



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ

QUÝ IV NĂM 2018

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

NỘI DUNG**TRANG**

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (mẫu số B01 – DN)	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (mẫu số B02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (mẫu số B03 – DN)	6 - 7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (mẫu số B09 – DN)	8 - 36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 01 tháng 01 năm 2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.965.622.644.471	3.524.662.994.017
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	67.244.802.400	55.689.963.181
1. Tiền	111		67.244.802.400	55.689.963.181
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		939.718.225.738	691.401.355.876
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	397.453.780.452	12.769.000.128
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	222.466.785.386	164.580.330.494
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	105.465.002.708
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.1	320.507.471.386	409.296.834.032
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(709.811.486)	(709.811.486)
IV. Hàng tồn kho	140		2.900.194.008.705	2.739.759.091.289
1. Hàng tồn kho	141	9	2.900.194.008.705	2.739.759.091.289
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.465.607.628	37.812.583.671
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	250.835.582	2.029.104.295
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		56.337.093.983	33.705.233.563
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.877.678.063	2.078.245.813
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		622.341.277.052	640.970.264.844
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		179.559.473.663	179.535.513.761
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	30.648.060.434
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	179.559.473.663	148.887.453.327
II. Tài sản cố định	220		8.528.868.505	12.929.812.895
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	8.528.868.505	12.929.812.895
- Nguyên giá	222		20.731.103.492	32.104.003.560
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.202.234.987)	(19.174.190.665)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5	321.666.506.894	340.876.424.807
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.1	296.737.245.000	344.542.245.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2	30.606.802.912	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.3	-	800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5.1	(5.677.541.018)	(9.045.456.438)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		112.586.427.990	107.628.513.381
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	112.586.427.990	107.628.513.381
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.587.963.921.523	4.165.633.258.861

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 01 tháng 01 năm 2018
A. Nợ phải trả	300		2.745.330.997.662	2.437.287.923.039
I. Nợ ngắn hạn	310		2.264.209.877.174	1.743.585.344.751
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		44.923.459.966	38.000.216.689
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		39.631.392.492	32.448.457.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	32.669.925.776	1.011.850.964
4. Phải trả người lao động	314		1.097.200.494	1.080.288.233
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	46.275.523.831	21.998.932.397
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	1.800.616.758.848	1.046.290.317.282
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16.1	281.980.133.937	579.418.887.454
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		17.015.481.830	23.336.393.785
II. Nợ dài hạn	330		481.121.120.488	693.702.578.288
7. Phải trả dài hạn khác	337	15	386.621.120.488	521.632.578.288
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16.2	42.000.000.000	119.570.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	17	52.500.000.000	52.500.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.842.632.923.861	1.728.345.335.822
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	1.842.632.923.861	1.728.345.335.822
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		975.715.740.000	975.715.740.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			975.715.740.000	975.715.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		459.600.399.732	459.600.399.732
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.477.728.497	131.477.728.497
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		282.730.075.069	168.442.487.030
a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			163.204.176.986	153.947.619.244
b. LNST chưa phân phối kỳ này			119.525.898.083	14.494.867.786
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.587.963.921.523	4.165.633.258.861



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	19	517.076.646.005	9.472.086.114	711.445.294.663	31.476.507.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	19	517.076.646.005	9.472.086.114	711.445.294.663	31.476.507.167
4. Giá vốn hàng bán	11	20	385.668.211.359	4.832.337.860	509.061.517.113	15.342.679.800
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		131.408.434.646	4.639.748.254	202.383.777.550	16.133.827.367
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	35.834.277	14.368.950.904	85.473.598	60.338.717.602
7. Chi phí tài chính	22	22	24.284.074.902	12.800.585.197	43.836.636.324	49.422.768.030
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			<i>14.074.156.989</i>	<i>14.583.073.385</i>	<i>33.626.718.411</i>	<i>49.288.330.330</i>
8. Chi phí bán hàng	24	23	10.458.655.060	458.360.797	12.041.816.289	1.533.942.853
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	24	6.476.534.976	3.740.766.798	12.617.616.442	12.282.759.760
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		90.225.003.985	2.008.986.366	133.973.182.093	13.233.074.326
11. Thu nhập khác	31		6.344.073.964	1.223.127.716	24.032.070.542	3.011.754.659
12. Chi phí khác	32		3.753.972.419	347.976.682	5.122.601.074	552.764.860
13. Lợi nhuận khác	40		2.590.101.545	875.151.034	18.909.469.468	2.458.989.799
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		92.815.105.530	2.884.137.400	152.882.651.561	15.692.064.125
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	21.005.724.554	(1.558.548.482)	33.356.753.478	1.197.196.339
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.809.380.976	4.442.685.882	119.525.898.083	14.494.867.786



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01 năm 2019



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		152.882.651.561	15.692.064.125
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.490.307.572	2.700.399.081
Các khoản dự phòng	03		(3.367.915.420)	
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định	05		(3.530.454.091)	(60.702.353.966)
Chi phí lãi vay	06		33.626.718.411	49.288.330.330
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		181.101.308.033	6.978.439.570
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(275.192.122.434)	(13.860.138.227)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(160.434.917.416)	(434.357.890.613)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		699.324.218.762	372.260.785.892
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.179.645.896)	(109.461.508.021)
Tiền lãi vay đã trả	14		(52.728.088.484)	(140.424.908.618)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.429.028.739)	(15.029.630.315)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.559.221.999)	(2.484.559.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		374.902.501.827	(336.379.409.333)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(108.909.091)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		6.050.000.000	363.636.364
3. Chi tiền cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(40.763.778.400)
4. Thu tiền hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	422.287.206.303
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.720.000.000	89.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	50.338.717.602
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.661.090.909	521.225.781.869

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>		<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	319.687.039.700
3. Tiền thu từ đi vay	33		43.597.794.242	87.401.833.472
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(418.606.547.759)	(448.978.999.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(117.814.417.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(375.008.753.517)	(159.704.543.028)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		11.554.839.219	25.141.829.508
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	55.689.963.181	30.548.133.673
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		67.244.802.400	55.689.963.181



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 07 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 121/QĐ-SGDHCM do Tổng giám đốc sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 20 tháng 11 năm 2008.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Q8, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có các chi nhánh sau, Báo cáo tài chính của Công ty được tổng hợp từ văn phòng Công ty và các chi nhánh :

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Bình Thuận	Số 47 Trần Hưng Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
2	Chi nhánh Tây Nam	Số B17-19 TT Thương mại, phường 3, Tp. Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
3	Chi nhánh Miền Bắc	Tổ 5, Khu A9, Hạ Long, Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
4	Chi nhánh Quảng Ngãi	Lô C1-3 KCN Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện. San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính** (tiếp theo)

- Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý du lịch.
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính được soạn thảo dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thực hành kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thực hành kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý I năm 2015.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông Tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông Tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015. Hiện nay, Công ty đang trình bày BCTC theo thông ty này. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của BTC và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của BTC.

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng trả do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**3.5 Tài sản cố định và khấu hao***Tài sản cố định hữu hình và khấu hao*

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU(tiếp theo)**3.5 Tài sản cố định và khấu hao** (tiếp theo)*Tài sản cố định hữu hình và khấu hao*(tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	04 - 07
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06 - 08

Một số tài sản cố định hữu hình khác là các máy móc thiết bị nằm trong dây chuyền sản xuất công được khấu hao theo sản lượng.

3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán*****Công ty con***

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi Công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU(tiếp theo)**3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán** (tiếp theo)***Công ty con***(tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực Kế toán số 25 - Báo cáo tài chính và các khoản đầu tư vào công ty con.

Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.9 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính hiện hành.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**3.10 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.11 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.13 Ghi nhận doanh thu***Đối với doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

đoạn theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.14 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để đầu tư và góp vốn vào các dự án Công ty tham gia được ghi nhận là vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh của các dự án có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, đi vay vốn. Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18 Ngoại tệ

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và áp dụng tỷ giá hối đoái cho việc đánh giá lại tại thời điểm cuối năm phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được ghi nhận ban đầu theo đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3.19 Bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**3.20 Báo cáo bộ phận**

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

Báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty dựa theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm 3 lĩnh vực là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, khác. Báo cáo bộ phận thứ yếu của Công ty dựa theo khu vực địa lý bao gồm 3 khu vực: Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bình Thuận, Tỉnh Quảng Ngãi.

3.21 Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu và trình bày*****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản cho vay, phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bộ. Nhóm công ty quyết định việc phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các nợ phải trả tài chính của nhóm công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay và nợ.

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	15.234.114.108	31.234.068.473
Tiền gửi ngân hàng	52.010.688.292	24.455.894.708
Cộng	<u>67.244.802.400</u>	<u>55.689.963.181</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 5.1</i>)	296.737.245.000	374.742.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 5.2</i>)	30.606.802.912	4.579.636.245
Đầu tư dài hạn khác	-	800.000.000
Cộng	<u>327.344.047.912</u>	<u>380.121.881.245</u>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào cổ phiếu	(5.677.541.018)	(39.245.456.438)
	<u>321.666.506.894</u>	<u>340.876.424.807</u>

5.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh	57.615.315.000	-	57.615.315.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	-	-	47.805.000.000	(9.045.456.438)
Công ty TNHH Hương Trà	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	219.321.930.000	-	219.321.930.000	-
Cộng	<u>296.737.245.000</u>	<u>-</u>	<u>344.542.245.000</u>	<u>(9.045.456.438)</u>

5.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Tam Phú	4.579.636.245	-	4.579.636.245	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	26.027.166.667	(5.677.541.018)	-	-
Cộng	<u>30.606.802.912</u>	<u>(5.677.541.018)</u>	<u>4.579.636.245</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (Công ty Hùng Thanh)

Công ty Hùng Thanh là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với vốn điều lệ là 41,2 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty nắm 49% quyền biểu quyết và 49% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này và Công ty QMI không còn là công ty con.

Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)

Công ty Hương Trà là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty nắm 99% quyền biểu quyết trong Công ty này.

Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (Công ty Đất Thủ Thiêm)

Công ty Đất Thủ Thiêm là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313629237, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 01 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18 tháng 07 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp, với vốn điều lệ là 300,030 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Quận 8, TPHCM. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong Công ty này.

Công ty TNHH Xây dựng Tam Phú (Công ty Tam Phú)

Công ty Tam Phú là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4000696585, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 12 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô 148B Đường Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Tp. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty nắm 49% quyền biểu quyết và 49% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2018	01/01/2018
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH 10%)		
Phải thu khách hàng VP NBB	360.864.292.385	11.576.018.156
Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	28.588.878.000	679.781.875
Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	7.462.750.000	29.000.000
Khác	537.860.067	484.200.097
Cộng	397.453.780.452	12.769.000.128

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc	105.485.081.886	65.290.695.321
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	-	7.509.177.821
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dân Dụng CII E&C	51.814.784.967	-
Công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong	-	7.519.562.792
Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang	16.570.104.183	20.472.130.976
Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa	21.820.738.523	23.595.873.404
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	1.435.420.684	1.435.420.684
Công ty CP tư vấn xây dựng điện Việt Nam - PIDI	-	18.032.178.260
Công ty CP ĐT & XD Nền Móng Phú Sỹ	1.209.450.053	-
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi	15.745.157.413	12.856.567.724
Khác	8.386.047.677	7.868.723.512
	222.466.785.386	164.580.330.494

8.1. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Quảng Ngãi (ứng tiền đền bù)	953.992.044	6.948.438.393
Trung tâm phát triển quỹ đất Sơn Tịnh (2%KP thực hiện bồi thường)	1.344.195.804	1.344.195.804
Tạm ứng tiền đền bù UBND TT Sơn Tịnh	1.510.507.400	1.510.507.400
Tạm ứng tiền đền bù UBND Xã Tịnh Ấn Đông	449.683.464	449.683.464
Công ty CPDV Nhịp cầu địa ốc	206.188.351.642	210.495.768.308
Chi tạm ứng đền bù dự án NBB1	1.023.000.000	1.023.000.000
Chi tạm ứng phải thu NBB2	-	6.113.825.160
Tạm ứng tiền đền bù dự án - NBB3	-	24.016.200.000
Tạm ứng tiền đền bù dự án Bình Chánh - NBB4 (*)	-	146.440.054.439
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	2.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	11.295.432.400	5.402.652.400
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Hạ Long	773.482.000	1.192.300.000
Phải thu khác	94.968.826.632	1.360.208.664
Cộng	320.507.471.386	409.296.834.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

8.2. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM (CII) (*)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án Diamond Riverside	42.108.620.000	42.108.620.000
Ký quỹ dự án Đồi Thuyền Sân	6.449.000.000	6.449.000.000
Khác	30.934.205.437	262.185.101
Cộng	<u>179.559.473.663</u>	<u>148.887.453.327</u>

(*) Đây là khoản phải thu mà Công ty đã ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII) phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I) đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015. Căn cứ theo Hợp đồng chuyên nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (Công ty SII), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Đến ngày 26/8/2013 toàn bộ khoản lợi nhuận này được SII chuyển sang cho CII. Trong trường hợp dự án chưa có lợi nhuận thì Công ty sẽ tạm ứng cho Công ty CII một khoản lợi nhuận tối thiểu hàng năm và số lợi nhuận ứng trước này sẽ được quyết toán vào lợi nhuận mà Công ty CII nhận được cuối dự án.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	44.045.455	14.500.000
Thành phẩm	63.594.661	771.260.111
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.900.086.368.589	2.738.973.331.178
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>2.900.194.008.705</u>	<u>2.739.759.091.289</u>
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1 (a)	561.928.543.090	367.513.544.825
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2 (b)	710.306.096.038	717.729.287.114
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3 (c)	671.324.714.382	500.650.292.442
Dự án khu phức hợp Bình Chánh NBB4 (d)	-	335.625.008.940
Dự án đồi Thủy Sân - Quảng Ninh	371.655.335.696	165.225.117.858
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	4.957.468.983	34.120.198.106
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	421.094.807.834	385.528.325.641
Dự án City Gate	-	85.285.156.920
Dự án khu dân cư De- Lagi	129.618.528.272	118.277.343.220
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Ruby Island	1.204.545.456	1.022.727.274
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<u>2.900.086.368.589</u>	<u>2.738.973.331.178</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
I- Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2018	5.163.640.909	11.704.658.119	12.495.699.698	268.452.273	2.471.552.561	32.104.003.560
Tăng do mua mới	-	-	-	108.909.091	-	108.909.091
Thanh lý, nhượng bán	(5.163.640.909)	(4.849.427.612)	(1.468.740.638)	-	-	(11.481.809.159)
Tại ngày 31/12/2018	-	6.855.230.507	11.026.959.060	377.361.364	2.471.552.561	20.731.103.492
II- Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2018	2.667.502.160	7.525.826.511	7.776.267.274	153.198.486	1.051.396.234	19.174.190.665
Khấu hao trong kỳ	138.674.375	15.004.448	1.308.574.694	28.054.055	-	1.490.307.572
Thanh lý, nhượng bán	(2.806.176.535)	(4.661.152.747)	(994.933.967)	-	-	(8.462.263.250)
Tại ngày 31/12/2018	-	2.879.678.212	8.089.908.000	181.252.541	1.051.396.234	12.202.234.987
III- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2018	2.496.138.749	4.178.831.608	4.719.432.424	115.253.787	1.420.156.327	12.929.812.895
Tại ngày 31/12/2018	-	3.975.552.295	2.937.051.060	196.108.823	1.420.156.327	8.528.868.505

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	250.835.582	2.006.069.129
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí môi giới, nhà mẫu	108.655.819.390	107.386.785.027
Chi phí khác	3.930.608.600	241.728.354
Cộng	<u><u>112.586.427.990</u></u>	<u><u>107.628.513.381</u></u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2018	Số đã thu/ nộp	Số phải nộp trong kỳ	31/12/2018
	VND	trong kỳ	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	7.966.743.441	10.269.085.816	2.302.342.375
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.067.318.964	33.356.753.478	29.289.434.514
Thuế thu nhập cá nhân	316.627.431	1.218.199.362	1.972.483.563	1.070.911.632
Các loại thuế khác	695.223.533	6.079.245.437	5.391.259.159	7.237.255
	<u><u>1.011.850.964</u></u>	<u><u>19.331.507.204</u></u>	<u><u>50.989.582.016</u></u>	<u><u>32.669.925.776</u></u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Phải trả lãi vay ngân hàng	6.141.175.343	5.371.781.128
Phải trả lãi trái phiếu	29.745.488.361	16.627.151.269
Trích trước chi phí khác	10.388.860.127	-
Cộng	<u><u>46.275.523.831</u></u>	<u><u>21.998.932.397</u></u>

15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Phải trả cho các đội thi công	1.975.881.075	2.702.713.429
Phải trả tiền đặt cọc dự án	1.240.425.742.190	555.169.291.930
Phải trả Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	844.862.684	844.862.684
Phải trả Công ty Thành Gia	39.826.187.941	-
Phải trả Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TPHCM (CIH)	430.000.000.000	430.000.000.000
Phải trả Kallang Limited	13.901.397.643	12.887.313.643
Phải trả Công ty TNHH Hương Trà	18.555.446.000	18.658.355.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	3.110.405.635	3.210.405.635
Phải trả Công ty Hùng Thanh	-	17.417.783.938
Phải trả, phải nộp khác	51.976.835.680	44.686.135.596
Cộng	<u><u>1.800.616.758.848</u></u>	<u><u>1.046.290.317.282</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
Hợp tác với CII dự án NBB1 (**)	260.487.200.000	260.487.200.000
Phải trả Phạm Văn Đầu - dự án NBB2	-	42.421.432.000
Hợp tác với CT BDS Thành Gia - dự án NBB3 (**)	-	102.590.025.800
Hợp tác với ông Lê Văn Hóa - dự án NBB1	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với CII dự án De-Lagi	112.028.743.353	102.028.743.353
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.637.917.135	5.637.917.135
Cộng	386.621.120.488	521.632.578.288

(*) Đây là khoản ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII) phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I). Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (Công ty SII), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Đến ngày 26/8/2013 toàn bộ khoản lợi nhuận này được SII chuyển sang cho CII. Trong trường hợp dự án chưa có lợi nhuận thì Công ty sẽ tạm ứng cho Công ty CII một khoản lợi nhuận tối thiểu hàng năm và số lợi nhuận ứng trước này sẽ được quyết toán vào lợi nhuận mà Công ty CII nhận được cuối dự án.

16.1. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16.2)</i>		
NH TMCP Á Châu	50.713.000.000	60.715.000.000
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	151.095.133.937	253.531.887.454
Trái phiếu Creed	80.172.000.000	265.172.000.000
Cộng	281.980.133.937	579.418.887.454

16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	42.000.000.000	119.570.000.000
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	166.978.016.958	292.531.887.454
NH TMCP ACB	92.713.000.000	141.285.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16)</i>		
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	(166.978.016.958)	(253.531.887.454)
NH TMCP ACB	(50.713.000.000)	(60.715.000.000)
<i>Nợ dài hạn - Trái phiếu</i>	-	-
<i>Phát hành trái phiếu</i>	80.172.000.000	265.172.000.000
Trái phiếu Creed	80.172.000.000	265.172.000.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16)</i>		
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	(80.172.000.000)	(265.172.000.000)
Cộng	42.000.000.000	119.570.000.000

17 Trái phiếu chuyển đổi

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Kallang Limited	52.500.000.000	52.500.000.000
Cộng	52.500.000.000	52.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư	Thặng dư	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư	Lợi nhuận	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	vốn cổ phần		phát triển	sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	164.147.618.045	1.257.363.426.137
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	14.494.867.786	14.494.867.786
Tăng vốn trong kỳ	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Trích chia cổ tức	-	-	-	-	(10.199.998.801)	(10.199.998.801)
Tại ngày 31/12/2017	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.030	1.728.345.335.822
Tại ngày 01/01/2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.030	1.728.345.335.822
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	119.525.898.083	119.525.898.083
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	(3.643.310.044)	(3.643.310.044)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.069	1.842.632.923.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Cổ đông	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông khác	974.321.740.000	974.321.740.000
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	1.394.000.000
Cộng	<u>975.715.740.000</u>	<u>975.715.740.000</u>

18.3 Cổ phiếu

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	97.571.574	97.571.574
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	97.571.574	97.571.574
Cổ phiếu thường	97.571.574	97.571.574
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại	139.400	139.400
Cổ phiếu thường	139.400	139.400
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.432.174	97.432.174
Cổ phiếu thường	97.432.174	97.432.174
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	436.796.354	1.363.636.364	436.796.354	7.613.126.712
Doanh thu chuyên nhượng Bất động sản	516.639.849.651	8.108.449.750	711.008.498.309	23.863.380.455
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	517.076.646.005	9.472.086.114	711.445.294.663	31.476.507.167
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	436.796.354	1.363.636.364	436.796.354	7.613.126.712
Doanh thu chuyên nhượng Bất động sản	516.639.849.651	8.108.449.750	711.008.498.309	23.863.380.455
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	517.076.646.005	9.472.086.114	711.445.294.663	31.476.507.167

20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	844.893.066	-	2.091.000.463	2.509.978.941
Giá vốn chuyên nhượng Bất động sản	384.823.318.293	4.832.337.860	506.970.516.650	12.832.700.859
Cộng	385.668.211.359	4.832.337.860	509.061.517.113	15.342.679.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý IV</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2017</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2017</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.834.277	(831.049.096)	85.473.598	45.138.717.602
Tiền cổ tức	-	15.200.000.000	-	15.200.000.000
Cộng	35.834.277	14.368.950.904	85.473.598	60.338.717.602

22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý IV</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2017</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2017</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền vay	14.074.156.989	14.583.073.385	33.626.718.411	49.288.330.330
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(3.367.915.420)	-	(3.367.915.420)	-
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	13.577.833.333	-	13.577.833.333	-
Chi phí tài chính khác	-	(1.782.488.188)	-	134.437.700
Cộng	24.284.074.902	12.800.585.197	43.836.636.324	49.422.768.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

23 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Chi phí quảng cáo, môi giới	10.425.388.834	458.360.797	11.908.669.169	562.826.307
Chi phí khác	33.266.226	-	133.147.120	971.116.546
Cộng	10.458.655.060	458.360.797	12.041.816.289	1.533.942.853

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.029.431.965	2.423.866.273	5.901.953.856	6.419.426.649
Chi phí khấu hao TSCĐ	647.653.498	176.033.356	1.261.761.644	1.030.232.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.205.729.595	1.162.169.920	2.349.008.168	2.752.423.620
Khác	1.593.719.919	(21.302.750)	3.104.892.774	2.080.676.839
Cộng	6.476.534.976	3.740.766.798	12.617.616.442	12.282.759.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.356.753.478	1.197.196.339
Cộng	33.356.753.478	1.197.196.339

b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và thu nhập (lỗ) chịu thuế:

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
	VND	VND
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	152.882.651.561	15.692.064.125
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán	1.770.542.854	(14.096.879.851)
Chi phí không được trừ	1.770.542.854	1.103.120.149
Cổ tức được chia		(15.200.000.000)
Điều chỉnh tăng LNTT khác	-	
Thu nhập chịu thuế	154.653.194.415	1.595.184.274
Trong đó:		
(Lỗ)/ lãi tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(12.130.248.976)	(4.390.797.419)
(Lỗ)/ lãi tính thuế từ hoạt động BĐS	166.783.443.391	5.985.981.693
Chuyển lỗ	-	
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN theo thuế suất kỳ hiện hành	33.356.753.478	1.197.196.339
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ hiện hành	33.356.753.478	1.197.196.339

26. CÁC CAM KẾT

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 05/HĐ-HTĐT ngày 03/03/2008 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu đô thị Tam Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Công ty cam kết góp 58,8 tỷ đồng tương ứng 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án tùy theo tình hình số vốn góp các bên có thể thay đổi nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên. Dự án này được thực hiện bởi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú – công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn thực hiện và chưa có doanh thu.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 20/2010/NBB ngày 29/06/2010 giữa Công ty Cổ phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB1) tại phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cam kết góp 20% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư năm Bảy Bảy. Tại ngày 26/08/2013 chuyển đối tượng do SII chuyển nhượng phần vốn góp NBB1 sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM (CII). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và chưa có doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**27. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH****Các yếu tố rủi ro tài chính****Tổng quan**

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh nào để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán quý 1 năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 01 tháng 01 năm 2014 do rủi ro ngoại tệ của Công ty là không đáng kể vì gần như hoàn toàn các giao dịch của Công ty thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ ngắn và dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ, kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Công ty có các khoản vay lãi suất biến thiên chủ yếu bằng đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nếu lãi suất VND tăng/giảm 10% trong khi tất cả các biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ thấp/cao hơn 10% tương ứng với xu hướng thay đổi của lãi suất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*Rủi ro giá*

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết, chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban giám đốc quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư đồng thời phân nhiệm một bộ phận thường xuyên kiểm tra, theo dõi tình hình hoạt động tại các công ty đầu tư. Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng của Công ty.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận Tài chính Kế toán theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Phải thu khách hàng

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Phải thu khách hàng của Công ty bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản tại dự án và phải thu chủ đầu tư do Công ty làm nhà thầu. Đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản Công ty quản lý rủi ro bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng nộp tiền theo tiến độ hợp đồng đã cam kết chỉ thực hiện chuyển giao quyền sở hữu khi khách hàng đã thanh toán đầy đủ. Đối với các khoản phải thu do Công ty làm nhà thầu Công ty quản lý rủi ro bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên thời điểm, đơn đốc quá trình nghiệm thu, thanh toán của hợp đồng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại thuyết minh số 5, Công ty có các khoản phải thu khác chủ yếu là cho các công ty con vay vốn lưu động để thực hiện các dự án đầu tư, các khoản tạm ứng để đền bù giải phóng mặt bằng và các khoản phải thu một số đối tượng khác. Công ty quản lý rủi ro tín dụng bằng cách đối với phải thu công ty con Công ty thường xuyên kiểm tra, theo dõi quyết định việc sử dụng vốn các công ty con này, đối với các khoản phải thu khác Công ty thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các tổ chức và cá nhân để đánh giá xem liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của các đối tượng tại ngày báo cáo để trích lập dự phòng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khác là thấp.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của các nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam và các khoản đầu tư vào các công ty có kết quả kinh doanh và tình hình tài chính tốt. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các khách hàng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt và các khoản vay ngân hàng để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phát sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

	<i>Dưới 1 năm VND</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Ngày 01 tháng 01 năm 2018			
Vay và nợ	281.980.133.937	94.500.000.000	376.480.133.937
Phải trả người bán và phải trả khác	1.845.540.218.814	386.621.120.488	2.232.161.339.302
Chi phí phải trả	46.275.523.831	-	46.275.523.831
Tổng cộng	2.173.795.876.582	481.121.120.488	2.654.916.997.070
Tại ngày 31/12/2018			
Vay và nợ	579.418.887.454	172.070.000.000	751.488.887.454
Phải trả người bán và phải trả khác	1.084.290.533.971	521.632.578.288	1.605.923.112.259
Chi phí phải trả	21.998.932.397	-	21.998.932.397
Tổng cộng	1.685.708.353.822	693.702.578.288	2.379.410.932.110

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần các quyền sử dụng đất tại các dự án làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, dài hạn từ ngân hàng và các khoản phát hành trái phiếu cho các tổ chức (thuyết minh số 16, thuyết minh số 22). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

27. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đo lường theo giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị sổ sách và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Đo lường theo giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị sổ sách và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	<i>Giá trị sổ sách</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>		<i>ngày 01 tháng 01 năm 2018</i>		<i>ngày 31 tháng 12</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>
Tài sản tài chính	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền và tương đương tiền	67.244.802.400	-	55.689.963.181	-	67.244.802.400	55.689.963.181
Phải thu khách hàng	397.453.780.452	-	12.769.000.128	-	397.453.780.452	12.769.000.128
Phải thu khác	500.066.945.049	-	558.184.287.359	-	500.066.945.049	558.184.287.359
Đầu tư dài hạn khác	327.344.047.912	(5.677.541.018)	349.921.881.245	(9.045.456.438)	321.666.506.894	340.876.424.807
Tổng cộng	1.292.109.575.813	(5.677.541.018)	976.565.131.913	(9.045.456.438)	1.286.432.034.795	967.519.675.475

	<i>Giá trị sổ sách</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>ngày 31 tháng 12</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>	<i>ngày 31 tháng 12</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>
	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>
Nợ phải trả tài chính	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Vay và nợ	376.480.133.937	751.488.887.454	376.480.133.937	751.488.887.454
Phải trả người bán và phải trả khác	2.232.161.339.302	1.605.923.112.259	2.232.161.339.302	1.605.923.112.259
Chi phí phải trả	46.275.523.831	21.998.932.397	46.275.523.831	21.998.932.397
Tổng cộng	2.654.916.997.070	2.379.410.932.110	2.654.916.997.070	2.379.410.932.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và được trình bày phân loại theo hướng dẫn của Thông Tư 200.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay thuyết minh.



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 01 năm 2019



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành