)	(9.786.000.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>21.494.523.278</b>	<b>21.527.328.498</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	21.478.843.162	21.469.017.909
222	Nguyên giá		73.687.301.717	76.211.635.080
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.208.458.555)	(54.742.617.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	15.680.116	58.310.589
228	Nguyên giá		1.702.748.781	1.702.748.781
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.687.068.665)	(1.644.438.192)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>5.498.672.081</b>	<b>81.748.930.153</b>
231	1. Nguyên giá		19.257.082.971	127.581.269.372
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.758.410.890)	(45.832.339.219)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>312.113.124.870</b>	<b>272.425.329.509</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	312.113.124.870	272.425.329.509
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>354.197.127.688</b>	<b>385.791.778.980</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	297.000.000.000	297.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	71.597.127.688	95.657.440.060
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	-	3.135.455.455
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(14.400.000.000)	(10.001.116.535)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.444.748.261</b>	<b>3.616.304.317</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.963.478.501	2.020.886.211
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	1.481.269.760	1.595.418.106
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.422.305.505.502</b>	<b>3.094.704.616.599</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.372.809.152.594</b>	<b>1.230.369.312.327</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>720.226.145.702</b>	<b>415.193.605.009</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	11.940.263.925	42.464.560.769
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	248.455.876.721	118.443.779.357
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	8.685.227.081	514.276.536
314	4. Phải trả người lao động		-	3.734.173.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	25.903.958.556	35.797.431.604
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	2.720.936.470	7.611.496.057
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	46.812.953.634	46.755.862.864
320	8. Vay ngắn hạn	19	374.435.351.470	159.222.435.355
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.271.577.845	649.589.467
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>652.583.006.892</b>	<b>815.175.707.318</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	14.1	-	176.432.100
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	14.2	-	80.629.339.182
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	16	107.573.172.187	88.832.159.838
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	19.581.388.720	210.189.314.110
337	5. Phải trả dài hạn khác	18	115.307.952.581	173.472.884.322
338	6. Vay dài hạn	19	409.291.298.009	260.529.874.417
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		829.195.395	1.345.703.349
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.049.496.352.908</b>	<b>1.864.335.304.272</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>2.049.496.352.908</b>	<b>1.864.335.304.272</b>
411	1. Vốn cổ phần		867.201.440.000	867.201.440.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		867.201.440.000	867.201.440.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		252.271.702.962	250.735.326.206
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	12.332.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		306.941.151.946	123.316.480.066
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		121.011.914.932	85.729.252.582
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		185.929.237.014	37.587.227.484
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.422.305.505.502</b>	<b>3.094.704.616.599</b>

Nguyễn Nhật Hồng  
 Người lập

Đặng Thị Thùy Trang  
 Kế toán trưởng

Phạm Minh Nhựt  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 4/2017	Quý 4/2016	Quý 4/2017	Quý 4/2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	120.540.975.971	713.428.790.804	527.251.359.667	842.067.014.168
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	(2.485.202.210)	(6.789.171.601)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	120.540.975.971	713.428.790.804	524.766.157.457	835.277.842.567
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(75.502.762.039)	(657.777.691.594)	(358.709.180.430)	(739.320.014.545)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.038.213.932	55.651.099.210	166.056.977.027	95.957.828.022
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	94.600.283.881	916.536.230	128.717.083.520	30.124.818.081
22	7. Chi phí tài chính	23	(8.260.156.855)	5.756.595.828	(37.424.685.048)	(10.187.682.475)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.415.477.206)	(3.798.546.529)	(30.811.532.237)	(12.898.249.337)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	(6.852.344.675)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(12.720.021.914)	(18.119.034.640)	(47.507.411.193)	(51.345.097.131)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.658.319.044	44.205.196.628	209.841.964.306	57.697.521.822
31	11. Thu nhập khác	24	2.993.797.469	2.584.069.697	5.620.803.913	4.948.439.959
32	12. Chi phí khác	24	(2.487.729.050)	(12.510.624.228)	(6.406.094.949)	(18.467.784.837)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		506.068.419	(9.926.554.531)	(785.291.036)	(13.519.344.878)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		119.164.387.463	34.278.642.097	209.056.673.270	44.178.176.944
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(5.747.009.082)	(1.898.262.366)	(23.013.287.910)	(6.896.593.815)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	114.175.589	(44.167.927)	(114.148.346)	305.644.355
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		113.531.553.970	32.336.211.804	185.929.237.014	37.587.227.484

Nguyễn Nhất Hồng  
Người lập

Đặng Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Phạm Minh Nhựt  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

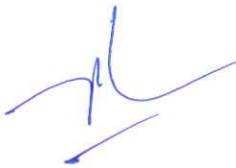
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		209.056.673.270	44.178.176.944
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	4.106.925.582	6.395.247.349
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		5.693.976.362	(1.361.701.806)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(129.977.373.919)	(29.990.221.919)
06	Chi phí lãi vay	23	30.811.532.237	12.898.249.337
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>119.691.733.532</b>	<b>32.119.749.905</b>
09	Tăng các khoản phải thu		378.106.688.066	(389.073.327.746)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(837.779.220.514)	576.074.075.227
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		(116.361.534.251)	(10.473.328.958)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(942.592.290)	(1.624.088.658)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.780.519.363)	(12.881.565.173)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.481.715.203)	(44.010.661.882)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(146.200.000)	(26.350.900.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(475.693.360.023)</b>	<b>123.779.952.715</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(57.753.264.289)	(64.043.851.884)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.850.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	43.500.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.092.564.814	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		98.266.400.252	31.512.799.441
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>48.455.700.777</b>	<b>10.968.947.557</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		623.929.315.507	429.724.032.421
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(259.954.975.800)	(467.332.008.274)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(1.568.314.025)	(127.294.099.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>362.406.025.682</b>	<b>(164.902.075.753)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(64.831.633.564)	(30.153.175.481)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		122.875.070.971	153.028.246.452
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	58.043.437.407	122.875.070.971



Nguyễn Nhật Hồng  
 Người lập



Đặng Thị Thùy Trang  
 Kế toán trưởng



Phạm Minh Nhựt  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 143 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 179).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con quý 4 năm 2017.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

- 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.

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	603.571.132	146.016.558
Tiền gửi ngân hàng	20.451.839.048	119.471.850.093
Các khoản tương đương tiền	36.988.027.227	3.257.204.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.043.437.407</b>	<b>122.875.070.971</b>

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

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.019.555.374</b>	<b>476.970.049.873</b>
Phải thu từ khách hàng	30.019.555.374	476.970.049.873
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thuận Phát	10.000.000	392.178.240.000
- Công ty TNHH XD TM Tân tạo	5.484.473.272	5.484.473.272
- Công ty CP ĐT và KD BĐS Đức Long Gia		
Lai	2.281.434.620	2.281.434.620
- Khác	22.243.647.482	77.025.901.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

Cơ sở hạ tầng 25 – 46 năm

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

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

**3.8 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

<b>Dài hạn</b>	<b>67.255.899.685</b>	<b>74.741.494.971</b>
Phải thu từ khách hàng	67.255.899.685	74.741.494.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.275.455.059</b>	<b>551.711.544.844</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.053.063.200)	(5.324.394.106)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.053.063.200)	(3.324.394.106)
Dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>92.222.391.859</b>	<b>546.387.150.738</b>

5.2 Trả trước cho người bán

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>41.533.214.605</b>	<b>3.323.971.846</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thiên Vũ	100.000.000	2.237.349.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Minh Khang	40.000.000.000	-
Khác	1.433.214.605	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 ("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>91.941.240.272</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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.388.904.344</b>	<b>3.857.472.069</b>
Tạm ứng cho người lao động	1.090.668.574	3.726.236.782
Lãi tiền gửi phải thu	63.544.826	9.311.048
Khác	1.234.690.944	121.924.239
<b>Dài hạn</b>	<b>10.677.044.560</b>	<b>14.072.339.362</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
Khác	944.393.262	1.185.648.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.065.948.904</b>	<b>17.929.811.431</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(7.786.000.000)	(7.786.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.279.948.904</b>	<b>10.143.811.431</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	2.454.087.895.350	1.607.473.660.890
Hàng hóa bất động sản	2.721.676.299	11.660.744.979
Nguyên vật liệu	<u>287.637.719</u>	<u>320.911.071</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.457.097.209.368</u></b>	<b><u>1.619.455.316.940</u></b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	1.096.553.322.656	558.832.788.735
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	405.965.176.364	383.989.191.722
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	409.685.656.243	197.394.096.243
BCCI - An Dương Vương (**)	195.998.429.182	195.998.429.182
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	227.647.044.879	193.479.385.943
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 5	55.842.199.311	1.857.254.380
Các dự án khác	<u>62.396.066.715</u>	<u>75.922.514.685</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.454.087.895.350</u></b>	<b><u>1.607.473.660.890</u></b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	24.429.322.239	38.640.532.129	11.020.713.433	2.121.067.279	76.211.635.080
Mua trong kỳ	-	255.054.900	2.340.890.910	-	2.595.945.810
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	162.623.288	-	-	162.623.288
Thanh lý	-	-	(5.282.902.461)	-	(5.282.902.461)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	24.429.322.239	39.058.210.317	8.078.701.882	2.121.067.279	73.687.301.717
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.249.608.348	28.935.243.950	2.795.650.972	2.121.067.279	37.498.213.452
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(10.358.786.324)	(32.307.565.470)	(9.955.198.098)	(2.121.067.279)	(54.742.617.171)
Khấu hao trong kỳ	(1.036.651.534)	(920.238.786)	(496.116.434)	-	(2.453.006.754)
Giảm do ghi nhận lại giá trị quyết toán xây dựng NM XLNT GĐ3	-	118.846.248	-	-	118.846.248
Thanh lý	-	-	4.868.319.122	-	4.868.319.122
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(11.395.437.858)	(33.108.958.008)	(5.582.995.410)	(2.121.067.279)	(52.208.458.555)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	14.070.535.915	6.332.966.659	1.065.515.335	-	21.469.017.909
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	13.033.884.381	5.949.252.309	2.495.706.472	-	21.478.843.162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016			
và Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	331.744.151	1.371.004.630	1.702.748.781
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	<i>331.744.151</i>	<i>1.228.659.635</i>	<i>1.560.403.786</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(331.744.151)	(1.312.694.041)	(1.644.438.192)
Hao mòn trong kỳ	-	(42.630.473)	(42.630.473)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.348.280.284)</u>	<u>(1.680.024.435)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	<u>58.310.589</u>	<u>58.310.589</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	<u>15.680.116</u>	<u>15.680.116</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.581.269.372
Hoàn nhập nguyên giá BĐS đầu tư do tính lại giá vốn (vì giảm diện tích)	34.715.470
Giảm trong kỳ, trong đó	108.358.901.871
- Số đã khấu hao	33.504.644.294
- Giá trị còn lại ghi nhận trực tiếp vào giá vốn	<u>74.854.257.577</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>19.257.082.971</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(45.832.339.219)
Khấu hao trong kỳ	(1.611.288.355)
Nhượng bán hoặc ghi nhận doanh thu 1 lần	<u>33.685.216.684</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>13.758.410.890</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>81.748.930.153</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>5.498.672.081</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	271.649.241.080	222.392.517.567
Khu tiểu thủ công nghiệp	36.113.990.344	40.185.520.675
Khác	<u>4.349.893.446</u>	<u>9.847.291.267</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>312.113.124.870</u></b>	<b><u>272.425.329.509</u></b>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	297.000.000.000	297.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	71.597.127.688	95.657.440.060
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	-	<u>3.135.455.455</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>368.597.127.688</u></b>	<b><u>395.792.895.515</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(14.400.000.000)</u>	<u>(10.001.116.535)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>354.197.127.688</u></b>	<b><u>385.791.778.980</u></b>

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần BCI	286.000.000.000	97	286.000.000.000	97
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	<u>11.000.000.000</u>	100	<u>11.000.000.000</u>	100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>297.000.000.000</u></b>		<b><u>297.000.000.000</u></b>	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản.

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	-	-	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	57.197.127.688	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-	-	20.060.312.372	20
Công ty TNHH EB Thành phố mới	14.400.000.000	20	14.400.000.000	20
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.597.127.688</b>		<b>95.657.440.060</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(14.400.000.000)		(8.434.692.732)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>57.197.127.688</b>		<b>87.222.747.328</b>	

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

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (“Big C”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	-	-	19.354	1.312.145.455
- 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 giảm giá đầu tư tài chính dài hạn				(1.566.423.803)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>1.569.031.652</b>

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 23.966.563.113 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 30.945.179.096 VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A, Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng.

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

14.1. Phải trả người bán

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.940.263.925</b>	<b>11.940.263.925</b>	<b>42.464.560.769</b>	<b>42.464.560.769</b>
Phải trả cho người bán	8.613.719.162	8.613.719.162	38.979.830.674	38.979.830.674
- Công ty TNHH TM XD Việt Long	10.677.727	10.677.727	1.705.726.571	1.705.726.571
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	-	-	29.999.850.659	29.999.850.659
Công ty CP nội thất Cơ bản	1.326.099.200	1.326.099.200	-	-
- Các nhà cung cấp khác	7.276.942.235	7.276.942.235	7.274.253.444	7.274.253.444
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.326.544.763	3.326.544.763	3.484.730.095	3.484.730.095
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176.432.100</b>	<b>176.432.100</b>
Phải trả cho người bán	-	-	176.432.100	176.432.100
- Các nhà cung cấp khác	-	-	176.432.100	176.432.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.940.263.925</b>	<b>11.940.263.925</b>	<b>42.640.992.869</b>	<b>42.640.992.869</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)**

**14.2. Người mua trả tiền trước**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>248.455.876.721</b>	<b>118.443.779.357</b>
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	201.719.041.427	68.443.779.357
Khoản thu trước tiền của Công ty CP ĐT KD BĐS Minh An	46.000.000.000	-
Khoản thu trước tiền thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-	50.000.000.000
Khác	736.835.294	-
<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 số tiền mà Công ty thu được theo tiến độ hợp đồng mua bán đất/nhà ở thuộc các dự án mà công ty đang triển khai, sẽ bàn giao khi hoàn thành và công ty sẽ ghi nhận doanh thu tương ứng.

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	334.264.331	2.737.406.326	(3.042.186.004)	29.484.653
Thuế giá trị gia tăng	81.005.115	2.002.388.835	(1.736.459.940)	346.934.010
Thuế tài nguyên	99.007.090	1.186.200.145	(1.200.186.131)	85.021.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.276.536</b>	<b>5.925.995.306</b>	<b>(5.978.832.075)</b>	<b>461.439.767</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.866.579.706)	23.572.082.223	(8.481.715.203)	8.223.787.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.866.579.706</b>	<b>23.572.082.223</b>	<b>(8.481.715.203)</b>	<b>8.223.787.314</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>25.903.958.556</b>	<b>35.797.431.604</b>
Chi phí dự án	7.724.100.682	32.512.195.115
Chi phí lãi vay	10.024.825.084	3.053.706.963
Khác	8.155.032.790	231.529.526
<b>Dài hạn</b>	<b>107.573.172.187</b>	<b>88.832.159.838</b>
Chi phí dự án	93.650.605.520	88.832.159.838
Chi phí lãi vay	13.922.566.667	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>133.477.130.743</u></b>	<b><u>124.629.591.442</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	111.868.536.298	123.531.813.664
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	21.608.594.445	1.097.777.778

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.720.936.470</b>	<b>7.611.496.057</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.720.936.470	7.611.496.057
<b>Dài hạn</b>	<b>19.581.388.720</b>	<b>210.189.314.110</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	19.581.388.720	210.189.314.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.302.325.190</u></b>	<b><u>217.800.810.167</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.812.953.634</b>	<b>46.755.862.864</b>
Tiền tạm ứng nhận từ công ty Cty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	-	22.022.053.495
Phải trả bảo quản hạ tầng và ký quỹ XD	11.110.827.500	10.338.030.500
Chi phí duy tu CSHT (LMX)	4.805.682.270	5.032.435.440
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.124.805.000	2.773.837.400
Tiền thuê đất phải nộp khu Phong phú 5	26.077.122.646	-
Phải trả khác	3.694.516.218	6.859.506.029
<b>Dài hạn</b>	<b>115.307.952.581</b>	<b>173.472.884.322</b>
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857.499	76.115.857.499
Thu hộ	73.114.919.103	73.114.919.103
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><u>162.120.906.215</u></b>	<b><u>220.228.747.186</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>89.005.987.112</i>	<i>147.113.828.083</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>73.114.919.103</i>	<i>73.114.919.103</i>

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng	Giảm	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>159.222.435.355</b>	<b>543.567.891.717</b>	<b>(328.354.975.602)</b>	<b>374.435.351.470</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	25.722.547.064	126.876.859.399	(129.492.316.281)	23.107.090.182
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.2 và 27)	68.400.000.000	-	(68.400.000.000)	-
Vay tổ chức khác	-	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (các bên liên quan)	-	68.400.000.000	-	68.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (ngân hàng)	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>492.134.631.088</b>	<b>(257.144.834.499)</b>	<b>560.619.559.297</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	325.629.762.708	275.534.631.088	(257.144.834.499)	344.019.559.297
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 19.2 và 27)	-	216.600.000.000	-	216.600.000.000
<b>Trong đó:</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả (các bên liên quan)	-	68.400.000.000	-	68.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (ngân hàng)	65.099.888.291	148.291.032.318	(130.462.659.321)	82.928.261.288
Vay dài hạn ngân hàng	260.529.874.417	127.243.598.770	(126.682.175.178)	261.091.298.009
Vay dài hạn các bên liên quan	-	148.200.000.000	-	148.200.000.000

### Chi tiết các khoản vay như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần BCI (Bên liên quan)</b>					
Hợp đồng vay số 03/HĐV.2016 ngày 27 tháng 9 năm 2016	34.200.000.000	Ngày 27 tháng 9 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tin chấp
Hợp đồng vay số 04/HĐV.2016 ngày 21 tháng 11 năm 2016	20.000.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tin chấp
Hợp đồng vay số 06/HĐV.2016	14.200.000.000	Ngày 28 tháng 12	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tin chấp

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017  
ngày 28 tháng 12 năm 2016

Hợp đồng vay số 07/HĐV.2017 ngày 10 tháng 01 năm 2017	148.200.000.000	Ngày 10 tháng 01 năm 2019	Tài trợ vốn lưu động	9,5%/năm	Tin chấp
<b>Công ty TNHH ĐT KD BĐS Saphire</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
Hợp đồng vay số 08/HĐV-2017 ngày 18 tháng 12 năm 2017	80.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	8%	Tin chấp
<b>Công ty TNHH ĐT Thành Phúc</b>					
Hợp đồng vay số 09/HĐV-2017 ngày 18 tháng 12 năm 2017	120.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	8%	Tin chấp
<b>Ngân hàng</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (VND)</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDH/CMB-HCM ngày 27 tháng 7 năm 2016	1.905.345.262	Từ ngày 07 tháng 01 năm 2018 đến ngày 27 tháng 01 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tin chấp
Hợp đồng vay số 22/2017/HĐTD- DN ngày 28 tháng 7 năm 2017	21.201.744.920	Từ ngày 28 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 6 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng + 2,3%/ năm	Tin chấp
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD- DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS-HĐTD	75.000.005.000	Từ ngày 5 tháng 01 năm 2018 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 2,9%/ năm	18.392 m <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 địa phương An Lạc, Quận Bình Tân thuộc
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTN- DN ngày 19 tháng 5 năm 2017 và phụ lục số 10.01/SĐBS-HĐTD	100.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2018 đến ngày 30 tháng 5 năm 2022	Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	Lãi suất cơ sở + 3%/năm	Quyền tài sản từ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (109,91ha)

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

## Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 16.321.00101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	71.547.169.815.	Ngày 25 tháng 03 năm 2018 đến ngày 25 tháng 12 năm 2029	Trả tiền thuế 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	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 03 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><u>783.726.649.479</u></b>				

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	151.604.648.513	1.892.623.472.719
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	37.587.227.484	37.587.227.484
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(22.515.323.931)	(22.515.323.931)
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	(43.360.072.000)	(43.360.072.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	123.316.480.066	1.864.335.304.272
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	867.201.440.000	610.750.058.000	250.735.326.206	12.332.000.000	123.316.480.066	1.864.335.304.272
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	185.929.237.014	185.929.237.014
Phân chia lợi nhuận	-	-	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	306.941.151.946	2.049.496.352.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Vốn đã góp</b>		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>867.201.440.000</u>	<u>867.201.440.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố</b>	-	<b>43.360.072.000</b>
<b>Cổ tức đã trả bằng tiền</b>	<b>1.649.032.400</b>	<b>127.294.099.900</b>

20.3 Cổ phiếu

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</u>	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu được phép phát hành	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	86.720.144	867.201.440.000	86.720.144	867.201.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**21. DOANH THU**

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

	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>120.540.975.971</b>	<b>713.428.790.804</b>	<b>527.251.359.667</b>	<b>842.067.014.168</b>
<i>Trong đó:</i>				
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 chuyển nhượng bất động sản	35.189.253.212	696.263.330.671	268.738.829.090	734.821.941.139
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.371.375.807	13.000.518.064	47.939.358.399	52.537.016.154
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>				
Giảm giá hàng bán	-	-	(2.485.202.210)	(6.789.171.601)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>120.540.975.971</b>	<b>713.428.790.804</b>	<b>524.766.157.457</b>	<b>835.277.842.567</b>
<i>Trong đó:</i>				
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 chuyển nhượng bất động sản	35.189.253.212	696.263.330.671	266.253.626.880	728.121.046.601
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.371.375.807	13.000.518.064	47.939.358.399	52.466.920.909
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.635.845.159	3.507.640.433	8.222.662.936	16.593.335.056

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

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.

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức và lợi nhuận được chia	92.000.000.000	-	92.019.354.000	28.253.961.000
Lãi tiền gửi	2.600.283.881	800.765.049	6.285.015.426	1.736.260.919
Khác	-	115.771.181	30.412.714.094	134.596.162
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.600.283.881</b>	<b>916.536.230</b>	<b>128.717.083.520</b>	<b>30.124.818.081</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
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 chuyển nhượng bất động sản	42.279.134.203	650.072.685.119	232.543.873.660	691.237.362.967
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.982.813.717	8.900.780.555	29.996.737.509	32.191.661.217
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>75.502.762.039</b>	<b>657.777.691.594</b>	<b>358.709.180.430</b>	<b>739.320.014.545</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	7.415.477.206	3.798.546.529	30.811.532.237	12.898.249.337
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	744.721.599	(9.533.191.769)	(5.898.535.968)	(2.937.941.764)
Khác	99.958.050	(21.950.588)	714.616.843	227.374.902
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.260.156.855</b>	<b>(5.756.595.828)</b>	<b>37.424.685.048</b>	<b>10.187.682.475</b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.993.797.469	2.584.069.697	6.042.331.696	4.948.439.959
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	-	1.101.156.915	730.048.152	3.158.711.146
Khác	2.993.797.469	1.482.912.782	5.312.283.544	1.789.728.813
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.487.729.050)</b>	<b>(12.510.624.228)</b>	<b>(6.827.622.732)</b>	<b>(18.467.784.837)</b>
Phạt do chậm nộp thuế	-	(7.908.848.263)	-	(12.768.555.312)
Khác	(2.487.729.050)	(4.601.775.965)	(6.827.622.732)	(5.699.229.525)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>506.068.419</b>	<b>(9.926.554.531)</b>	<b>(785.291.036)</b>	<b>(13.519.344.878)</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.547.471.508	6.616.783.359
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những kỳ trước	(534.183.598)	279.810.456
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	114.148.346	(305.644.355)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.127.436.256</u></b>	<b><u>6.590.949.460</u></b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>			<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.375.737.518	104.680.935.752	209.056.673.270	44.178.176.944
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	20.875.147.504	20.936.187.150	41.811.334.654	8.835.635.389
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được khấu trừ	71.056.000	183.100.000	254.156.000	572.584.753
Các khoản phạt	-	-	-	2.553.711.062
Cổ tức được chia	-	(18.403.870.800)	(18.403.870.800)	(5.650.792.200)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(534.183.598)	-	(534.183.598)	279.810.456
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>20.412.019.906</u></b>	<b><u>2.715.416.350</u></b>	<b><u>23.127.436.256</u></b>	<b><u>6.590.949.460</u></b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Quý 4/2017	Quý 4/2016
Dự phòng nợ phải thu	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Lãi tiền gửi dự thu	(12.708.965)	(1.862.210)	(10.846.755)	335.153.275
Lãi tiền vay phải trả	928.139.646	928.139.646	-	(439.349.816)
Trợ cấp thôi việc phải trả	165.839.079	269.140.670	(103.301.591)	9.840.896
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.481.269.760</b>	<b>1.595.418.106</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(114.148.346)</b>	<b>305.644.355</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Nợ khó đòi đã xử lý	2.469.845.243	2.469.845.243

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

Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND
			<i>31/12/2017</i>
Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	148.200.000.000
		Lãi vay	20.510.816.667
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.244.383.082
		Chi phí chi hộ	39.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ

**Phải trả người bán (Thuyết minh số 14.1)**

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Công ty con	Mua dịch vụ	<u>(3.326.544.763)</u>	<u>(3.484.730.095)</u>
-------------------------------------	-------------	-------------	------------------------	------------------------

**Phải trả khác (Thuyết minh số 18)**

Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Thu hộ	<u>(73.114.919.103)</u>	<u>(73.114.919.103)</u>
---------------------	-------------	--------	-------------------------	-------------------------

**Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)**

Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Vay	<u>(216.600.000.000)</u>	-
---------------------	-------------	-----	--------------------------	---

**Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)**

Công ty Cổ phần BCI	Công ty con	Chi phí lãi vay	<u>(21.608.594.445)</u>	<u>(1.097.777.778)</u>
---------------------	-------------	-----------------	-------------------------	------------------------

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

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2017 đạt 113,5 tỷ đồng, tăng 251% (81,2 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2016. Điều này chủ yếu do trong năm 2017, Công ty nhận được 92 tỷ đồng cổ tức từ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc.

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

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

  
 Nguyễn Nhật Hồng  
 Người lập

  
 Đặng Thị Thùy Trang  
 Kế toán trưởng

  
  
 Phạm Minh Nhựt  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2018