

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 38

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 (“Sở KH&ĐT”) 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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	Giám đốc Dự án

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”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 25 tháng 3 năm 2019.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:


Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61283494/20264173

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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 riêng của 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 riêng. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào 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		4.022.511.029.758	3.522.661.861.888
110	I. Tiền	4	67.244.802.400	55.689.963.181
111	1. Tiền		67.244.802.400	55.689.963.181
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		959.647.742.815	691.401.355.876
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	397.453.780.452	12.769.000.128
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	222.466.785.386	164.580.330.494
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	105.465.002.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	340.436.988.463	409.296.834.032
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
140	III. Hàng tồn kho	9	2.939.061.751.746	2.739.759.091.289
141	1. Hàng tồn kho		2.939.061.751.746	2.739.759.091.289
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		56.556.732.797	35.811.451.542
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		250.835.582	27.972.166
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	56.305.897.215	33.705.233.563
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	2.078.245.813
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		606.693.216.618	642.971.396.973
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		163.911.413.229	179.535.513.761
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	30.648.060.434
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	163.911.413.229	148.887.453.327
220	II. Tài sản cố định		8.528.868.505	12.929.812.895
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.528.868.505	12.929.812.895
222	Nguyên giá		20.731.103.492	32.104.003.560
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.202.234.987)	(19.174.190.665)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	321.666.506.894	340.876.424.807
251	1. Đầu tư vào công ty con		296.737.245.000	344.542.245.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		30.606.802.912	4.579.636.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	800.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.677.541.018)	(9.045.456.438)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		112.586.427.990	109.629.645.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	112.586.427.990	109.629.645.510
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.629.204.246.376	4.165.633.258.861

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.786.571.322.514	2.437.287.923.038
310	I. Nợ ngắn hạn		2.261.852.407.784	1.743.585.344.750
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	87.671.365.085	38.000.216.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	39.631.392.492	32.448.457.947
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	30.761.050.945	1.011.850.964
314	4. Phải trả người lao động	17	1.324.610.621	1.080.288.233
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	42.119.577.060	21.998.932.397
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.801.012.042.298	1.046.290.317.281
320	7. Vay ngắn hạn	20	242.316.887.454	579.418.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	17.015.481.829	23.336.393.785
330	II. Nợ dài hạn		524.718.914.730	693.702.578.288
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	386.621.120.488	521.632.578.288
338	2. Vay dài hạn	20	85.597.794.242	119.570.000.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	21	52.500.000.000	52.500.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.842.632.923.862	1.728.345.335.823
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.842.632.923.862	1.728.345.335.823
411	1. Vốn cổ phần		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		459.600.399.732	459.600.399.732
415	3. Cổ phiếu quỹ		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		282.730.075.070	168.442.487.031
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		163.204.176.987	153.947.619.245
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		119.525.898.083	14.494.867.786
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.629.204.246.376	4.165.633.258.861



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	23.1	711.445.294.663	31.476.507.167
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(509.061.517.113)	(15.342.679.800)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		202.383.777.550	16.133.827.367
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	85.473.598	60.338.717.602
22	5. Chi phí tài chính	25	(43.836.636.324)	(49.422.768.030)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(33.626.718.411)	(49.288.330.330)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(12.041.816.289)	(1.533.942.853)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(12.617.616.442)	(12.282.759.760)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		133.973.182.093	13.233.074.326
31	9. Thu nhập khác	27	20.966.719.147	3.011.754.659
32	10. Chi phí khác	27	(2.057.249.679)	(552.764.860)
40	11. Lợi nhuận khác	27	18.909.469.468	2.458.989.799
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.882.651.561	15.692.064.125
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(33.356.753.478)	(1.197.196.339)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		119.525.898.083	14.494.867.786



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.882.651.561	15.692.064.125
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	1.490.307.573	2.700.399.081
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		5.817.489.098	(60.702.353.966)
06	Chi phí lãi vay	25	33.626.718.411	49.288.330.330
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		193.817.166.643	6.978.439.570
09	Tăng các khoản phải thu		(379.360.622.495)	(13.860.138.227)
10	Tăng hàng tồn kho		(199.302.660.457)	(434.357.890.613)
11	Tăng các khoản phải trả		721.237.212.733	372.260.785.892
12	Tăng chi phí trả trước		(3.179.645.896)	(109.461.508.021)
14	Tiền lãi vay đã trả		(58.643.802.943)	(140.424.908.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.623.897.889)	(15.029.630.315)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.964.222.000)	(2.484.559.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		260.979.527.696	(336.379.409.333)
	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		(108.909.091)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.050.000.000	363.636.364
23	Tiền chi cho vay		-	(40.763.778.400)
24	Tiền thu hồi cho vay		109.772.419.374	422.287.206.303
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.720.000.000	89.000.000.000
27	Lãi và cổ tức được nhận	23.2	85.473.598	50.338.717.602
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		122.518.983.881	521.225.781.869
	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	19	43.597.794.242	87.401.833.472
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(414.672.000.000)	(448.978.999.000)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(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 RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

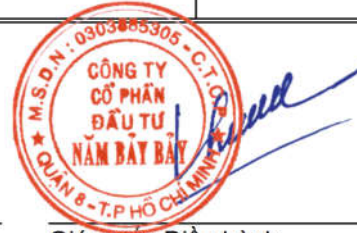
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.554.839.219	25.141.829.508
60	Tiền đầu năm		55.689.963.181	30.548.133.673
70	Tiền cuối năm	4	67.244.802.400	55.689.963.181



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 93 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 86 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 12.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 25 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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.

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 - 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 hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

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, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

3.5 Khấu hao

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

Nhà cửa 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 RIÊNG (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)

3.6 Chi phí đi vay

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

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

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

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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:

- ▶ 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.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 hủy 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.

3.11 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng 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 Công ty được xác lập.

3.14 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	15.234.114.108	31.234.068.473
Tiền gửi ngân hàng	52.010.688.292	24.455.894.708
TỔNG CỘNG	67.244.802.400	55.689.963.181

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

5. 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 Vương</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 Khu dân cư Bạc Liêu	28.588.878.000	-
Phải thu các khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	7.462.750.000	29.000.000
Phải thu ông Vũ Đình Khôi	500.000.000	10.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.284.425.452	2.740.000.128
TỔNG CỘNG	397.453.780.452	12.769.000.128
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	396.743.968.966	12.059.188.642

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	105.485.081.886	65.290.695.321
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C	51.814.784.967	-
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
Công ty Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam	-	18.032.178.260
Khác	11.030.918.414	24.332.884.809
TỔNG CỘNG	222.466.785.386	164.580.330.494

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh")	-	105.465.002.708
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Hifill (trước đây là Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB)	-	30.648.060.434
TỔNG CỘNG	-	136.113.063.142
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	105.465.002.708
<i>Phải thu các bên khác</i>	-	30.648.060.434

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
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (iv)	90.018.773.086	-
Công ty Cổ phần Hifill (iii)	15.648.060.434	-
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	11.295.432.400	5.402.652.400
Trần Trọng Dũng	3.280.000.000	-
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	2.000.000.000	3.000.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Sơn Tịnh	1.344.195.804	1.344.195.804
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (i)	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	8.685.183.053	8.820.116.194
	340.436.988.463	409.296.834.032
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (ii)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án	48.843.765.003	48.819.805.101
Công ty Cổ phần Hifill (iii)	15.000.000.000	-
	163.911.413.229	148.887.453.327
TỔNG CỘNG	504.348.401.692	558.184.287.359
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	300.966.547.980	449.713.986.733
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	203.381.853.712	108.470.300.626

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp tục)

- (i) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng phải thu cho Ông Lê Văn Hóa, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside của Công ty (*Thuyết minh số 18*).
- (ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Công ty đã thanh toán cho Công ty CII - đối tác hợp tác đầu tư dự án (*Thuyết minh số 18*).
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Hifill mượn, được Công ty Cổ phần Hifill trả hàng năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- (iv) Số dư bao gồm khoản phải thu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh do chuyển nhượng Dự án Citygate Towers với số tiền là VND 85.285.156.920.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	2.938.954.111.630	2.738.973.331.178
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	107.640.116	785.760.111
TỔNG CỘNG	<u>2.939.061.751.746</u>	<u>2.739.759.091.289</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 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	86.307.884.194
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	-	335.625.008.940
TỔNG CỘNG	<u>2.938.954.111.630</u>	<u>2.738.973.331.178</u>

(*) Các dự án này Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác, như được trình bày ở *Thuyết minh số 18*.

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 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 như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 20.1* và *số 20.2*.

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 34.869.468.354 VND (năm trước: 61.031.687.160 VND) vào giá trị của các dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	5.163.640.909	11.704.658.119	12.495.699.698	268.452.273	2.471.552.561	32.104.003.560
Mua mới trong năm	-	-	-	108.909.091	-	108.909.091
Thanh lý trong năm	<u>(5.163.640.909)</u>	<u>(4.849.427.612)</u>	<u>(1.468.740.638)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11.481.809.159)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>6.855.230.507</u>	<u>11.026.959.060</u>	<u>377.361.364</u>	<u>2.471.552.561</u>	<u>20.731.103.492</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	994.009.166	3.352.195.424	150.725.000	66.084.065	4.563.013.655
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(2.667.502.159)	(7.501.512.193)	(7.800.581.593)	(219.817.236)	(984.777.484)	(19.174.190.665)
Khấu hao trong năm	(138.674.376)	(12.849.996)	(1.310.729.146)	(28.054.055)	-	(1.490.307.573)
Thanh lý trong năm	<u>2.806.176.535</u>	<u>4.661.152.747</u>	<u>994.933.969</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.462.263.251</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(2.853.209.442)</u>	<u>(8.116.376.770)</u>	<u>(247.871.291)</u>	<u>(984.777.484)</u>	<u>(12.202.234.987)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>2.496.138.750</u>	<u>4.203.145.926</u>	<u>4.695.118.105</u>	<u>48.635.037</u>	<u>1.486.775.077</u>	<u>12.929.812.895</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>4.002.021.065</u>	<u>2.910.582.290</u>	<u>129.490.073</u>	<u>1.486.775.077</u>	<u>8.528.868.505</u>

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	296.737.245.000	344.542.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	30.606.802.912	4.579.636.245
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	800.000.000
TỔNG CỘNG	327.344.047.912	349.921.881.245
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.1, 12.3)	(5.677.541.018)	(9.045.456.438)
GIÁ TRỊ THUẦN	321.666.506.894	340.876.424.807

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ	
			Số đầu năm Vốn đầu tư (VND)	sở hữu %
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm	219.321.930.000	51	219.321.930.000	51
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (*)	57.615.315.000	95	57.615.315.000	95
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà	19.800.000.000	99	19.800.000.000	99
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (**)	-		47.805.000.000	90
TỔNG CỘNG	296.737.245.000		344.542.245.000	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	-		(9.045.456.438)	
GIÁ TRỊ THUẦN	296.737.245.000		335.496.788.562	

(*) Phần vốn góp của Công ty vào Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hùng Thanh (“Hùng Thanh”), giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu không chuyển đổi phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (Thuyết minh số 20.2)

(**) Trong năm, Công ty thanh lý 41% vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”) cho cá nhân, giá trị 8.200.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển Nhượng Cổ phần Số 05/HDCN ngày 20 tháng 11 năm 2018. Kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi trở thành công ty liên kết của Công ty.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm (“DTT”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0313629237 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 1 năm 2016, và các GCNĐKDN điều chỉnh. DTT có trụ sở tọa lạc tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DTT là 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”) là một công ty Trách nhiệm Hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0302232310 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở tọa lạc tại Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là 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”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4300340364 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hương Trà có trụ sở tọa lạc tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Số cuối năm	Tỷ lệ sở hữu	Số đầu năm	Tỷ lệ sở hữu
	Vốn đầu tư (VND)	%	Vốn đầu tư (VND)	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	26.027.166.667	49	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	49	4.579.636.245	49
TỔNG CỘNG	30.606.802.912		4.579.636.245	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	(5.677.541.018)		-	
GIÁ TRỊ THUẦN	24.929.261.894		4.579.636.245	

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mướn (*)	110.545.911.120	107.628.513.381
Tiền thuê đất	2.040.516.870	2.001.132.129
TỔNG CỘNG	112.586.427.990	109.629.645.510

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

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	49.516.157.343	-
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	14.652.013.876	-
Công ty TNHH TMDV và XNK Quyết Thắng	5.083.497.906	-
Công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong	4.832.696.089	-
Công Ty CP Tư Vấn Và Xây Dựng Điện Việt Nam PIDI	3.429.474.952	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý tài sản Việt Thành	-	31.800.000.000
Khác	10.157.524.919	6.200.216.689
TỔNG CỘNG	87.671.365.085	38.000.216.689

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Tỉnh 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
TỔNG CỘNG	39.631.392.492	32.448.457.947

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	29.053.918.937	27.251.978.278	-	56.305.897.215
TỔNG CỘNG	29.053.918.937	27.251.978.278	-	56.305.897.215
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.078.245.813)	33.356.753.478	(3.623.897.889)	27.654.609.776
Thuế giá trị gia tăng	(4.651.314.626)	8.028.382.263	(1.118.404.897)	2.258.662.740
Thuế thu nhập cá nhân	316.306.431	2.557.516.851	(2.100.920.821)	772.902.461
Thuế khác	695.544.533	5.756.301.995	(6.376.970.560)	74.875.968
TỔNG CỘNG	(5.717.709.475)	49.698.954.587	(13.220.194.167)	30.761.050.945
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	35.783.479.376			56.305.897.215
<i>Phải nộp</i>	1.011.850.964			30.761.050.945

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	31.958.127.060	21.998.932.397
Chi phí môi giới	10.161.450.000	-
TỔNG CỘNG	42.119.577.060	21.998.932.397
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	21.593.558.412	15.766.735.465
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	20.526.018.648	6.232.196.932

18. 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 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 NBB Garden I và NBB Garden III</i>	15.000.000.000	-
Phải trả Công ty CII (i)	430.000.000.000	430.000.000.000
Ông Phạm Văn Đẩu	49.042.828.700	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Thành Gia	39.826.187.941	-
Phải trả các công ty con	21.665.851.635	39.286.544.573
Phải trả Kallang Limited (ii)	13.901.397.643	12.887.313.643
Phải trả cổ tức	3.650.000	873.116.600
Khác	6.146.384.189	8.074.050.533
	<u>1.801.012.042.298</u>	<u>1.046.290.317.281</u>
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	380.983.203.353	515.994.661.153
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.637.917.135	5.637.917.135
	<u>386.621.120.488</u>	<u>521.632.578.288</u>
TỔNG CỘNG	2.187.633.162.786	1.567.922.895.569
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	838.086.842.631	845.562.918.169
<i>Bên khác</i>	1.349.546.320.155	722.359.977.400

(i) Phải trả Công ty CII là khoản phải trả về tiền nhận chuyển nhượng vốn trong Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm.

(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.

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

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(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 Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (***)	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	-	102.590.025.800
Hợp tác với Ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	-	42.421.432.000
TỔNG CỘNG	380.983.203.353	515.994.661.153

(*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của 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, 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, 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*.

(**) 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 Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Theo quy định tại hợp đồng, Công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.

(***) 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.

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.336.393.785	25.820.952.786
Trích lập trong năm	3.643.310.044	-
Sử dụng quỹ trong năm	(9.964.222.000)	(2.484.559.001)
Số cuối năm	17.015.481.829	23.336.393.785

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

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

20. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
<i>VND</i>					
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	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 20.2)	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 20.1)	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 các bên khác	433.816.887.454				247.742.681.696
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	265.172.000.000				80.172.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	155.029.681.696	Ngày 8 tháng 1 năm 2019 – Ngày 24 tháng 10 năm 2020	11%	Tài trợ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của 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 Phường 2, Thành phố Bạc Liêu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	92.713.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2019 – Ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,72% - 11,9%	Tài trợ các Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

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

(*) Trái phiếu của 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 tiền 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 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 Công ty gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2019. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

21. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái chủ	VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)
Kallang Limited	52.500.000.000	8	5	52.500.000.000	8	5
<i>Trong đó:</i>						
<i>Bên liên quan</i>						
<i>(Thuyết minh số 29)</i>	<i>52.500.000.000</i>			<i>52.500.000.000</i>		

Trái phiếu chuyển đổi của 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 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 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, 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 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, Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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	164.147.618.045	1.257.363.426.137
Phát hành cổ phiếu	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	14.494.867.786	14.494.867.786
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(10.199.998.800)	(10.199.998.800)
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>168.442.487.031</u>	<u>1.728.345.335.823</u>
Năm nay						
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.031	1.728.345.335.823
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	119.525.898.083	119.525.898.083
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.643.310.044)	(3.643.310.044)
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>282.730.075.070</u>	<u>1.842.632.923.862</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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 đã trả trong năm	869.466.600	117.814.417.200

22.3 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	Số lượng cổ phần	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

23. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	711.445.294.663	31.476.507.167
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	711.008.498.309	23.863.380.455
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>436.796.354</u>	<u>7.613.126.712</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>711.445.294.663</u>	<u>31.476.507.167</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bên khác	626.160.137.743	-
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	85.285.156.920	-

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

23. DOANH THU (tiếp tục)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	85.473.598	35.138.717.602
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	10.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	15.200.000.000
TỔNG CỘNG	85.473.598	60.338.717.602

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	506.970.516.650	12.832.700.859
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.091.000.463	2.509.978.941
TỔNG CỘNG	509.061.517.113	15.342.679.800

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	33.626.718.411	49.288.330.330
Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	10.209.917.913	-
Khác	-	134.437.700
TỔNG CỘNG	43.836.636.324	49.422.768.030

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	12.036.111.289	1.513.757.853
Khác	5.705.000	20.185.000
	<u>12.041.816.289</u>	<u>1.533.942.853</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.594.435.193	6.419.426.649
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.827.461.108	2.752.423.620
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.058.319.197	1.030.232.652
Khác	2.137.400.944	2.080.676.839
	<u>12.617.616.442</u>	<u>12.282.759.760</u>
TỔNG CỘNG	24.659.432.731	13.816.702.613

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

27. DOANH THU VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Doanh thu khác		
Tiền phạt thu được	16.287.722.100	363.636.364
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	4.306.955.217	2.041.362.727
Khác	<u>372.041.830</u>	<u>606.755.568</u>
	<u>20.966.719.147</u>	<u>3.011.754.659</u>
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(444.408.605)	(343.390.172)
Khác	<u>(1.612.841.074)</u>	<u>(209.374.688)</u>
	<u>(2.057.249.679)</u>	<u>(552.764.860)</u>
TỔNG CỘNG	<u>18.909.469.468</u>	<u>2.458.989.799</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>(33.356.753.478)</u>	<u>(1.197.196.339)</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế ước tính:

	Năm nay			VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	165.012.900.537	(12.130.248.976)	152.882.651.561	15.692.064.125
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	33.002.580.107	(2.426.049.795)	30.576.530.312	3.138.412.825
Các điều chỉnh:				
Các chi phí không được khấu trừ	354.173.371	-	354.173.371	220.624.030
Thu nhập cố tức	-	-	-	(3.040.000.000)
Lỗi trong năm	-	2.426.049.795	2.426.049.795	878.159.484
Chi phí thuế TNDN	33.356.753.478	-	33.356.753.478	1.197.196.339

28.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Thu hồi nợ vay	184.729.619.445	413.409.217.278	
		Chuyển nhượng chi phí đầu tư ban đầu Dự án City Gate Towers	85.285.156.920	-	
		Cho mượn tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	80.536.171.463	39.208.060.400	
		Chi phí sử dụng vốn	858.551.600	1.132.155.956	
		Thu nhập lãi vay	-	34.500.899.864	
		Cổ tức được chia	-	15.200.000.000	
		Phí quản lý	-	5.454.545.456	
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	31.114.865.000	
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	
Công ty DTT	Công ty con	Cho mượn tiền	5.892.780.000	3.202.652.400	
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 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	
Công ty Hương Trà	Công ty con	Cho mượn tiền	102.909.000	134.500.000	
Công ty QMI	Công ty liên kết	Cho mượn tiền	100.000.000	2.117.000.000	
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

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay</i>				
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Cho vay vốn hỗ trợ phát triển Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers, thời hạn trả nợ theo tiến độ dự án, lãi suất 13,5%/năm	-	105.465.002.708
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Phải thu do chuyển nhượng dự án Citygate Tower	85.285.156.920	-
Công ty Đất Thủ Thiêm	Công ty con	Phải thu do hỗ trợ sản xuất kinh doanh Cho mượn tiền	4.733.616.166	
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	11.295.432.400	5.402.652.400
			2.000.000.000	3.000.000.000
			<u>103.314.205.486</u>	<u>8.402.652.400</u>
<i>Phải thu dài hạn khác</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
TỔNG CỘNG			<u>203.381.853.712</u>	<u>108.470.300.626</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Hương Trà	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	18.555.446.000	18.658.355.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi 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	3.210.405.635
Cổ đông		Cổ tức	3.650.000	873.116.600
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	17.417.783.938
			<u>465.570.899.278</u>	<u>483.046.974.816</u>
Phải trả dài hạn khác				
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
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	112.028.743.353	102.028.743.353
			<u>372.515.943.353</u>	<u>362.515.943.353</u>
TỔNG CỘNG			<u>838.086.842.631</u>	<u>845.562.918.169</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	20.526.018.648	6.232.196.932
Trái phiếu thường				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	80.172.000.000	265.172.000.000
Trái phiếu chuyển đổi				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	<u>3.797.500.000</u>	<u>3.430.246.000</u>

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê nhà theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm kế toán, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

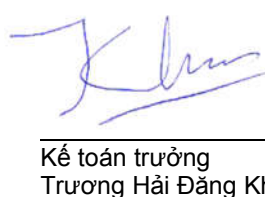
	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	3.486.163.636	3.579.709.091
Từ 1 đến 5 năm	<u>1.247.272.727</u>	<u>4.604.800.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.733.436.363</u>	<u>8.184.509.091</u>

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

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, 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. 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 riêng của Công ty.


Người lập
Nguyễn Văn Minh


Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa


Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 25 tháng 3 năm 2019