

Số: ³⁴³/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2019

"V/v Giải trình kết quả hoạt động
kinh doanh Quý III năm 2019"**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III năm 2019 so với Quý III năm 2018 như sau:

*Đvt: triệu đồng***1. Báo cáo công ty mẹ:**

Stt	Khoản mục	Quý III/2019	Quý III/2018	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	136.522	124.769	11.753	9%
2	Lợi nhuận sau thuế	119.122	33.684	85.438	254%

2. Báo cáo hợp nhất:

Stt	Khoản mục	Quý III/2019	Quý III/2018	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	145.471	133.755	11.716	9%
2	Lợi nhuận sau thuế	118.902	29.786	89.116	299%

Doanh thu thuần Quý III/2019 mặc dù tăng nhẹ so với Quý III/ 2018, nhưng lợi nhuận sau thuế lại có sự biến động mạnh. Nguyên nhân chủ yếu là doanh thu tài chính trong kỳ tăng mạnh từ việc chuyển nhượng vốn cổ phần, dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý III/2019 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

**Tổng Giám Đốc
LƯU HẢI CA**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

QUÝ III NĂM 2019

KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán công ty mẹ tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 (mẫu số B01 – DN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty mẹ (mẫu số B09 – DN)	8-27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.709.525.719.564	4.022.511.029.758
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	95.199.491.636	67.244.802.400
1. Tiền	111		95.199.491.636	67.244.802.400
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.108.058.024.074	959.647.742.815
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	236.006.710.553	397.453.780.452
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	427.774.424.799	222.466.785.386
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	444.986.700.208	340.436.988.463
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(709.811.486)	(709.811.486)
IV. Hàng tồn kho	140		3.486.452.688.561	2.939.061.751.746
1. Hàng tồn kho	141	10	3.486.452.688.561	2.939.061.751.746
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.815.515.293	56.556.732.797
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	647.039.719	250.835.582
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.980.872.051	56.305.897.215
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		187.603.523	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		301.423.605.716	606.693.216.618
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		79.503.805.388	163.911.413.229
6. Phải thu dài hạn khác	216	9,0	79.503.805.388	163.911.413.229
II. Tài sản cố định	220		7.821.241.184	8.528.868.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	7.821.241.184	8.528.868.505
- Nguyên giá	222		21.797.406.143	20.731.103.492
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.976.164.959)	(12.202.234.987)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5	102.344.576.894	321.666.506.894
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.1	77.415.315.000	296.737.245.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2	30.606.802.912	30.606.802.912
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.3	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5.1	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		111.753.982.250	112.586.427.990
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	111.753.982.250	112.586.427.990
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.010.949.325.280	4.629.204.246.376

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
A. Nợ phải trả	300		2.931.633.271.547	2.786.571.322.514
I. Nợ ngắn hạn	310		2.679.135.929.236	2.261.852.407.784
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	88.373.606.818	87.671.365.085
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.337.392.404.609	39.631.392.492
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	90.385.015.621	30.761.050.945
4. Phải trả người lao động	314		885.114.660	1.324.610.621
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.810.151.396	42.119.577.060
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15.1	1.076.863.907.584	1.801.012.042.298
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16.1	67.542.549.304	242.316.887.454
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		14.883.179.244	17.015.481.829
II. Nợ dài hạn	330		252.497.342.311	524.718.914.730
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	15.2	103.980.243.704	386.621.120.488
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16.2	148.517.098.607	85.597.794.242
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	52.500.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.079.316.053.733	1.842.632.923.862
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	2.079.316.053.733	1.842.632.923.862
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	975.715.740.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			1.004.756.560.000	975.715.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		479.559.579.732	459.600.399.732
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(139.163.566.214)	(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		602.685.751.718	282.730.075.070
a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			255.641.783.095	163.204.176.987
b. LNST chưa phân phối kỳ này			347.043.968.623	119.525.898.083
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.010.949.325.280	4.629.204.246.376





Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu

Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng

Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	18	136.522.315.033	124.769.012.722	248.225.439.326	194.368.648.658
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	18	136.522.315.033	124.769.012.722	248.225.439.326	194.368.648.658
4. Giá vốn hàng bán	11	19	100.308.750.636	80.237.082.497	177.080.639.348	123.393.305.754
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		36.213.564.397	44.531.930.225	71.144.799.978	70.975.342.904
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	122.917.697.506	19.187.273	123.016.873.968	49.639.321
7. Chi phí tài chính	22	21	-	5.588.446.812	81.155.694	19.552.561.422
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			-	5.588.446.812	11.155.694	19.552.561.422
8. Chi phí bán hàng	24	22	1.926.281.114	115.802.980	3.082.513.532	1.583.161.229
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	13.961.078.777	2.378.086.869	27.353.515.846	6.141.081.466
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		143.243.902.012	36.468.780.837	163.644.488.874	43.748.178.108
11. Thu nhập khác	31		5.723.217.335	5.203.980.796	268.236.816.519	17.687.996.578
12. Chi phí khác	32		309.398.780	733.282.106	804.384.784	1.368.628.655
13. Lợi nhuận khác	40		5.413.818.555	4.470.698.690	267.432.431.735	16.319.367.923
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		148.657.720.567	40.939.479.527	431.076.920.609	60.067.546.031
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	29.535.911.480	7.255.244.134	84.032.951.986	12.351.028.924
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		119.121.809.087	33.684.235.393	347.043.968.623	47.716.517.107



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 10 năm 2019



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		431.076.920.609	60.067.546.031
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		2.070.402.539	1.168.112.895
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		-	(3.530.454.091)
Chi phí lãi vay	06		11.155.694	19.552.561.422
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		433.158.478.842	77.257.766.257
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(41.643.860.446)	145.727.120.879
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(547.390.936.815)	(294.209.833.562)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		460.816.261.311	394.421.231.046
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		436.241.603	(2.193.541.735)
Tiền lãi vay đã trả	14		81.155.694	(42.825.039.679)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.879.992.588)	(2.429.028.739)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.132.302.585)	(10.190.056.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		273.445.045.016	265.558.617.468
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		(1.362.775.218)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	6.050.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.362.775.218)	6.050.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số		Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(132.272.546.777)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		167.515.031.231	10.846.129.504
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(279.370.065.016)	(253.829.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(244.127.580.562)	(242.982.870.496)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		27.954.689.236	28.625.746.972
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	67.244.802.400	55.689.963.181
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		95.199.491.636	84.315.710.153



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (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. Cát, 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 tin này.

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (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.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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.

3.11 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 đoạn theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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 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 chỉ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.160.268.239	15.234.114.108
Tiền gửi ngân hàng	93.039.223.397	52.010.688.292
Cộng	<u>95.199.491.636</u>	<u>67.244.802.400</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 5.1</i>)	77.415.315.000	296.737.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 5.2</i>)	30.606.802.912	30.606.802.912
Cộng	108.022.117.912	327.344.047.912
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
	102.344.576.894	321.666.506.894

5.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	30/09/2019		01/01/2019	
	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 TNHH Hương Trà	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn RiverFront	-	-	219.321.930.000	-
Cộng	77.415.315.000	-	296.737.245.000	-

5.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	30/09/2019		01/01/2019	
	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)	26.027.166.667	(5.677.541.018)
Cộng	30.606.802.912	(5.677.541.018)	30.606.802.912	(5.677.541.018)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH 10%)		
Phải thu khách hàng VP NBB	221.617.727.000	360.864.292.385
Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	-	7.462.750.000
Phải thu khách hàng dự án Đồi Thủy Sản	10.620.500.000	-
Khác	3.768.483.553	537.860.067
Cộng	236.006.710.553	397.453.780.452

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN	30/09/2019	01/01/2019
Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc	200.751.435.826	105.485.081.886
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592	5.264.446.606	
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dân Dụng CII E&C	59.109.556.662	51.814.784.967
Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang	24.529.189.234	16.570.104.183
Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa	22.598.301.308	21.820.738.523
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	6.721.512.568	1.435.420.684
Công ty CP ĐT & XD Nền Móng Phú Sỹ	-	1.209.450.053
Công ty CP cơ điện lạnh Nam Thịnh	43.825.071.494	-
Công ty TNHH XD-TM-DV Thuần Phong	9.785.927.873	-
Công ty TNHH TM VT Hoàng Long Việt	3.490.125.518	-
Công ty TNHH Sung Yu	4.655.565.763	-
Công ty TNHH KONE Việt Nam	6.098.641.200	-
Công ty Cổ Phần Tam Mã	2.025.272.632	-
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi	15.745.157.413	15.745.157.413
Khác	23.174.220.702	8.386.047.677
	427.774.424.799	222.466.785.386

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn RiverFront	12.991.822.400	11.295.432.400
Công ty CP Đầu tư Pearl City	49.050.000.000	-
Phải thu từ công ty con	100.379.091.390	90.018.773.086
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần công ty con	206.188.351.642	206.188.351.642
Phải thu tiền từ các hợp đồng chuyển nhượng	9.905.500.000	-
Phải thu khác	66.471.934.776	32.934.431.335
Cộng	444.986.700.208	340.436.988.463

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ký quỹ dự án Diamond Riverside	42.108.620.000	42.108.620.000
Ký quỹ dự án Đồi Thủy Sản	6.449.000.000	6.449.000.000
Khác	30.946.185.388	115.353.793.229
Cộng	79.503.805.388	163.911.413.229

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	-	107.640.116
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.486.452.688.561	2.938.954.111.630
Cộng giá gốc hàng tồn kho	3.486.452.688.561	2.939.061.751.746

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1 (a)	1.121.890.587.827	600.790.275.017
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2 (b)	710.375.205.038	710.306.096.038
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3 (c)	692.480.846.246	671.324.714.382
Dự án đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh	302.916.948.941	371.655.335.696
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	5.054.480.821	4.957.468.983
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	462.535.380.662	421.100.818.948
Dự án khu dân cư De- Lagi	161.998.364.732	129.618.528.272
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	1.204.545.456
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.486.452.688.561	2.938.954.111.630

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
I- Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Tại ngày 01/01/2019	6.855.230.507	11.026.959.060	2.848.913.925	20.731.103.492
Tăng do mua mới	-	1.174.457.945	188.317.273	1.362.775.218
Thanh lý, nhượng bán	-	(296.472.567)	-	(296.472.567)
Tại ngày 30/09/2019	6.855.230.507	11.904.944.438	3.037.231.198	21.797.406.143
II- Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2019	2.850.428.306	8.092.062.452	1.259.744.229	12.202.234.987
Khấu hao trong kỳ	678.948.887	1.014.389.713	377.063.939	2.070.402.539
Thanh lý, nhượng bán	-	(296.472.567)	-	(296.472.567)
Tại ngày 30/09/2019	3.529.377.193	8.809.979.598	1.636.808.168	13.976.164.959
III- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
Tại ngày 01/01/2019	4.004.802.201	2.934.896.608	1.589.169.696	8.528.868.505
Tại ngày 30/09/2019	3.325.853.314	3.094.964.840	1.400.423.030	7.821.241.184

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	647.039.719	250.835.582
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí môi giới, nhà mẫu	110.836.511.120	110.545.911.120
Chi phí khác	917.471.130	2.040.516.870
Cộng	<u>111.753.982.250</u>	<u>112.586.427.990</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty CP Sài Gòn Xây Dựng	34.856.907.381	49.516.157.343
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	15.140.610.259	14.652.013.876
Công ty CPĐT Hưng Phúc	9.177.595.000	
Công ty TNHH TMDV và XNK Quyết Thắng	8.516.495.488	5.083.497.906
Công ty CP Tư Vấn và Xây Dựng Điện Việt Nam PIDI	8.825.409.179	3.429.474.952
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Tiên Thịnh	3.064.913.537	-
Công ty TNHH Bê Tông Tiên Phong	-	4.832.696.089
Khác	8.791.675.974	10.157.524.919
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>88.373.606.818</u>	<u>87.671.365.085</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	13.329.644.235	2.258.662.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.799.571.026	27.654.609.776
Thuế thu nhập cá nhân	1.167.731.600	772.902.461
Các loại thuế khác	88.068.760	74.875.968
Cộng	<u>90.385.015.621</u>	<u>30.761.050.945</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

15 PHẢI TRẢ KHÁC

15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	52.067.640	-
Đặt cọc dự án	912.794.079.355	1.240.425.742.190
Công ty Thành Gia	39.826.187.941	39.826.187.941
Phải trả mua cổ phần	64.800.000.000	430.000.000.000
Phải trả công ty con	19.054.851.635	21.665.851.635
Phải trả, phải nộp khác	40.336.721.013	69.094.260.532
Cộng	<u>1.076.863.907.584</u>	<u>1.801.012.042.298</u>

15.2 Phải trả dài hạn khác

	<u>30/09/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Hợp tác đầu tư kinh doanh	8.467.260.000	380.983.203.353
Phải trả, phải nộp khác	86.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.512.983.704	5.637.917.135
Cộng	<u>103.980.243.704</u>	<u>386.621.120.488</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

16.1 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Tên ngân hàng	30/09/2019 Nợ gốc	Phát sinh Tăng	Giảm	01/01/2019 Nợ gốc
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	-	7.739.383.320	119.171.270.774	111.431.887.454
NH TMCP Á Châu	14.284.000.000	-	24.286.000.000	50.713.000.000
NH TMCP Tiên Phong	53.258.549.304	53.258.549.304	-	-
Trái phiếu Creed Vay dài hạn đến hạn trả xem T.M 16.2	-	-	80.172.000.000	80.172.000.000
Tổng Cộng	67.542.549.304	60.997.932.624	223.629.270.774	242.316.887.454

16.2 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Tên ngân hàng	30/09/2019 Nợ gốc	Phát sinh Tăng	Giảm	01/01/2019 Nợ gốc
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	-	-	43.597.794.242	43.597.794.242
NH TMCP ACB	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	106.517.098.607	159.775.647.911	53.258.549.304	-
TP chuyển đổi	-	-	-	-
Tổng Cộng	148.517.098.607	159.775.647.911	96.856.343.546	85.597.794.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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 năm	-	-	-	-	119.525.898.083	119.525.898.083
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(3.643.310.043)	(3.643.310.043)
Trích chia cổ tức	-	-	-	-	(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	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tại ngày 01/01/2019	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tăng vốn trong kỳ	29.040.820.000	19.959.180.000	-	-	-	49.000.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(132.272.546.777)	-	-	(132.272.546.777)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	347.043.968.623	347.043.968.623
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.645.299.914)	(7.645.299.914)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Khác	-	-	-	-	(17.942.992.061)	(17.942.992.061)
Tại ngày 30/09/2019	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(139.163.566.214)	131.477.728.497	602.685.751.718	2.079.316.053.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

18. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	-	272.727.272	-
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	136.522.315.033	124.769.012.722	247.952.712.054	194.368.648.658
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	136.522.315.033	124.769.012.722	248.225.439.326	194.368.648.658
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	136.249.587.761	124.769.012.722	247.952.712.054	194.368.648.658
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	136.522.315.033	124.769.012.722	248.225.439.326	194.368.648.658

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	-	-	-	1.246.107.397
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	100.308.750.636	80.237.082.497	177.080.639.348	122.147.198.357
Cộng	100.308.750.636	80.237.082.497	177.080.639.348	123.393.305.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.627.506	19.187.273	138.803.968	49.639.321
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	122.878.070.000	-	122.878.070.000	-
Cộng	122.917.697.506	19.187.273	123.016.873.968	49.639.321

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	-	5.588.446.812	11.155.694	19.552.561.422
Chi phí tài chính khác	-	-	70.000.000	-
Cộng	-	5.588.446.812	81.155.694	19.552.561.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>
	VND	VND	VND	VND
Chi phí quảng cáo, môi giới	1.926.281.114	21.627.086	3.082.513.532	1.483.280.335
Chi phí khác	-	94.175.894	-	99.880.894
Cộng	1.926.281.114	115.802.980	3.082.513.532	1.583.161.229

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.530.365.152	716.198.398	12.794.745.272	2.872.521.891
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.396.107.878	353.632.890	2.735.351.585	614.108.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.599.119.115	846.955.216	5.092.374.810	1.143.278.573
Khác	3.435.486.632	461.300.366	6.731.044.179	1.511.172.856
Cộng	13.961.078.777	2.378.086.869	27.353.515.846	6.141.081.466

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ là 20% lợi nhuận chịu thuế.

a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	84.032.951.986	12.351.028.924
Cộng	84.032.951.986	12.351.028.924

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 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018	
	VND	VND	
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	431.076.920.609	60.067.546.031	
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán	664.073.844	284.749.345	
Chi phí không được trừ	664.073.844	284.749.345	
Cổ tức được chia	-	-	
Điều chỉnh tăng LNTT khác	-	-	
Thu nhập chịu thuế	431.740.994.453	60.352.295.376	
Trong đó:			
(Lỗ)/ lãi tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	371.186.383.497	(1.402.849.242)	
(Lỗ)/ lãi tính thuế từ hoạt động BĐS	59.323.346.601	61.755.144.618	
Chuyển lỗ	10.359.970.166	-	
Thuế suất	20%	20%	
Thuế TNDN theo thuế suất kỳ hiện hành	84.032.951.986	12.351.028.924	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ hiện hành	84.032.951.986	12.351.028.924	
Chuyển lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh	Lỗ lũy kế	Chuyển lỗ	Lỗ lũy kế còn lại
2.018	(10.359.970.166)	(10.359.970.166)	-
	(10.359.970.166)	(10.359.970.166)	-

25. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Nội dung	Từ 1/1/2019 đến 30/09/2019 VND	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018 VND
CÔNG TY CON		
Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh		
Các khoản cho vay và chi hỗ trợ sản xuất kinh doanh	31.073.099.343	8.500.000.000
Trả nợ Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	17.500.000.000	70.436.160.463
Thu tiền thuê nhà, phí quản lý cấp trên (phí quản lý dự án)	2.606.460.000	2.293.283.319
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm		
Chi hỗ trợ hoạt động kinh doanh	1.696.390.000	-
BÊN LIÊN QUAN		
CII góp vốn hợp tác đầu tư dự án	86.000.000.000	10.000.000.000
Hoàn vốn góp cho CII		
- Hoàn vốn góp dự án De Lagi	119.745.000.000	
- Hoàn vốn góp dự án NBB1	260.487.200.000	-
Chuyển trả tiền chuyển nhượng vốn	365.200.000.000	
Chuyển tiền cho CII E&C xây dựng dự án NBB1	77.072.438.527	-
Chuyển tiền cho CII E&C xây dựng dự án NBB3	9.682.720.169	-
Số dư với các bên liên quan		
	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu		
Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh	100.379.091.390	90.018.773.086
Công ty CP Đầu Tư Khoáng Sản Quảng Ngãi	-	5.113.979.444
Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dân Dụng CII E&C	59.109.556.662	51.814.784.967
Phải trả		
Công ty CP Đầu Tư Khoáng Sản Quảng Ngãi	3.110.405.635	3.110.405.635
Công ty TNHH Hương Trà	15.944.446.000	18.555.446.000
Phải trả Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TPHCM (CII)	64.800.000.000	430.000.000.000
Phải trả CII- hợp tác đầu tư	86.000.000.000	372.515.943.353

27. 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 trong Báo cáo tài chính này.



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 21 tháng 10 năm 2019