

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 39

# 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 và khu công nghiệp, 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.

Ngoài ra, Công ty có bốn (4) chi nhánh hạch toán phụ thuộc như 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; và
- 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 kỳ 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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ 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 TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
	Giám đốc Dự án	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019

## **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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Ban Tổng 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 giữa niên độ 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 11.1* trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đề ngày 15 tháng 8 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2019



Số tham chiếu: 61283494/21095053-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến *Thuyết minh số 2.1* của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 giữa niên độ. Chúng tôi cũng đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trọng  
Phó Ban Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.347.792.959.254</b>	<b>4.022.511.029.758</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>109.856.426.129</b>	<b>67.244.802.400</b>
111	1. Tiền		109.856.426.129	67.244.802.400
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.127.177.791.652</b>	<b>959.647.742.815</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	253.094.589.630	397.453.780.452
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	375.570.487.083	222.466.785.386
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	499.222.526.425	340.436.988.463
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.080.801.995.799</b>	<b>2.939.061.751.746</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.080.801.995.799	2.939.061.751.746
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>29.956.745.674</b>	<b>56.556.732.797</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		331.173.974	250.835.582
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	29.625.571.700	56.305.897.215
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>605.115.165.259</b>	<b>606.693.216.618</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>163.923.393.180</b>	<b>163.911.413.229</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	163.923.393.180	163.911.413.229
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.204.909.110</b>	<b>8.528.868.505</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	8.204.909.110	8.528.868.505
222	Nguyên giá		21.659.328.870	20.731.103.492
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.454.419.760)	(12.202.234.987)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>321.666.506.894</b>	<b>321.666.506.894</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	296.737.245.000	296.737.245.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11.2	30.606.802.912	30.606.802.912
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>111.320.356.075</b>	<b>112.586.427.990</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	111.320.356.075	112.586.427.990
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.952.908.124.513</b>	<b>4.629.204.246.376</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.971.273.397.082</b>	<b>2.786.571.322.514</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.772.764.469.362</b>	<b>2.261.852.407.784</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	63.535.974.439	87.671.365.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.052.613.192.481	39.631.392.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	80.410.958.550	30.761.050.945
314	4. Phải trả người lao động		295.321.785	1.324.610.621
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	13.677.023.967	42.119.577.060
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.483.409.779.009	1.801.012.042.298
320	7. Vay ngắn hạn	18	62.258.814.888	242.316.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	16.563.404.243	17.015.481.829
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>198.508.927.720</b>	<b>524.718.914.730</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	10.047.917.135	386.621.120.488
338	2. Vay dài hạn	18	188.461.010.585	85.597.794.242
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	20	-	52.500.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.981.634.727.431</b>	<b>1.842.632.923.862</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.981.634.727.431</b>	<b>1.842.632.923.862</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.2	1.004.756.560.000	975.715.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.004.756.560.000	975.715.740.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		483.059.579.732	459.600.399.732
415	3. Cổ phiếu quỹ		(139.108.566.214)	(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		501.449.425.416	282.730.075.070
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		273.527.265.880	163.204.176.987
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		227.922.159.536	119.525.898.083
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.952.908.124.513</b>	<b>4.629.204.246.376</b>

  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
  
Tổng Giám đốc  
Lưu Hải Ca

Ngày 15 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	111.703.124.293	69.599.635.936
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(76.771.888.712)	(43.156.223.257)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.931.235.581	26.443.412.679
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		99.176.462	30.452.048
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(81.155.694) (81.155.694)	(13.964.114.610) (13.964.114.610)
25	6. Chi phí bán hàng	25	(1.156.232.418)	(1.467.358.249)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(13.392.437.069)	(3.762.994.597)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.400.586.862	7.279.397.271
31	9. Thu nhập khác	26	262.513.599.184	12.484.015.782
32	10. Chi phí khác	26	(494.986.004)	(635.346.549)
40	11. Lợi nhuận khác	26	262.018.613.180	11.848.669.233
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		282.419.200.042	19.128.066.504
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(54.497.040.506)	(5.095.784.790)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		227.922.159.536	14.032.281.714



  
 Người lập  
 Nguyễn Văn Minh

  
 Kế toán trưởng  
 Trương Hải Đăng Khoa

  
 Tổng Giám đốc  
 Lưu Hải Ca

Ngày 15 tháng 8 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>282.419.200.042</b>	<b>19.128.066.504</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	10	1.548.657.340	830.616.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(99.176.462)	(134.438.696)
06	Chi phí lãi vay	24	81.155.694	13.964.114.610
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>283.949.836.614</b>	<b>33.788.358.614</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(141.134.430.545)	85.097.505.220
10	Tăng hàng tồn kho		(125.985.069.547)	(268.594.175.187)
11	Tăng các khoản phải trả		308.020.490.528	275.728.202.993
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.185.733.523	(1.693.571.587)
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.456.229.305)	(41.473.320.185)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.656.898.578)	(1.197.196.339)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.046.611.750)	(2.297.070.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>252.876.820.940</b>	<b>79.358.733.529</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(1.224.697.945)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		272.727.272	766.068.182
23	Tiền chi cho vay		-	(52.533.944.401)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	187.967.813.255
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.000.000.000
27	Tiền lãi được nhận		99.176.462	30.452.048
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(852.794.211)</b>	<b>137.230.389.084</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ		(132.217.546.777)	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	167.515.031.231	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(244.709.887.454)	(241.686.000.000)
36	Cổ tức đã trả	21.2	-	(869.466.600)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(209.412.403.000)</b>	<b>(242.555.466.600)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		42.611.623.729	(25.966.343.987)
60	Tiền đầu kỳ		67.244.802.400	55.689.963.181
70	Tiền cuối kỳ	4	109.856.426.129	29.723.619.194



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Tổng Giám đốc  
Lưu Hải Ca

Ngày 15 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN 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 và khu công nghiệp, 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.

Ngoài ra, Công ty có bốn (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; và
- ▶ 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 102 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 93 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 11.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 15 tháng 8 năm 2019.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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);



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

- ▶ 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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.

*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 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 giữa niên độ.

**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 hữu hình 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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:

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

**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 giữa niên độ 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 từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ 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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn và chứng khoán kinh doanh*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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.

**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.

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 mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*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 căn hộ*

Đối với các 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 căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện 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.

*Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia Dự án đầu tư*

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia Dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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*

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

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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	5.367.135.809	15.234.114.108
Tiền gửi ngân hàng	104.489.290.320	52.010.688.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.856.426.129</b>	<b>67.244.802.400</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	241.617.727.000	357.617.727.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh</i>	97.403.482.500	127.403.482.500
<i>Công ty Phát triển Bất động sản Đăng Dương</i>	43.255.720.000	78.255.720.000
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất     động sản Hưng Vượng</i>	36.507.742.500	87.507.742.500
<i>Các cá nhân</i>	64.450.782.000	64.450.782.000
Dự án Đồi Thủy sản	7.844.340.000	-
Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	-	7.462.750.000
Khác	3.632.522.630	3.784.425.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.094.589.630</b>	<b>397.453.780.452</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>252.384.778.144</b>	<b>396.743.968.966</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhip cầu Địa ốc	172.751.435.826	105.485.081.886
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C	58.794.284.609	51.814.784.967
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	38.635.532.775	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.443.710.965	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	21.870.738.523	21.820.738.523
Công ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	17.119.272.317	16.570.104.183
Trung tâm Phát triển Quỹ đất - Dự án Khu Du lịch De - Lagi	15.817.963.473	15.745.157.413
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	9.571.146.043	-
Khác	15.566.402.552	11.030.918.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>375.570.487.083</b>	<b>222.466.785.386</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	316.776.202.474	222.466.785.386
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	58.794.284.609	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	206.188.351.642	206.188.351.642
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	148.500.000.000	-
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (i)	84.853.267.352	90.018.773.086
Công ty Cổ phần Hifill (ii)	15.648.060.434	15.648.060.434
Đảm bảo lợi nhuận Ông Lê Văn Hóa (iii)	14.363.519.750	-
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	11.295.432.400
Khác	16.677.504.847	17.286.370.901
	<u>499.222.526.425</u>	<u>340.436.988.463</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iv)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án	48.855.744.954	48.843.765.003
Công ty Cổ phần Hifill (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000
	<u>163.923.393.180</u>	<u>163.911.413.229</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>663.145.919.605</u></b>	<b><u>504.348.401.692</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	463.233.181.627	300.966.547.980
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	199.912.737.978	203.381.853.712

- (i) Đây là khoản phải thu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh do chuyển nhượng Dự án City Gate Towers.
- (ii) Đây là 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.
- (iii) Đây là khoản tạm ứng 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 17).
- (iv) Đây là khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Công ty đã thanh toán cho CII - đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (i)	3.080.789.677.616	2.938.954.111.630
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	12.318.183	107.640.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.080.801.995.799</u></b>	<b><u>2.939.061.751.746</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	710.306.096.038	710.306.096.038
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	705.868.480.797	600.796.286.131
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	680.959.433.807	671.324.714.382
Dự án Khu dân cư Sơn Tĩnh - Quảng Ngãi	424.737.012.257	421.094.807.834
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	392.697.418.504	371.655.335.696
Dự án Khu du lịch De - Lagi (*)	132.003.521.378	129.618.528.272
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	5.016.840.541	4.957.468.983
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.204.545.455	1.204.545.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.080.789.677.616</u></b>	<b><u>2.938.954.111.630</u></b>

(\*) Các dự án này Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác, như được trình bày ở *Thuyết minh số 17*.

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 30 tháng 6 năm 2019 đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 18.1* và *số 18.2*.

**9. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 15.775.174.506 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 18.474.027.551 VND) vào giá trị của các dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<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>
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	6.855.230.507	11.026.959.060	377.361.364	2.471.552.561	20.731.103.492
Tăng trong kỳ	50.240.000	1.174.457.945	-	-	1.224.697.945
Thanh lý trong kỳ	-	(296.472.567)	-	-	(296.472.567)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>6.905.470.507</u>	<u>11.904.944.438</u>	<u>377.361.364</u>	<u>2.471.552.561</u>	<u>21.659.328.870</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	994.009.166	3.055.722.857	150.725.000	66.084.065	4.266.541.088
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.853.209.442)	(8.116.376.770)	(247.871.291)	(984.777.484)	(12.202.234.987)
Khấu hao trong kỳ	(580.120.472)	(656.866.753)	(22.663.638)	(289.006.477)	(1.548.657.340)
Thanh lý trong kỳ	-	296.472.567	-	-	296.472.567
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(3.433.329.914)</u>	<u>(8.476.770.956)</u>	<u>(270.534.929)</u>	<u>(1.273.783.961)</u>	<u>(13.454.419.760)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<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>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>3.472.140.593</u>	<u>3.428.173.482</u>	<u>106.826.435</u>	<u>1.197.768.600</u>	<u>8.204.909.110</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	296.737.245.000	296.737.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	30.606.802.912	30.606.802.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.344.047.912</b>	<b>327.344.047.912</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 11.2)	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>321.666.506.894</b>	<b>321.666.506.894</b>

**11.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront (i)	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 (ii)	57.615.315.000	95	57.615.315.000	95
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (iii)	19.800.000.000	99	19.800.000.000	99
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>296.737.245.000</b>		<b>296.737.245.000</b>	

- (i) Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront (“Saigon Riverfront”) 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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 1 năm 2016, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Saigon Riverfront có trụ sở đăng ký 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 Saigon Riverfront 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.
- (ii) Công ty TNHH 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0302232310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở đăng ký 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.
- (iii) 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 4300340364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Hương Trà có trụ sở đăng ký 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**11.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu
		%		%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (*)	26.027.166.667	49	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.606.802.912</b>		<b>30.606.802.912</b>	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	(5.677.541.018)		(5.677.541.018)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.929.261.894</b>		<b>24.929.261.894</b>	

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi ("QMI") 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 4300368176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QMI có trụ sở đăng ký tại Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QMI 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.

(\*\*) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú ("Tam Phú") 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 4000696585 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16 tháng 10 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Tam Phú có trụ sở đăng ký tại số 139, đường Trưng Nữ Vương, Phường Tân Thạnh, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tam Phú là kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn (*)	110.460.311.120	110.545.911.120
Khác	860.044.955	2.040.516.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.320.356.075</b>	<b>112.586.427.990</b>

(\*) Số dư 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	15.140.610.259	14.652.013.876
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xuất Nhập khẩu Quyết Thắng	9.297.740.137	5.083.497.906
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	9.177.595.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Và Xây dựng Điện Việt Nam PIDI	8.117.726.545	3.429.474.952
Công ty Cổ phần Xây lắp Tiến Thịnh	7.603.865.059	-
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	4.832.696.089	4.832.696.089
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	-	49.516.157.343
Khác	9.365.741.350	10.157.524.919
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.535.974.439</u></b>	<b><u>87.671.365.085</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.015.906.171.057	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	33.684.390.193	36.608.761.261
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.052.613.192.481</u></b>	<b><u>39.631.392.492</u></b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	<u>56.305.897.215</u>	<u>2.884.771.276</u>	<u>(29.565.096.791)</u>	<u>29.625.571.700</u>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.654.609.776	54.497.040.506	(18.656.898.578)	63.494.751.704
Thuế giá trị gia tăng	2.258.662.740	15.753.207.040	(3.493.383.720)	14.518.486.060
Thuế thu nhập cá nhân	772.902.461	2.211.009.529	(1.405.040.626)	1.578.871.364
Thuế khác	74.875.968	1.303.801.965	(559.828.511)	818.849.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.761.050.945</u></b>	<b><u>73.765.059.040</u></b>	<b><u>(24.115.151.435)</u></b>	<b><u>80.410.958.550</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	13.677.023.967	31.958.127.060
Chi phí môi giới	-	10.161.450.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.677.023.967</b>	<b>42.119.577.060</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	13.677.023.967	21.593.558.412
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	-	20.526.018.648

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	806.492.493.477	1.240.425.742.190
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III</i>	466.829.409.350	319.521.014.280
<i>Dự án Đồi Thủy sân Quảng Ninh</i>	204.663.084.127	188.955.523.000
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II</i>	120.000.000.000	80.000.000.000
<i>Dự án Trường học NBB Garden I và NBB Garden III</i>	15.000.000.000	15.000.000.000
<i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	-	636.949.204.910
Tiền chuyển nhượng vốn trong Công ty		
TNHH Sài Gòn Riverfront (i)	430.000.000.000	430.000.000.000
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	149.783.203.353	-
Thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Bất Động sản Thành Gia	36.826.187.941	39.826.187.941
Thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu	26.042.828.700	49.042.828.700
Nhận hỗ trợ từ công ty con	20.397.851.635	21.665.851.635
Khác	13.867.213.903	20.051.431.832
	<b>1.483.409.779.009</b>	<b>1.801.012.042.298</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.047.917.135	5.637.917.135
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	-	380.983.203.353
	<b>10.047.917.135</b>	<b>386.621.120.488</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.493.457.696.144</b>	<b>2.187.633.162.786</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	900.472.251.156	1.349.546.320.155
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	592.985.444.988	838.086.842.631

(i) Đây là số tiền Công ty phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CIH") theo hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(ii) Chi tiết các khoản vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

Tên dự án	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Hợp tác với CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (*)	112.028.743.353	112.028.743.353
Hợp tác với CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (**)	29.287.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (***)	8.467.260.000	8.467.260.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.783.203.353</b>	<b>380.983.203.353</b>

(\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với 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. 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 CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác đầu tư xây dựng Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 7*.

(\*\*\*) 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 m<sup>2</sup>. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.1)	162.144.887.454	-	(164.537.887.454)	64.651.814.888	62.258.814.888
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	80.172.000.000	-	(80.172.000.000)	-	-
	<u>242.316.887.454</u>	<u>-</u>	<u>(244.709.887.454)</u>	<u>64.651.814.888</u>	<u>62.258.814.888</u>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	85.597.794.242	167.515.031.231	-	(64.651.814.888)	188.461.010.585
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>327.914.681.696</b></u>	<u><b>167.515.031.231</b></u>	<u><b>(244.709.887.454)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>250.719.825.473</b></u>
<i>Trong đó:</i>					
Vay từ các bên khác	247.742.681.696				250.719.825.473
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	80.172.000.000				-

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. VAY (tiếp theo)

### 18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	159.775.647.911	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2020 đến ngày 11 tháng 1 năm 2023	10,0%	Tài trợ Dự án Khu căn hộ Cao tầng Dimond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền sử dụng đất 100.877,7 m2 tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM và Quyền tài sản phát sinh từ Dự án NBB1
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	68.427.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 – Ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,72%	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, TP.HCM
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	22.517.177.562	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2019	11,0%	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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>250.719.825.473</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	62.258.814.888				
Vay dài hạn	188.461.010.585				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.2 Trái phiếu phát hành**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (*)	-	80.172.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	-	80.172.000.000

(\*) 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 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 Công ty vào Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh") và giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh.

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	17.015.481.829	23.336.393.785
Trích lập quỹ trong kỳ	7.702.809.190	3.643.310.044
Sử dụng quỹ trong kỳ	(8.154.886.776)	(8.587.257.000)
Số cuối kỳ	16.563.404.243	18.392.446.829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

Trái chủ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018			VND
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	
		(%/năm)	(năm)		(%/năm)	(năm)	
Kallang Limited	-	-	-	52.500.000.000	8	5	
<i>Trong đó:</i>							
<i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-			52.500.000.000			

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. 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. Theo đánh giá của Ban Tổng 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.

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 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 2 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 975.715.740.000 VND lên 1.004.756.560.000 VND và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 8 tháng 5 năm 2019 (Thuyết minh số 21).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu**

	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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	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
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	14.032.281.714	14.032.281.714
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<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>180.879.768.745</u>	<u>1.740.782.617.537</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tăng vốn trong kỳ (Thuyết minh số 20)	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	52.500.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(132.217.546.777)	-	-	(132.217.546.777)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	227.922.159.536	227.922.159.536
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.702.809.190)	(7.702.809.190)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.004.756.560.000</u>	<u>483.059.579.732</u>	<u>(139.108.566.214)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>501.449.425.416</u>	<u>1.981.634.727.431</u>

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2019 đã phê duyệt phương án mua lại cổ phiếu quỹ với số lượng dự kiến mua lại là 9.757.150 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ 10% tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của Công ty theo giá thị trường nhưng không quá 22.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua 7.015.000 cổ phiếu quỹ mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu với giá giao dịch là 132.217.546.777 VND tương ứng với giá giao dịch bình quân là 18.820 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ	975.715.740.000	975.715.740.000
Tăng vốn trong kỳ	29.040.820.000	-
Số cuối kỳ	<u>1.004.756.560.000</u>	<u>975.715.740.000</u>
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố</b>		
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	869.466.600

**21.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>100.475.656</b>	<b>97.571.574</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	100.475.656	97.571.574
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>		
Cổ phiếu phổ thông	(7.154.400)	(139.400)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	93.321.256	97.432.174

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	<u>111.703.124.293</u>	<u>69.599.635.936</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	<u>76.771.888.712</u>	<u>43.156.223.257</u>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi vay	<u>81.155.694</u>	<u>13.964.114.610</u>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.156.232.418	1.461.653.249
Chi phí khác	-	5.705.000
	<u>1.156.232.418</u>	<u>1.467.358.249</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	7.674.320.527	2.156.323.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.054.610.048	296.323.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định	927.027.238	260.475.257
Chi phí khác	3.736.479.256	1.049.872.490
	<u>13.392.437.069</u>	<u>3.762.994.597</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>14.548.669.487</b></u>	<u><b>5.230.352.846</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (*)	255.000.000.000	-
Tiền phạt thu được	6.970.965.841	12.060.000.000
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	272.727.272	103.986.648
Khác	269.906.071	320.029.134
	<u>262.513.599.184</u>	<u>12.484.015.782</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt	(169.204.931)	(460.714.876)
Khác	(325.781.073)	(174.631.673)
	<u>(494.986.004)</u>	<u>(635.346.549)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>262.018.613.180</b></u>	<u><b>11.848.669.233</b></u>

(\*) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City ("Pearl City") đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền tham gia Dự án Đầu tư số 01/2019/HĐ-PC. Theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng cho Pearl City 30% quyền tham gia dự án đầu tư Khu dân cư Sơn Tinh – Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng và Xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi với giá trị là 255.000.000.000 VND. Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng trên.

**27. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>54.497.040.506</u>	<u>5.095.784.790</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019			VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>29.446.709.060</b>	<b>252.972.490.982</b>	<b>282.419.200.042</b>	<b>19.128.066.504</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.889.341.812	50.594.498.196	56.483.840.008	3.825.613.300
<b>Các điều chỉnh:</b>				
Các chi phí không được khấu trừ	85.194.531	-	85.194.531	259.485.617
Lỗ được phép chuyển sang kỳ sau	-	-	-	1.010.685.873
Lỗ từ các kỳ trước chuyển sang	-	(2.071.994.033)	(2.071.994.033)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>5.974.536.343</b>	<b>48.522.504.163</b>	<b>54.497.040.506</b>	<b>5.095.784.790</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con	Thu hồi tiền chuyển nhượng dự án City Gate Tower	16.000.000.000	184.229.619.445
		Cho mượn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	12.961.099.343	42.433.944.401
		Chi phí điện, nước và thuê văn phòng	1.227.778.668	1.102.379.837
		Chi phí lãi vay	-	569.222.856
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Hoàn lại tiền góp vốn từ dự án Diamond Riverside	231.200.000.000	-
		Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	10.000.000.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	52.500.000.000	-
		Hoàn trả tiền mua cổ phần chuyển đổi	13.912.553.337	-
		Lãi vay trái phiếu	1.706.496.006	2.614.541.199
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu	80.172.000.000	129.000.000.000
		Trả lãi vay trái phiếu	20.526.018.648	12.065.516.667
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	Công ty con	Cho mượn tiền	1.696.390.000	5.892.780.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoán sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Trả tiền mượn	-	100.000.000
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con	Trả tiền mượn	1.268.000.000	100.000.000
Amersham Industries Limited	Cổ đông lớn	Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền	-	2.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Một Thành Viên Xây dựng Dân dụng CII E&C	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	58.794.284.609	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con	Phải thu do chuyển nhượng dự án Citygate Tower	69.285.156.920	85.285.156.920
		Phải thu do hỗ trợ sản xuất kinh doanh	15.568.110.432	4.733.616.166
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	Công ty con	Cho mượn tiền	12.991.822.400	11.295.432.400
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	2.000.000.000
			<b>99.845.089.752</b>	<b>103.314.205.486</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			<b>199.912.737.978</b>	<b>203.381.853.712</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. 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>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	18.555.446.000	18.555.446.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	-	13.901.397.643
Công ty QMI	Công ty liên kết	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	3.110.405.635
Cổ đông khác		Cổ tức	3.650.000	3.650.000
			<u>451.669.501.635</u>	<u>465.570.899.278</u>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	29.287.200.000	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	112.028.743.353	112.028.743.353
			<u>141.315.943.353</u>	<u>372.515.943.353</u>
			<b><u>592.985.444.988</u></b>	<b><u>838.086.842.631</u></b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi trái phiếu phải trả	-	20.526.018.648
<b><i>Trái phiếu thường</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	-	80.172.000.000
<b><i>Trái phiếu chuyển đổi</i></b>				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	<u>2.647.500.000</u>	<u>1.295.416.667</u>

**29. 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 kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	2.615.763.636	3.486.163.636
Từ 1 đến 5 năm	<u>409.090.909</u>	<u>1.247.272.727</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.024.854.545</u></b>	<b><u>4.733.436.363</u></b>

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Vào ngày 9 tháng 7 năm 2019, Hội Đồng Quản Trị thông qua việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm) theo Nghị Quyết số 56/NQ-HĐQT trước ngày 31 tháng 3 năm 2020.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
\_\_\_\_\_  
Tổng Giám đốc  
Lưu Hải Ca

Ngày 15 tháng 8 năm 2019