

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 11 - 48 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc sau:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại số 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Đoàn Tường Triệu | Chủ tịch |
| Ông Mai Thanh Trúc | Thành viên |
| Ông Hoàng Hữu Tương | Thành viên |
| Ông Chong Kuan Yew | Thành viên |
| Ông Nguyễn Phi Thường | Thành viên |
| Ông Hoàng Thanh Tùng | Thành viên |
| Ông Lưu Hải Ca | Thành viên |

bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|-----------------------|------------|
| Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Trưởng ban |
| Ông Võ Hoàng Chương | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Tùng | Thành viên |

BAN GIÁM ĐỐC

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

| | |
|----------------------|----------------------|
| Ông Đoàn Tường Triệu | Giám đốc Điều hành |
| Ông Mai Thanh Trúc | Giám đốc Tài chính |
| Ông Lưu Hải Ca | Quyền Giám đốc Dự án |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đoàn Tường Triệu.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61283494/20264173-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến *Thuyết minh số 35* của báo cáo tài chính hợp nhất này. Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tòa nhà Chung cư Carina Plaza tọa lạc tại số 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - một công ty con được sở hữu 95% quyền biểu quyết bởi Công ty - là chủ đầu tư và đang được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa các bên vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, đã xảy ra vụ cháy gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Vụ cháy xảy ra là do nguyên nhân khách quan chạm chập điện của xe máy theo Thư Thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan điều tra có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 8* của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với tổng số tiền là 77.855.271.704 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND


| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.692.608.054.768 | 4.490.324.634.494 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 130.598.980.236 | 246.138.616.283 |
| 111 | 1. Tiền | | 110.798.126.950 | 228.233.526.409 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 19.800.853.286 | 17.905.089.874 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.371.623.496.149 | 950.968.730.935 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 506.166.459.102 | 72.294.966.782 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 546.274.119.637 | 474.288.247.385 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 319.892.728.896 | 405.099.429.554 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6 | (709.811.486) | (713.912.786) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 9 | 3.133.410.175.319 | 3.248.395.374.298 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 3.133.410.175.319 | 3.248.395.374.298 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 56.975.403.064 | 44.821.912.978 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 250.835.582 | 27.972.166 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 19 | 56.724.567.482 | 34.144.963.559 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 19 | - | 10.648.977.253 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 426.058.871.678 | 491.126.342.404 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 163.916.413.229 | 179.540.513.761 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | | - | 30.648.060.434 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 8 | 163.916.413.229 | 148.892.453.327 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 81.809.363.824 | 87.982.943.750 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 77.793.259.078 | 83.966.839.004 |
| 222 | Nguyên giá | | 101.863.920.464 | 113.236.820.532 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (24.070.661.386) | (29.269.981.528) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | 4.016.104.746 | 4.016.104.746 |
| 228 | Nguyên giá | | 4.016.104.746 | 4.016.104.746 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | - | - |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | 59.739.615.727 | 62.194.109.323 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 67.786.031.001 | 67.786.031.001 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (8.046.415.274) | (5.591.921.678) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 1.338.588.717 | 13.192.334.223 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13 | 1.338.588.717 | 13.192.334.223 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 11.939.135.190 | 5.374.978.308 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | | 11.939.135.190 | 4.574.978.308 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 2.000.000.000 | 2.800.000.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (2.000.000.000) | (2.000.000.000) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 107.315.754.991 | 142.841.463.039 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 106.513.194.991 | 130.969.924.303 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.4 | 802.560.000 | 2.376.508.497 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 16 | - | 9.495.030.239 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 5.118.666.926.446 | 4.981.450.976.898 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 3.048.021.473.740 | 3.057.675.039.994 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.437.700.976.322 | 2.306.869.827.986 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 140.489.745.162 | 102.444.964.822 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 41.088.356.492 | 420.530.541.055 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 46.908.746.583 | 26.796.958.676 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.491.476.007 | 1.302.900.390 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 162.119.577.060 | 142.074.672.397 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 1.785.506.924.452 | 1.010.092.342.100 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 23 | 242.316.887.454 | 579.418.887.454 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 22 | 17.779.263.112 | 24.208.561.092 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 610.320.497.418 | 750.805.212.008 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 21 | 462.222.703.176 | 566.926.120.720 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 23 | 85.597.794.242 | 119.570.000.000 |
| 339 | 3. Trái phiếu chuyển đổi | 24 | 52.500.000.000 | 52.500.000.000 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.4 | - | 1.809.091.288 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.070.645.452.706 | 1.923.775.936.904 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | | 2.070.645.452.706 | 1.923.775.936.904 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 25.1 | 975.715.740.000 | 975.715.740.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 975.715.740.000 | 975.715.740.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 25.1 | 459.600.399.732 | 459.600.399.732 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | 25.1 | (6.891.019.437) | (6.891.019.437) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | 25.1 | 131.477.728.497 | 131.477.728.497 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 25.1 | 355.410.457.541 | 208.558.908.576 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 202.504.459.278 | 135.692.707.694 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 152.905.998.263 | 72.866.200.882 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 26 | 155.332.146.373 | 155.314.179.536 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 5.118.666.926.446 | 4.981.450.976.898 |


Người lập
Nguyễn Văn Minh


Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa


Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1 | 1.139.374.006.328 | 1.058.506.680.043 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 28 | (872.094.277.461) | (927.153.893.249) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 267.279.728.867 | 131.352.786.794 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 27.2 | 508.121.260 | 48.403.028.166 |
| 22 | 5. Chi phí tài chính | 29 | (37.243.506.235) | (28.640.014.234) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (33.742.893.042) | (24.518.092.781) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 30 | (37.791.577.390) | (56.049.294.512) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (19.834.962.843) | (24.904.498.809) |
| 30 | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 172.917.803.659 | 70.162.007.405 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | 31 | 24.762.830.637 | 10.247.872.000 |
| 32 | 10. Chi phí khác | 31 | (2.331.302.035) | (4.824.714.220) |
| 40 | 11. Lợi nhuận khác | 31 | 22.431.528.602 | 5.423.157.780 |
| 50 | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 195.349.332.261 | 75.585.165.185 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.1 | (41.121.388.384) | (7.861.524.984) |
| 52 | 14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 32.1 | 235.142.791 | 5.700.632.502 |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 154.463.086.668 | 73.424.272.703 |
| 61 | 16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 152.905.998.263 | 72.866.200.882 |
| 62 | 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 1.557.088.405 | 558.071.821 |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 25.4 | 1.491 | 946 |
| 71 | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 25.4 | 1.448 | 917 |



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 195.349.332.261 | 75.585.165.185 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | | 9.673.699.303 | 13.379.457.878 |
| 03 | Dự phòng | | - | 1.626.966.562 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (1.314.463.284) | (42.989.626.510) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 29 | 33.742.893.042 | 24.518.092.781 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 237.451.461.322 | 72.120.055.896 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (418.963.130.048) | 27.492.070.508 |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 149.848.656.217 | 105.183.627.511 |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 317.131.274.516 | 162.522.186.624 |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | 24.233.865.896 | (51.781.974.022) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (54.715.266.299) | (148.009.147.151) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 19 | (4.954.043.840) | (17.209.027.443) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (10.924.970.288) | (2.741.377.001) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 239.107.847.476 | 147.576.414.922 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (289.349.091) | (1.462.859.830) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 6.050.000.000 | 363.636.364 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | - | (1.555.718.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 4.307.416.666 | 58.578.888.889 |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 6.720.000.000 | 89.000.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 508.121.260 | 1.276.603.425 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 17.296.188.835 | 146.200.550.848 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | 319.687.039.700 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 23 | 43.597.794.242 | 87.401.833.472 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 23 | (414.672.000.000) | (448.978.999.000) |
| 36 | Cổ tức đã trả | 25.2 | (869.466.600) | (117.814.417.200) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | (371.943.672.358) | (159.704.543.028) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|-----------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (115.539.636.047) | 134.072.422.742 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 246.138.616.283 | 112.066.193.541 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 130.598.980.236 | 246.138.616.283 |



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 7 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty và các công ty con (“Nhóm công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc sau:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại số 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-TTTM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 107 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 96 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

| Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích của Công ty | | Hoạt động chính |
|--|--|---------------------------|------------|---|
| | | Số cuối năm | Số đầu năm | |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh") | Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 95% | 95% | Đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà ("Hương Trà") | Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam | 99% | 99% | 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 |
| Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm ("DTT") | Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 51% | 51% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

2.3 **Kỳ kế toán năm**

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

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

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

2.5 **Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm 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, công cụ và dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô thời hạn theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|----------------------------|------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 5 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 4 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 8 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 năm |
| Tài sản khác | 3 - 16 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

| | |
|------------------------|-------------|
| Trung tâm thương mại | 30 năm |
| Hồ bơi và sân quần vợt | 10 - 30 năm |

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

3.8 **Chi phí đi vay**

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

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

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

3.9 **Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và các hoạt động khác. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý là Việt Nam. Theo đó, Nhóm Công ty trình bày thông tin theo bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh và thông tin theo bộ phận được chia theo khu vực địa lý sẽ không được trình bày.

4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý 41% cổ phần của Nhóm Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”) cho cá nhân, với trị giá là 8.200.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 05/HĐCN ngày 20 tháng 11 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này (*Thuyết minh số 14.1*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 15.851.488.016 | 33.414.645.209 |
| Tiền gửi ngân hàng | 94.946.638.934 | 194.818.881.200 |
| Tương đương tiền <i>(i)</i> | 19.800.853.286 | 17.905.089.874 |
| TỔNG CỘNG | <u>130.598.980.236</u> | <u>246.138.616.283</u> |

(i) Khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu có kỳ hạn gốc ba (3) tháng và hưởng lãi suất 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|--|------------------------|-----------------------|
| Phải thu khách hàng Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV | 357.617.727.000 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Công ty Cổ phần BĐS Gia Linh</i> | 127.403.482.500 | - |
| <i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển BĐS Hưng Vượng</i> | 87.507.742.500 | - |
| <i>Công ty Phát triển BĐS Đăng Dương</i> | 78.255.720.000 | - |
| <i>Các cá nhân</i> | 64.450.782.000 | - |
| Phải thu khách hàng Dự án City Gate Towers | 107.290.723.740 | 54.520.060.043 |
| Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu | 28.588.878.000 | 679.781.875 |
| Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | 7.462.750.000 | 29.000.000 |
| Phải thu khách hàng Dự án Chung cư Carina | 1.406.900.230 | 4.625.241.171 |
| Phải thu đối tượng khác | 3.799.480.132 | 12.440.883.693 |
| TỔNG CỘNG | 506.166.459.102 | 72.294.966.782 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (709.811.486) | (713.912.786) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 505.456.647.616 | 71.581.053.996 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CIH") | 299.980.000.000 | 299.980.000.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc | 105.485.081.886 | 66.298.999.321 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C | 54.814.784.967 | - |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa | 21.820.738.523 | 23.595.873.404 |
| Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang | 16.570.104.183 | 20.472.130.976 |
| Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất Dự án Khu du lịch De - Lagi | 15.745.157.413 | 12.856.567.724 |
| Khác | 31.858.252.665 | 51.084.675.960 |
| TỔNG CỘNG | 546.274.119.637 | 474.288.247.385 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 299.980.000.000 | 299.980.000.000 |
| <i>Bên khác</i> | 246.294.119.637 | 174.308.247.385 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc | 206.188.351.642 | 206.188.351.642 |
| Phải thu tiền tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (Thuyết minh số 35) | 77.855.271.704 | - |
| Công ty Cổ phần Hifill (trước đây là Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB) | 15.648.060.434 | - |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 1.023.000.000 | 1.023.000.000 |
| Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi | 953.992.044 | 6.948.438.393 |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV | - | 146.440.054.439 |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III | - | 24.016.200.000 |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II | - | 6.113.825.160 |
| Phải thu khác | 18.224.053.072 | 14.369.559.920 |
| | <u>319.892.728.896</u> | <u>405.099.429.554</u> |
| Dài hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (i) | 100.067.648.226 | 100.067.648.226 |
| Ký quỹ | 48.848.765.003 | 48.824.805.101 |
| Công ty Cổ phần Hifill | 15.000.000.000 | - |
| | <u>163.916.413.229</u> | <u>148.892.453.327</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>483.809.142.125</u> | <u>553.991.882.881</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên khác</i> | <i>381.741.493.899</i> | <i>450.924.234.655</i> |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | <i>102.067.648.226</i> | <i>103.067.648.226</i> |

- (i) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Nhóm Công ty đã thanh toán cho Công ty CII - đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (i) | 3.133.302.535.203 | 3.247.609.614.187 |
| Nguyên liệu, vật liệu | 107.640.116 | 785.760.111 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.133.410.175.319</u> | <u>3.248.395.374.298</u> |

(i) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II | 710.306.096.038 | 717.729.287.113 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III | 671.324.714.382 | 500.796.054.260 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*) | 600.796.286.131 | 367.367.783.007 |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 421.094.807.834 | 385.528.325.641 |
| Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh | 371.655.335.696 | 165.225.117.858 |
| Dự án Khu du lịch De - Lagi (*) | 129.618.528.272 | 118.277.343.220 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers | 124.964.656.846 | 524.587.673.202 |
| Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm | 69.383.766.727 | 69.333.766.727 |
| Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long | 27.996.328.839 | 27.996.328.839 |
| Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 4.957.468.983 | 34.120.198.106 |
| Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi | 1.204.545.455 | 1.022.727.274 |
| Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV | - | 335.625.008.940 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.133.302.535.203</u> | <u>3.247.609.614.187</u> |

(*) Các dự án này Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác như được trình bày ở *Thuyết minh số 21*.

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn (*Thuyết minh số 23*).

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 34.869.468.354 VND (năm trước: 126.894.621.987 VND) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu năm | 85.024.474.790 | 11.704.658.119 | 12.495.699.698 | 1.540.435.364 | 2.471.552.561 | 113.236.820.532 |
| 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) |
| Số cuối năm | <u>79.860.833.881</u> | <u>6.855.230.507</u> | <u>11.026.959.060</u> | <u>1.649.344.455</u> | <u>2.471.552.561</u> | <u>101.863.920.464</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | - | 994.009.166 | 3.352.195.424 | 326.326.091 | 66.084.065 | 4.738.614.746 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu năm | (12.565.763.789) | (7.501.512.193) | (7.800.581.593) | (417.346.469) | (984.777.484) | (29.269.981.528) |
| Khấu hao trong năm | (1.692.041.051) | (12.849.996) | (1.310.729.146) | (247.322.915) | - | (3.262.943.108) |
| Thanh lý, nhượng bán | 2.806.176.534 | 4.661.152.747 | 994.933.969 | - | - | 8.462.263.250 |
| Số cuối năm | <u>(11.451.628.306)</u> | <u>(2.853.209.442)</u> | <u>(8.116.376.770)</u> | <u>(664.669.384)</u> | <u>(984.777.484)</u> | <u>(24.070.661.386)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | <u>72.458.711.001</u> | <u>4.203.145.926</u> | <u>4.695.118.105</u> | <u>1.123.088.895</u> | <u>1.486.775.077</u> | <u>83.966.839.004</u> |
| Số cuối năm | <u>68.409.205.575</u> | <u>4.002.021.065</u> | <u>2.910.582.290</u> | <u>984.675.071</u> | <u>1.486.775.077</u> | <u>77.793.259.078</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | <i>VND</i> | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|
| | <i>Hồ bơi và sân quần vợt</i> | <i>Trung tâm thương mại chung cư Carina</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>11.334.257.682</u> | <u>56.451.773.319</u> | <u>67.786.031.001</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (1.712.499.936) | (3.879.421.742) | (5.591.921.678) |
| Hao mòn trong năm | <u>(572.767.824)</u> | <u>(1.881.725.772)</u> | <u>(2.454.493.596)</u> |
| Số cuối năm | <u>(2.285.267.760)</u> | <u>(5.761.147.514)</u> | <u>(8.046.415.274)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | <u>9.621.757.746</u> | <u>52.572.351.577</u> | <u>62.194.109.323</u> |
| Số cuối năm | <u>9.048.989.922</u> | <u>50.690.625.805</u> | <u>59.739.615.727</u> |

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

| | <i>VND</i> | |
|--|-----------------|------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 3.413.890.910 | 6.199.904.515 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | (2.454.493.596) | (2.454.493.596) |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>VND</i> | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức | - | 12.034.185.506 |
| Các dự án khác | <u>1.338.588.717</u> | <u>1.158.148.717</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.338.588.717</u> | <u>13.192.334.223</u> |

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>VND</i> | |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.1</i>) | 11.939.135.190 | 4.574.978.308 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 14.2</i>) | <u>2.000.000.000</u> | <u>2.800.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>13.939.135.190</u> | <u>7.374.978.308</u> |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | <u>(2.000.000.000)</u> | <u>(2.000.000.000)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>11.939.135.190</u> | <u>5.374.978.308</u> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty liên kết | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|----------------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| | | | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị |
| | | | % | (VND) | % | (VND) |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Bất động sản | Đang hoạt động | 49 | 4.574.978.308 | 49 | 4.574.978.308 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Khai thác khoáng sản | Đang hoạt động | 49 | 7.364.156.882 | - | - |
| TỔNG CỘNG | | | | 11.939.135.190 | | 4.574.978.308 |

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

| | VND | | |
|--|---|--|----------------|
| | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Tổng cộng |
| Giá gốc đầu tư: | | | |
| Số đầu năm | 4.579.636.245 | - | 4.579.636.245 |
| Tăng trong năm | - | 7.364.156.882 | 7.364.156.882 |
| Số cuối năm | 4.579.636.245 | 7.364.156.882 | 11.943.793.127 |
| Phần lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư: | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | (4.657.937) | - | (4.657.937) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 4.574.978.308 | - | 4.574.978.308 |
| Số cuối năm | 4.574.978.308 | 7.364.156.882 | 11.939.135.190 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | VND | |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| | | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highlands | Bất động sản | - | 800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Hifill | Linh kiện Ôtô | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 2.000.000.000 | 2.800.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (2.000.000.000) | (2.000.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | | - | 800.000.000 |

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu (*) | 104.025.111.120 | 128.000.598.798 |
| Chi phí thuê đất | 2.040.516.870 | 2.001.132.129 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 447.567.001 | 968.193.376 |
| TỔNG CỘNG | 106.513.194.991 | 130.969.924.303 |

(*) Số dư chủ yếu thể hiện chi phí môi giới và nhà mẫu của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | VND | |
|--|--------------------|------------------|
| | Lợi thế thương mại | |
| Nguyên giá: | | |
| Số đầu năm | | 61.702.951.072 |
| Giảm trong năm do thanh lý công ty con | | (42.727.636.072) |
| Số cuối năm | | 18.975.315.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | |
| Số đầu năm | | (52.207.920.833) |
| Hao mòn trong năm | | (3.956.262.599) |
| Thanh lý công ty con trong năm | | 37.188.868.432 |
| Số cuối năm | | (18.975.315.000) |
| Giá trị còn lại: | | |
| Số đầu năm | | 9.495.030.239 |
| Số cuối năm | | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO) | 78.068.207.718 | 26.353.598.901 |
| Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh | 14.652.013.876 | - |
| Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh | 8.400.790.860 | 8.182.175.263 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản Việt Thành | - | 31.800.000.000 |
| Khác | 39.368.732.708 | 36.109.190.658 |
| TỔNG CỘNG | 140.489.745.162 | 102.444.964.822 |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Khoản này thể hiện các khoản tiền ứng trước trả theo tiến độ của các khách hàng mua căn hộ và đất nền.

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 36.608.761.261 | 29.395.826.716 |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 3.022.631.231 | 3.052.631.231 |
| Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao tầng The City Gate Towers | 1.456.964.000 | 386.620.055.108 |
| Khác | - | 1.462.028.000 |
| TỔNG CỘNG | 41.088.356.492 | 420.530.541.055 |

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 34.144.963.559 | 23.019.333.919 | (439.729.996) | 56.724.567.482 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 10.648.977.253 | - | (10.648.977.253) | - |
| TỔNG CỘNG | 44.793.940.812 | 23.019.333.919 | (11.088.707.249) | 56.724.567.482 |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.359.459.259 | 30.600.313.140 | (4.954.043.840) | 32.005.728.559 |
| Thuế giá trị gia tăng | 19.386.872.138 | 4.564.739.292 | (9.982.777.243) | 13.968.834.187 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 355.082.746 | 2.628.095.009 | (2.123.869.886) | 859.307.869 |
| Thuế khác | 695.544.533 | 5.756.301.995 | (6.376.970.560) | 74.875.968 |
| TỔNG CỘNG | 26.796.958.676 | 43.549.449.436 | (23.437.661.529) | 46.908.746.583 |
| <i>Trong đó</i> | | | | |
| <i>Phải thu</i> | 44.793.940.812 | | | 56.724.567.482 |
| <i>Phải nộp</i> | 26.796.958.676 | | | 46.908.746.583 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| Chi phí lãi vay | 31.958.127.060 | 21.998.932.397 |
| Chi phí môi giới | 10.161.450.000 | - |
| Chi phí khác | - | 75.740.000 |
| TỔNG CỘNG | 162.119.577.060 | 142.074.672.397 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Các bên khác</i> | 141.593.558.412 | 135.842.475.465 |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 20.526.018.648 | 6.232.196.932 |

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Đặt cọc từ khách hàng | 1.240.425.742.190 | 555.169.291.932 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i> | 636.949.204.910 | 392.200.767.652 |
| <i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III</i> | 319.521.014.280 | 114.794.014.280 |
| <i>Dự án Biệt thự Đồi Thủy sản Quảng Ninh</i> | 188.955.523.000 | 48.174.510.000 |
| <i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II</i> | 80.000.000.000 | - |
| <i>Dự án Trường học tại Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB III</i> | 15.000.000.000 | - |
| Phải trả Công ty CII (i) | 430.000.000.000 | 430.000.000.000 |
| Phải trả Ông Phạm Văn Đẩu | 49.042.828.700 | - |
| Phải trả Công ty Bất động sản Thành Gia | 39.826.187.941 | - |
| Phải trả Kallang Limited (ii) | 13.901.397.643 | 12.887.313.643 |
| Phải trả cổ tức | 2.903.650.000 | 3.773.116.600 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 9.407.117.978 | 8.262.619.925 |
| | <u>1.785.506.924.452</u> | <u>1.010.092.342.100</u> |
| Dài hạn | | |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii) | 410.718.121.288 | 515.994.661.153 |
| Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư (iv) | 44.816.037.887 | 44.816.037.887 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 6.688.544.001 | 6.115.421.680 |
| | <u>462.222.703.176</u> | <u>566.926.120.720</u> |
| TỔNG CỘNG | 2.247.729.627.628 | 1.577.018.462.820 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 819.527.746.631 | 805.403.256.996 |
| <i>Các bên khác</i> | 1.428.201.880.997 | 771.615.205.824 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm với số tiền là 430.000.000.000 VND.
- (ii) Phải trả Kallang Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc không chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 7 tháng 10 năm 2013. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán.
- (iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

| Tên dự án | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*) | 260.487.200.000 | 260.487.200.000 |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (**) | 112.028.743.353 | 102.028.743.353 |
| Hợp tác với Công ty TNHH Billion Ways Investment (***) | 29.734.917.935 | - |
| Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (****) | 8.467.260.000 | 8.467.260.000 |
| Hợp tác với ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II | - | 42.421.432.000 |
| Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án NBB Garden III | - | 102.590.025.800 |
| TỔNG CỘNG | 410.718.121.288 | 515.994.661.153 |

(*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 20% và 80%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Nhóm Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho Công ty CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã ứng trước cho Công ty CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở *Thuyết minh số 8*.

(**) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HDHT-NBB-CII ngày 12 tháng 1 năm 2016 để hợp tác kinh doanh Dự án Căn hộ Nghỉ dưỡng Cao cấp kết hợp Khu dân cư De - Lagi tại Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Theo quy định tại hợp đồng, Nhóm Công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.

(****) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Billion Ways Investment theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 20/2018-HĐHTĐT ngày 22 tháng 6 năm 2018 để thực hiện Dự án Khối văn phòng làm việc thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty TNHH Billion Way Investment theo tỷ lệ tương ứng là 5% và 95% tổng vốn đầu tư của Dự án (chưa bao gồm tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau: (tiếp theo)

(****) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 m². Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

(iv) Số dư cuối năm thể hiện giá trị Quỹ bảo trì Chung cư City Gate Tower và Chung cư Carina Tower được Nhóm Công ty giữ hộ và được gửi riêng trong các tài khoản ngân hàng với số tiền lần lượt là 25.015.184.601 VND và 19.800.853.286 VND.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | <i>VND</i> | |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Số đầu năm | 24.208.561.092 | 26.949.938.093 |
| Trích lập trong năm | 4.495.672.308 | - |
| Sử dụng quỹ trong năm | <u>(10.924.970.288)</u> | <u>(2.741.377.001)</u> |
| Số cuối năm | <u>17.779.263.112</u> | <u>24.208.561.092</u> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

| | Số đầu năm | Tiền thu từ đi vay | Tiền chi trả nợ gốc vay | Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả | VND Số cuối năm |
|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
| Vay ngắn hạn | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1) | 314.246.887.454 | - | (229.672.000.000) | 77.570.000.000 | 162.144.887.454 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2) | 265.172.000.000 | - | (185.000.000.000) | - | 80.172.000.000 |
| | <u>579.418.887.454</u> | <u>-</u> | <u>(414.672.000.000)</u> | <u>77.570.000.000</u> | <u>242.316.887.454</u> |
| Vay dài hạn | | | | | |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1) | 119.570.000.000 | 43.597.794.242 | - | (77.570.000.000) | 85.597.794.242 |
| TỔNG CỘNG | <u>698.988.887.454</u> | <u>43.597.794.242</u> | <u>(414.672.000.000)</u> | <u>-</u> | <u>327.914.681.696</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 265.172.000.000 | | | | 80.172.000.000 |
| Vay từ các bên khác | 433.816.887.454 | | | | 247.742.681.696 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

| <i>Ngân hàng</i> | <i>Số cuối năm</i> VND | <i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc và lãi</i> | <i>Lãi suất</i> (%/năm) | <i>Mục đích vay</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---|-------------------------------|--|----------------------------|--|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định | 155.029.681.696 | Từ ngày 8 tháng 1 năm 2019 đến ngày 24 tháng 10 năm 2020 | 11,0% | Tài trợ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Nhóm Công ty | Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Bạc Liêu. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu | 92.713.000.000 | Từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022 | 10,72% - 11,9% | Tài trợ Dự án NBB Garden II và NBB Garden III | Quyền sử dụng đất thuộc Dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh |
| TỔNG CỘNG | <u>247.742.681.696</u> | | | | |
| <i>Trong đó</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 162.144.887.454 | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | 85.597.794.242 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành

| | VND | |
|--|----------------|-----------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i) | 80.172.000.000 | 265.172.000.000 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> | 80.172.000.000 | 265.172.000.000 |

(i) Trái phiếu của Nhóm Công ty với tổng giá trị 600.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2014, được thanh toán một lần toàn bộ gốc khi đáo hạn hoặc trước hạn theo tiến độ thu tiền Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers nằm trên Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là trái phiếu thường, không có quyền chuyển đổi và có tài sản bảo đảm, mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm kể từ ngày 9 tháng 9 năm 2014, lãi suất cố định 10%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu là để tài trợ vốn cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers. Tài sản đảm bảo bao gồm phần vốn góp của Nhóm Công ty vào Hùng Thanh và giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh.

Tại ngày lập báo cáo này, các khoản trái phiếu nói trên đã được Nhóm Công ty gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2019. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Nhóm Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

| Trái chủ | <u>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</u> | | | <u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</u> | | |
|--|----------------------------------|----------|--------|----------------------------------|----------|--------|
| | Giá trị | Lãi suất | Kỳ hạn | Giá trị | Lãi suất | Kỳ hạn |
| | VND | %/năm | năm | VND | %/năm | năm |
| Kallang Limited | <u>52.500.000.000</u> | 8 | 5 | <u>52.500.000.000</u> | 8 | 5 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| <i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 52.500.000.000 | | | 52.500.000.000 | | |

Trái phiếu chuyển đổi của Nhóm Công ty với tổng giá trị 210.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2015. Đây là trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 VND/trái phiếu, không có tài sản thế chấp và phát hành với mục đích bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Thời hạn trái phiếu là 5 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định 8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng một lần. Chủ sở hữu trái phiếu có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào theo kỳ hạn mỗi 6 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. Giá chuyển đổi của trái phiếu tại thời điểm phát hành là 22.500 VND/cổ phần có kèm theo điều khoản điều chỉnh về giá chuyển đổi trong trường hợp trái phiếu bị pha loãng. Theo điều khoản này, Nhóm Công ty có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các trái chủ số tiền bằng 6,67% giá trị trái phiếu chuyển đổi khi doanh thu hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt dưới 400.000.000.000 VND và 100.000.000.000 VND khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi tương đương với lãi suất thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu, do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | VND | | | | | |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
| Năm trước | | | | | | |
| Số đầu năm | 583.212.000.000 | 385.417.099.032 | (6.891.019.437) | 131.477.728.497 | 146.692.706.494 | 1.239.908.514.586 |
| Phát hành cổ phiếu | 392.503.740.000 | 74.183.300.700 | - | - | - | 466.687.040.700 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 72.866.200.882 | 72.866.200.882 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (10.999.998.800) | (10.999.998.800) |
| Số cuối năm | <u>975.715.740.000</u> | <u>459.600.399.732</u> | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u> | <u>208.558.908.576</u> | <u>1.768.461.757.368</u> |
| Năm nay | | | | | | |
| Số đầu năm | 975.715.740.000 | 459.600.399.732 | (6.891.019.437) | 131.477.728.497 | 208.558.908.576 | 1.768.461.757.368 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 152.905.998.263 | 152.905.998.263 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | (4.459.449.298) | (4.459.449.298) |
| Thù lao Hội đồng quản trị | - | - | - | - | (1.595.000.000) | (1.595.000.000) |
| Số cuối năm | <u>975.715.740.000</u> | <u>459.600.399.732</u> | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u> | <u>355.410.457.541</u> | <u>1.915.313.306.333</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đã góp | | |
| Số đầu năm | 975.715.740.000 | 583.212.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | 392.503.740.000 |
| Số cuối năm | <u>975.715.740.000</u> | <u>975.715.740.000</u> |
| Cổ tức công bố trong năm | - | 10.999.998.800 |
| Cổ tức đã trả trong năm | 869.466.600 | 117.814.417.200 |

25.3 Cổ phiếu

| | Số cuối năm Số lượng cổ phần | Số đầu năm Số lượng cổ phần |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 97.571.574 | 97.571.574 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 97.571.574 | 97.571.574 |
| Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | | |
| Cổ phiếu phổ thông | (139.400) | (139.400) |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 97.432.174 | 97.432.174 |

25.4 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

| | Năm nay | Năm trước (Điều chỉnh lại) |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 152.905.998.263 | 72.866.200.882 |
| Phân phối lợi nhuận (VND) (i) | (7.645.299.913) | (3.643.310.044) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND) | <u>145.260.698.350</u> | <u>69.222.890.838</u> |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 97.432.174 | 73.154.676 |
| Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii) | 2.904.082 | 2.333.333 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | <u>100.336.256</u> | <u>75.488.009</u> |
| Lãi trên cổ phiếu (VND) | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.491 | 946 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.448 | 917 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2018.

(ii) Nhóm công ty có các trái phiếu chuyển đổi như trình bày tại *Thuyết minh số 24* của báo cáo tài chính hợp nhất. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | VND | |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 155.314.179.536 | 147.040.838.086 |
| Lợi nhuận trong năm | 1.557.088.405 | 558.071.821 |
| Trích lập quỹ trong năm | (36.223.012) | - |
| Thanh lý công ty con trong năm | <u>(1.502.898.556)</u> | <u>7.715.269.629</u> |
| Số cuối năm | <u>155.332.146.373</u> | <u>155.314.179.536</u> |

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 625.723.341.389 | 23.863.380.455 |
| Doanh thu bán căn hộ | 491.721.386.776 | 1.007.637.604.462 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | <u>21.929.278.163</u> | <u>27.005.695.126</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.139.374.006.328</u> | <u>1.058.506.680.043</u> |

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 508.121.260 | 1.276.603.425 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | - | 41.349.386.721 |
| Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán | - | 3.866.811.540 |
| Khác | <u>-</u> | <u>1.910.226.480</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>508.121.260</u> | <u>48.403.028.166</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>VND</i> | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 429.150.664.519 | 15.553.805.485 |
| Giá vốn bán căn hộ | 413.676.201.472 | 885.586.270.489 |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.267.411.470 | 26.013.817.275 |
| TỔNG CỘNG | <u>872.094.277.461</u> | <u>927.153.893.249</u> |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>VND</i> | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí lãi vay | 33.742.893.042 | 24.518.092.781 |
| Lỗ từ thanh lý công ty con | 3.500.613.193 | 4.121.921.453 |
| TỔNG CỘNG | <u>37.243.506.235</u> | <u>28.640.014.234</u> |

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>VND</i> | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí môi giới dự án | 33.753.414.649 | 45.239.247.165 |
| Chi phí nhà mẫu dự án | 3.932.288.348 | 9.269.971.228 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 100.169.393 | 1.513.757.853 |
| Khác | 5.705.000 | 26.318.266 |
| | <u>37.791.577.390</u> | <u>56.049.294.512</u> |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 9.148.482.880 | 9.213.526.703 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 3.956.262.599 | 6.595.046.618 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.725.766.081 | 4.464.106.000 |
| Khác | 3.004.451.283 | 4.631.819.488 |
| | <u>19.834.962.843</u> | <u>24.904.498.809</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>57.626.540.233</u> | <u>80.953.793.321</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> <i>Năm trước</i> |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng | 20.028.639.316 | 7.421.248.959 |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | 4.306.955.217 | 363.636.364 |
| Lãi từ bồi thường tổn thất nền đường | - | 1.820.361.386 |
| Khác | 427.236.104 | 642.625.291 |
| | <u>24.762.830.637</u> | <u>10.247.872.000</u> |
| Chi phí khác | | |
| Các khoản phạt | (545.332.602) | (1.102.088.886) |
| Khác | (1.785.969.433) | (3.722.625.334) |
| | <u>(2.331.302.035)</u> | <u>(4.824.714.220)</u> |
| LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN | <u>22.431.528.602</u> | <u>5.423.157.780</u> |

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> <i>Năm trước</i> |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 41.121.388.384 | 7.861.524.984 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (235.142.791) | (5.700.632.502) |
| TỔNG CỘNG | <u>40.886.245.593</u> | <u>2.160.892.482</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

| | <i>Năm nay</i> | | | <i>VND</i> |
|--|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| | <i>Hoạt động bất động sản</i> | <i>Hoạt động khác</i> | <i>Tổng cộng</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 211.741.401.037 | (16.392.068.776) | 195.349.332.261 | 75.585.165.185 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 42.348.280.207 | (3.278.413.755) | 39.069.866.452 | 15.117.033.037 |
| Các điều chỉnh: | | | | |
| Các chi phí không được khấu trừ | 354.173.371 | 4.184.799 | 358.358.170 | 663.411.262 |
| Lỗi năm trước chuyển sang | - | - | - | (1.012.400.726) |
| Thu nhập từ thanh lý công ty con | - | 1.341.860.944 | 1.341.860.944 | (6.269.877.344) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | (1.816.207.985) | 300.960.000 | (1.515.247.985) | - |
| Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại | - | 1.595.072.793 | 1.595.072.793 | - |
| Khác | - | 36.335.219 | 36.335.219 | (6.337.273.747) |
| Chi phí thuế TNDN | 40.886.245.593 | - | 40.886.245.593 | 2.160.892.482 |

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 29.931.331 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 74.946.997.821 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*) | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 | | VND Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 | |
|------------------|--------------------------|-----------------------|--|----------|--|-------------------|
| | | | Không được chuyển lỗ | | | |
| 2014 | 2019 | 57.911.996.799 | (57.911.996.799) | - | - | - |
| 2016 | 2021 | 5.002.915.474 | (4.994.029.677) | - | - | 8.885.797 |
| 2017 | 2022 | 15.545.534 | - | - | - | 15.545.534 |
| 2018 | 2023 | 5.500.000 | - | - | - | 5.500.000 |
| TỔNG CỘNG | | 62.935.957.807 | (62.906.026.476) | - | - | 29.931.331 |

(*) Các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế vì không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

32.4 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại của Nhóm Công ty và những biến động trong năm và năm trước thể hiện như sau:

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|---|-------------------------------|--------------------|---|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện | 802.560.000 | 2.376.508.497 | (1.573.948.497) | (339.367.498) |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | | |
| Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất | - | (1.809.091.288) | 1.809.091.288 | 6.040.000.000 |
| | 802.560.000 | 567.417.209 | | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | 235.142.791 | 5.700.632.502 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> |
|--------------------------------|--------------------------|--|-----------------|------------------|
| | | | | <i>Năm trước</i> |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi | 10.000.000.000 | 71.068.671.233 |
| | | Trả nợ vay | - | 63.077.932.978 |
| | | Chi phí lãi vay | - | 2.269.195.191 |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Trả gốc trái phiếu | 185.000.000.000 | 89.150.000.000 |
| | | Lãi vay trái phiếu | 26.277.517.272 | 65.751.260.569 |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Lãi vay trái phiếu | 5.513.441.564 | 1.014.084.000 |
| Amersham Industries Limited | Cổ đông lớn | Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền | 2.000.000.000 | 4.999.999.500 |
| | | Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu | - | 70.000.000.500 |
| | | Lãi vay trái phiếu | - | 1.979.166.667 |
| Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt | Đồng thành viên chủ chốt | Thu tiền từ bán công ty con | 1.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi | Cổ đông lớn | Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu | - | 49.000.000.500 |
| | | Hoàn trả trái phiếu bằng tiền | - | 3.499.999.500 |
| | | Lãi vay trái phiếu | - | 158.059.361 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|--------------------------------------|--------------------------|---|------------------------|------------------------|
| <i>VND</i> | | | | |
| <i>Phải thu khác</i> | | | | |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt | Đồng thành viên chủ chốt | Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con | 2.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| <i>Dài hạn</i> | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 100.067.648.226 | 100.067.648.226 |
| | | | 102.067.648.226 | 103.067.648.226 |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i> | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Mua công ty con | 430.000.000.000 | 430.000.000.000 |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông | 13.901.397.643 | 12.887.313.643 |
| Công ty QMI | Công ty liên kết | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 3.110.405.635 | - |
| | | | 447.011.803.278 | 442.887.313.643 |
| <i>Phải trả dài hạn khác</i> | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 260.487.200.000 | 260.487.200.000 |
| | | | 112.028.743.353 | 102.028.743.353 |
| | | | 372.515.943.353 | 362.515.943.353 |
| | | | 819.527.746.631 | 814.514.875.750 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> <i>Số đầu năm</i> |
|---|--------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản | <u>299.980.000.000</u> | <u>299.980.000.000</u> |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | | | | |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Lãi vay trái phiếu | <u>20.526.018.648</u> | <u>6.232.196.932</u> |
| Trái phiếu thường | | | | |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Trái phiếu thường | <u>80.172.000.000</u> | <u>265.172.000.000</u> |
| Trái phiếu chuyển đổi | | | | |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Trái phiếu chuyển đổi | <u>52.500.000.000</u> | <u>52.500.000.000</u> |
| Các giao dịch với các bên liên quan khác | | | | |

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau:

| | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> <i>Năm trước</i> |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Lương, thưởng và các phúc lợi khác | <u>3.797.500.000</u> | <u>3.302.000.000</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

| | Kinh doanh bất động sản | Các hoạt động khác | Loại trừ | VND Tổng cộng |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2018 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài | 1.117.444.728.165 | 25.754.634.209 | (3.825.356.046) | 1.139.374.006.328 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 274.617.862.174 | (3.512.777.261) | (3.825.356.046) | 267.279.728.867 |
| (-) Chi phí không phân bổ | | | | (57.626.540.233) |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết | | | | - |
| Doanh thu tài chính | | | | 508.121.260 |
| Chi phí tài chính | | | | (37.243.506.235) |
| Lợi nhuận khác | | | | 22.431.528.602 |
| | | | | 195.349.332.261 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | (41.121.388.384) |
| (-) Chi phí thuế TNDN | | | | 235.142.791 |
| (+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | | 154.463.086.668 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | (1.557.088.405) |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | | | 152.905.998.263 |
| Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| Tài sản bộ phận | 4.545.746.055.400 | 312.804.056.259 | (46.430.462.382) | 4.812.119.649.277 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 306.547.277.169 |
| | | | | 5.118.666.926.446 |
| Tổng tài sản | | | | 2.971.841.988.038 |
| Công nợ bộ phận | 3.080.274.975.124 | 11.436.664.400 | (119.869.651.486) | 2.971.841.988.038 |
| Công nợ không phân bổ | | | | 76.179.485.702 |
| | | | | 3.048.021.473.740 |
| Tổng công nợ | | | | 3.048.021.473.740 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

| | Kinh doanh bất động sản | Các hoạt động khác | Loại trừ | VND Tổng cộng |
|--|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | |
| <i>Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài</i> | 1.031.500.984.917 | 35.132.401.486 | (8.126.706.360) | 1.058.506.680.043 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| <i>Kết quả kinh doanh bộ phận</i> | 115.294.000.757 | 9.118.584.211 | 6.940.201.826 | 131.352.786.794 |
| <i>(-) Chi phí không phân bổ</i> | | | | (80.953.793.321) |
| <i>Phân lợi nhuận từ công ty liên kết</i> | | | | - |
| <i>Doanh thu tài chính</i> | | | | 48.403.028.166 |
| <i>Chi phí tài chính</i> | | | | (28.640.014.234) |
| <i>Lãi khác</i> | | | | 5.423.157.780 |
| | | | | 75.585.165.185 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | |
| <i>(-) Chi phí thuế TNDN</i> | | | | (7.861.524.984) |
| <i>(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i> | | | | 5.700.632.502 |
| | | | | 73.424.272.703 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | |
| <i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i> | | | | (558.071.821) |
| | | | | 72.866.200.882 |
| Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | |
| <i>Tài sản bộ phận</i> | 4.194.863.179.465 | 322.095.880.729 | 52.928.242.836 | 4.569.887.303.030 |
| <i>Tài sản không phân bổ</i> | | | | 411.563.673.868 |
| | | | | 4.981.450.976.898 |
| Tổng tài sản | | | | |
| <i>Công nợ bộ phận</i> | 3.017.945.915.015 | 5.765.813.214 | (30.154.199.681) | 2.993.557.528.548 |
| <i>Công nợ không phân bổ</i> | | | | 64.117.511.446 |
| | | | | 3.057.675.039.994 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NỢ TIỀM TÀNG

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tòa nhà Chung cư Carina Plaza tọa lạc tại số 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - một công ty con được sở hữu 95% quyền biểu quyết bởi Công ty - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa các bên vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, đã xảy ra vụ cháy gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Vụ cháy xảy ra là do nguyên nhân khách quan chạm chập điện của xe máy theo Thư Thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan điều tra có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 8* của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với tổng số tiền là 77.855.271.704 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.


36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.904.082 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 52.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Nhóm Công ty đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 36/CV-TCKT ngày 26 tháng 2 năm 2019.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 28 tháng 3 năm 2019