

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

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 đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh; 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.

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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt và đại diện cho 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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bày ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến *Thuyết minh số 33* của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tòa nhà Chung cư Carina Plaza tọa lạc tại số 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh ("Công ty Hùng Thanh") - một công ty con được sở hữu 95% quyền biểu quyết bởi Công ty - là chủ đầu tư và đang được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa các bên vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, đã xảy ra vụ cháy gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Vụ cháy xảy ra là do nguyên nhân khách quan chập chập điện của xe máy theo Thư Thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan điều tra có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 7* của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 với tổng số tiền là 94.137.645.673 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 77.855.271.704 VND) và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất 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 Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.012.865.688.897	4.692.608.054.768
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	155.566.244.302	130.598.980.236
111	1. Tiền		110.759.526.030	15.851.488.016
112	2. Các khoản tương đương tiền		44.806.718.272	19.800.853.286
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.538.935.908.230	1.371.623.496.149
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	354.589.459.394	506.166.459.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	685.233.237.797	546.274.119.637
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	499.823.022.525	319.892.728.896
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
140	III. Hàng tồn kho	8	3.287.418.330.424	3.133.410.175.319
141	1. Hàng tồn kho		3.287.418.330.424	3.133.410.175.319
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		30.945.205.941	56.975.403.064
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		331.173.974	250.835.582
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	30.614.031.967	56.724.567.482
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		425.419.100.375	426.058.871.678
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		163.928.393.180	163.916.413.229
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	163.928.393.180	163.916.413.229
220	II. Tài sản cố định		80.599.086.661	81.809.363.824
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	76.582.981.915	77.793.259.078
222	Nguyên giá		102.792.145.842	101.863.920.464
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.209.163.927)	(24.070.661.386)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.016.104.746	4.016.104.746
228	Nguyên giá		4.016.104.746	4.016.104.746
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	11	58.512.368.929	59.739.615.727
231	1. Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.273.662.072)	(8.046.415.274)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.606.927.717	1.338.588.717
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.606.927.717	1.338.588.717
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	11.939.135.190	11.939.135.190
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		11.939.135.190	11.939.135.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	2.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		107.833.188.698	107.315.754.991
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	106.880.148.698	106.513.194.991
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.4	953.040.000	802.560.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.438.284.789.272	5.118.666.926.446

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.225.449.056.958	3.048.021.473.740
310	I. Nợ ngắn hạn		2.940.214.069.317	2.437.700.976.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	110.508.646.364	140.489.745.162
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.053.213.192.481	41.088.356.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	93.529.694.126	46.908.746.583
314	4. Phải trả người lao động		471.682.544	1.491.476.007
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	133.677.023.967	162.119.577.060
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.469.227.829.421	1.785.506.924.452
320	7. Vay ngắn hạn	19	62.258.814.888	242.316.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	17.327.185.526	17.779.263.112
330	II. Nợ dài hạn		285.234.987.641	610.320.497.418
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	86.773.977.056	462.222.703.176
338	2. Vay dài hạn	19	188.461.010.585	85.597.794.242
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	21	-	52.500.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.212.835.732.314	2.070.645.452.706
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.212.835.732.314	2.070.645.452.706
411	1. Vốn cổ phần	22.1	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	22.1	483.059.579.732	459.600.399.732
415	3. Cổ phiếu quỹ	22.1	(139.108.566.214)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	577.464.390.831	355.410.457.541
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		345.472.017.930	202.504.459.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		231.992.372.901	152.905.998.263
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	155.186.039.468	155.332.146.373
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.438.284.789.272	5.118.666.926.446



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Tổng Giám đốc
Luu Hải Ca

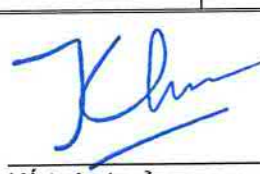
Ngày 15 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	24.1	125.614.554.279	493.325.997.157
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(87.000.166.990)	(411.089.865.401)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.614.387.289	82.236.131.756
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	110.282.092	1.025.550.258
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(81.155.694) (81.155.694)	(13.964.114.610) (13.964.114.610)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(1.142.596.054)	(23.431.324.732)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(13.564.728.375)	(6.939.483.542)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.936.189.258	38.926.759.130
31	9. Thu nhập khác	28	262.755.123.248	13.675.081.284
32	10. Chi phí khác	28	(498.486.004)	(808.474.908)
40	11. Lợi nhuận khác	28	262.256.637.244	12.866.606.376
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		286.192.826.502	51.793.365.506
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(54.497.040.506)	(10.634.625.096)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.4	150.480.000	(1.795.931.100)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		231.846.265.996	39.362.809.310
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		231.992.372.901	38.311.577.440
62	17. Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(146.106.905)	1.051.231.870
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.310	374
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.310	365


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 HỢP NHẤT 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		286.192.826.502	51.793.365.506
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		3.662.221.906	5.296.013.318
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(383.009.364)	(483.417.675)
06	Chi phí lãi vay	26	81.155.694	13.964.114.610
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		289.553.194.738	70.570.075.759
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(141.213.856.517)	44.914.356.723
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(138.252.980.599)	59.962.236.452
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		300.010.368.757	(83.057.684.996)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(447.292.099)	20.985.538.539
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.456.229.305)	(39.565.511.012)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(18.656.898.578)	(1.767.820.494)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.046.611.750)	(2.297.070.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		236.489.694.647	69.744.120.971
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.493.036.945)	(183.715.431)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		272.727.272	766.068.183
24	Tiền thu hồi cho vay		-	4.307.416.666
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		110.282.092	379.431.027
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(2.110.027.581)	6.269.200.445

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ		(132.217.546.777)	-
33	Tiền thu từ đi vay	19	167.515.031.231	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(244.709.887.454)	(241.686.000.000)
36	Cổ tức đã trả	22.2	-	(873.116.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(209.412.403.000)	(242.559.116.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		24.967.264.066	(166.545.795.184)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		130.598.980.236	246.138.616.283
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	155.566.244.302	79.592.821.099



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 HỢP NHẤT 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 ("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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng; đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh; sản xuất; 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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 115 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 107 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có ba công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Hoạt động chính
		Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh")	Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	95%	95%	Đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà ("Hương Trà")	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	99%	99%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm) ("DTT")	Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà 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 HỢP NHẤT 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)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền 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 nhà phố và căn hộ

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

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

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 hợp nhất giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.18 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 hợp nhất 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.

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

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 hợp nhất 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 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 doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	6.144.305.764	15.851.488.016
Tiền gửi ngân hàng	104.615.220.266	94.946.638.934
Các khoản tương đương tiền	44.806.718.272	19.800.853.286
TỔNG CỘNG	<u>155.566.244.302</u>	<u>130.598.980.236</u>

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

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 Vương</i>	36.507.742.500	87.507.742.500
<i>Các cá nhân</i>	64.450.782.000	64.450.782.000
Dự án City Gate Towers	100.323.539.732	107.290.723.740
Dự án Đồi Thủy sản	7.844.340.000	-
Dự án Chung cư Carina	905.313.532	1.406.900.230
Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	-	7.462.750.000
Khác	3.898.539.130	3.799.480.132
TỔNG CỘNG	354.589.459.394	506.166.459.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	353.879.647.908	505.456.647.616

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII")	299.980.000.000	299.980.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	172.751.435.826	105.485.081.886
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C	61.794.284.609	54.814.784.967
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	94.407.260
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 Quý đất - Dự án Khu du lịch De - Lagi	15.817.963.473	15.745.157.413
Khác	31.820.299.309	31.763.845.405
TỔNG CỘNG	685.233.237.797	546.274.119.637
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	361.774.284.609	299.980.000.000
<i>Bên khác</i>	323.458.953.188	246.294.119.637

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
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	-
Phải thu tiền tạm ứng bồi thường do cháy Chung cư Carina (Thuyết minh số 33)	94.137.645.673	77.855.271.704
Công ty Cổ phần Hifill (i)	15.648.060.434	15.648.060.434
Đảm bảo lợi nhuận Ông Lê Văn Hóa (ii)	14.363.519.750	-
Phải thu khác	<u>20.985.445.026</u>	<u>20.201.045.116</u>
	<u>499.823.022.525</u>	<u>319.892.728.896</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iii)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ	48.860.744.954	48.848.765.003
Công ty Cổ phần Hifill (i)	<u>15.000.000.000</u>	<u>15.000.000.000</u>
	<u>163.928.393.180</u>	<u>163.916.413.229</u>
TỔNG CỘNG	<u>663.751.415.705</u>	<u>483.809.142.125</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	561.683.767.479	381.741.493.899
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	102.067.648.226	102.067.648.226
(i) 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.		
(ii) 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 18).		
(iii) 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 18).		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)	3.287.406.012.241	3.133.302.535.203
Thành phẩm khác: đất, đá, lọc ô tô	12.318.183	107.640.116
TỔNG CỘNG	<u>3.287.418.330.424</u>	<u>3.133.410.175.319</u>

(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 Tinh - 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 căn hộ Cao tầng City Gate Towers	131.534.667.898	124.964.656.846
Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm	75.081.666.727	69.383.766.727
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	5.016.840.541	4.957.468.983
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.204.545.455	1.204.545.455
TỔNG CỘNG	<u>3.287.406.012.241</u>	<u>3.133.302.535.203</u>

(*) Các dự án này Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn (*Thuyết minh số 19*).

9. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm 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 HỢP NHẤT 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>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:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	79.860.833.881	6.855.230.507	11.026.959.060	1.649.344.455	2.471.552.561	101.863.920.464
Mua mới trong kỳ	-	50.240.000	1.174.457.945	-	-	1.224.697.945
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(296.472.567)	-	-	(296.472.567)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>79.860.833.881</u>	<u>6.905.470.507</u>	<u>11.904.944.438</u>	<u>1.649.344.455</u>	<u>2.471.552.561</u>	<u>102.792.145.842</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
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(11.451.628.306)	(2.853.209.442)	(8.116.376.770)	(664.669.384)	(984.777.484)	(24.070.661.386)
Khấu hao trong kỳ	(798.608.340)	(580.120.472)	(656.866.753)	(399.379.543)	-	(2.434.975.108)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	296.472.567	-	-	296.472.567
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(12.250.236.646)</u>	<u>(3.433.329.914)</u>	<u>(8.476.770.956)</u>	<u>(1.064.048.927)</u>	<u>(984.777.484)</u>	<u>(26.209.163.927)</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>68.409.205.575</u>	<u>4.002.021.065</u>	<u>2.910.582.290</u>	<u>984.675.071</u>	<u>1.486.775.077</u>	<u>77.793.259.078</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>67.610.597.235</u>	<u>3.472.140.593</u>	<u>3.428.173.482</u>	<u>585.295.528</u>	<u>1.486.775.077</u>	<u>76.582.981.915</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Hồ bơi và sân quần vợt</i>	<i>Trung tâm thương mại chung cư Carina</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.285.267.760)	(5.761.147.514)	(8.046.415.274)
Khấu hao trong kỳ	(286.383.912)	(940.862.886)	(1.227.246.798)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(2.571.651.672)	(6.702.010.400)	(9.273.662.072)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.048.989.922	50.690.625.805	59.739.615.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	8.762.606.010	49.749.762.919	58.512.368.929

Thuyết minh bổ sung:

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

	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>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.781.945.936	2.297.127.274
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.227.246.798)	(1.227.246.798)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	11.939.135.190	11.939.135.190
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2)	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	13.939.135.190	13.939.135.190
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.939.135.190	11.939.135.190

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn đầu tư (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	4.574.978.308	49	4.574.978.308
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	49	7.364.156.882	49	7.364.156.882
TỔNG CỘNG				11.939.135.190		11.939.135.190

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

	VND		
	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.579.636.245	7.364.156.882	11.943.793.127
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	(4.657.937)	-	(4.657.937)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.574.978.308	7.364.156.882	11.939.135.190

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

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Hifill	Lĩnh kiện Ôtô	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(2.000.000.000)</u>	<u>(2.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>-</u>	<u>-</u>

13. 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 mẩu (*)	105.695.111.120	104.025.111.120
Chi phí thuê đất	-	2.040.516.870
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>1.185.037.578</u>	<u>447.567.001</u>
TỔNG CỘNG	<u>106.880.148.698</u>	<u>106.513.194.991</u>

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	25.870.970.306	78.068.207.718
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 Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	7.861.361.735	8.400.790.860
Công ty Cổ phần Xây lắp Tiến Thịnh	7.603.865.059	-
Khác	<u>27.438.777.323</u>	<u>30.855.759.850</u>
TỔNG CỘNG	<u>110.508.646.364</u>	<u>140.489.745.162</u>

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.015.906.171.057	-
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi	33.684.390.193	36.608.761.261
Khách hàng Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Khác	600.000.000	1.456.964.000
TỔNG CỘNG	<u>1.053.213.192.481</u>	<u>41.088.356.492</u>

16. 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
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	<u>56.724.567.482</u>	<u>3.454.561.276</u>	<u>(29.565.096.791)</u>	<u>30.614.031.967</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.005.728.559	54.497.040.506	(18.656.898.578)	67.845.870.487
Thuế giá trị gia tăng	13.968.834.187	15.727.576.880	(6.533.383.720)	23.163.027.347
Thuế thu nhập cá nhân	859.307.869	2.319.982.204	(1.477.343.203)	1.701.946.870
Thuế khác	74.875.968	1.303.801.965	(559.828.511)	818.849.422
TỔNG CỘNG	<u>46.908.746.583</u>	<u>73.848.401.555</u>	<u>(27.227.454.012)</u>	<u>93.529.694.126</u>

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí lãi vay	13.677.023.967	31.958.127.060
Chi phí môi giới	-	10.161.450.000
TỔNG CỘNG	133.677.023.967	162.119.577.060
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	133.677.023.967	141.593.558.412
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	-	20.526.018.648

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Đặt cọc 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 Biệt thự Đồi Thủy sản 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 tại Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB III</i>	15.000.000.000	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	-
Phải trả Công ty Bất động sản Thành Gia	36.826.187.941	39.826.187.941
Phải trả Ông Phạm Văn Đẩu	26.042.828.700	49.042.828.700
Phải trả Kallang Limited	-	13.901.397.643
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.083.115.950	12.310.767.978
	1.469.227.829.421	1.785.506.924.452
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	30.234.917.935	410.718.121.288
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư (iii)	44.931.062.957	44.816.037.887
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.607.996.164	6.688.544.001
	86.773.977.056	462.222.703.176
TỔNG CỘNG	1.556.001.806.477	2.247.729.627.628
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	981.575.457.489	1.428.201.880.997
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	574.426.348.988	819.527.746.631

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (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 ("CII") theo hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront.
- (ii) Chi tiết các khoản phải trả 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 Công ty TNHH Billion Ways Investment (***)	30.234.917.935	29.734.917.935
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (****)	8.467.260.000	8.467.260.000
TỔNG CỘNG	180.018.121.288	410.718.121.288

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

(**) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với CII để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Nhóm Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đã ứng trước cho CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở *Thuyết minh số 8*.

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

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

- (iii) Đây là giá trị Quỹ bảo trì Chung cư City Gate Tower và Chung cư Carina Tower được Nhóm Công ty giữ hộ và được gửi riêng trong các tài khoản ngân hàng với số tiền lần lượt là 25.130.209.671 VND và 19.800.853.286 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09a-DN/HN

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

19. 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
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	162.144.887.454	-	(164.537.887.454)	64.651.814.888	62.258.814.888
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	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>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	85.597.794.242	167.515.031.231	-	(64.651.814.888)	188.461.010.585
TỔNG CỘNG	<u>327.914.681.696</u>	<u>167.515.031.231</u>	<u>(244.709.887.454)</u>	<u>-</u>	<u>250.719.825.473</u>
Trong đó:					
Bên khác	247.742.681.696				250.719.825.473
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.172.000.000				-

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 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 Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	22.517.177.562	Từ ngày 8 tháng 7 năm 2019	11%	Tài trợ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Nhóm Công ty	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Bạc Liêu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	68.427.000.000	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,72% - 11,9%	Tài trợ Dự án NBB Garden II và NBB Garden III	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	159.775.647.911	Từ ngày 11 tháng 4 năm 2020 đến ngày 11 tháng 1 năm 2023	10%	Tài trợ Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBBI")	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Diamond Riverside, quyền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside, quyền sử dụng đất 100.807,7 m ² đất tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	250.719.825.473				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	62.258.814.888				
Vay dài hạn	188.461.010.585				

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

20. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Tình hình biến động quỹ khen thưởng phúc lợi trong kỳ như sau:

	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>
Số đầu kỳ	17.779.263.112	24.208.561.092
Trích lập trong kỳ	8.438.439.611	3.643.310.044
Sử dụng quỹ trong kỳ	(8.890.517.197)	(8.695.643.024)
Số cuối kỳ	17.327.185.526	19.156.228.112

21. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.904.082 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 52.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu 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 Nhóm 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 22).

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09a-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
<i>VND</i>						
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(2.447.362.264)	(2.447.362.264)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.643.310.044)	(3.643.310.044)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	38.311.577.440	38.311.577.440
Vào 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>240.779.813.708</u>	<u>1.800.682.662.500</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	355.410.457.541	1.915.313.306.333
Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	-	-	-	-	-	52.500.000.000
(Thuyết minh số 21)	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	(132.217.546.777)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(132.217.546.777)	-	-	(1.500.000.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.438.439.611)	(8.438.439.611)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	231.992.372.901	231.992.372.901
Vào 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>577.464.390.831</u>	<u>2.057.649.692.846</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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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

	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
Vốn đã góp		
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>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã trả		
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	873.116.600

22.3 Cổ phiếu

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

23. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	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	155.332.146.373	155.314.179.536
(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ	(146.106.905)	1.051.231.870
Số cuối kỳ	<u>155.186.039.468</u>	<u>156.365.411.406</u>

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

24. DOANH THU

24.1 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	111.703.124.293	69.599.635.936
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.911.429.986	8.863.609.302
Doanh thu bán căn hộ	-	414.862.751.919
TỔNG CỘNG	<u>125.614.554.279</u>	<u>493.325.997.157</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lãi tiền gửi	110.282.092	379.431.027
Lãi chậm thanh toán	-	646.119.231
TỔNG CỘNG	<u>110.282.092</u>	<u>1.025.550.258</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	76.771.888.712	43.156.223.257
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.228.278.278	4.759.663.187
Giá vốn bán căn hộ	-	363.173.978.957
TỔNG CỘNG	<u>87.000.166.990</u>	<u>411.089.865.401</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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
Lãi tiền vay	81.155.694	13.964.114.610

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

27. 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>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.142.596.054	1.461.653.249
Chi phí môi giới dự án	-	18.226.068.880
Chi phí nhà mẫu dự án	-	3.734.702.603
Khác	-	8.900.000
	<u>1.142.596.054</u>	<u>23.431.324.732</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.626.469.995	2.705.643.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.443.114.034	1.021.356.260
Chi phí khấu hao tài sản cố định	927.027.238	183.853.662
Phân bổ lợi thế thương mại	-	2.373.757.559
Khác	2.568.117.108	654.872.780
	<u>13.564.728.375</u>	<u>6.939.483.542</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.707.324.429</u>	<u>30.370.808.274</u>

28. 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>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (*)	255.000.000.000	-
Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	7.212.489.905	13.251.065.502
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	272.727.272	-
Khác	269.906.071	424.015.782
	<u>262.755.123.248</u>	<u>13.675.081.284</u>
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(169.204.931)	-
Khác	(329.281.073)	(808.474.908)
	<u>(498.486.004)</u>	<u>(808.474.908)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>262.256.637.244</u>	<u>12.866.606.376</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 Tịnh - 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.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 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 (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	54.497.040.506 (150.480.000)	10.634.625.096 1.795.931.100
TỔNG CỘNG	<u>54.346.560.506</u>	<u>12.430.556.196</u>

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

	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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>286.192.826.502</u>	<u>51.793.365.506</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	57.238.565.300	10.358.673.101
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Lỗi năm trước chuyển sang	(2.071.994.033)	-
Lỗi tính thuế trong kỳ của các công ty con	576.812.087	-
Các chi phí không được trừ	85.194.531	259.485.617
Khác	<u>(1.482.017.379)</u>	<u>1.812.397.478</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>54.346.560.506</u>	<u>12.430.556.196</u>

29.2 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 và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.908.491.767 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 29.931.331 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2019	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
2016	2021	5.002.915.474	(4.994.029.677)	-	8.885.797
2017	2022	15.545.534	-	-	15.545.534
2019	2024	2.884.060.436	-	-	2.884.060.436
TỔNG CỘNG		7.902.521.444	(4.994.029.677)	-	2.908.491.767

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

29.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	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	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	953.040.000	802.560.000	150.480.000	(1.795.931.100)	
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			150.480.000	(1.795.931.100)	

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<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>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Hoàn lại tiền nhận vốn góp từ Dự án Diamond Riverside Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	231.200.000.000 -	- 10.000.000.000
Kallang Limited	Cổ đông	Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi Hoàn trả tiền mua cổ phần chuyển đổi Lãi trái phiếu	52.500.000.000 13.912.553.337 1.706.496.006	- - 2.614.541.199
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông	Trả gốc trái phiếu Lãi vay trái phiếu	80.172.000.000 20.526.018.648	129.000.000.000 12.065.516.667

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu khác</i>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Dài hạn</i>				
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
			102.067.648.226	102.067.648.226
<i>Phải trả khác</i>				
<i>Ngắn hạn</i>				
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 Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	3.110.405.635
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	-	13.901.397.643
			433.110.405.635	447.011.803.278
<i>Dài hạn</i>				
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
			141.315.943.353	372.515.943.353
			574.426.348.988	819.527.746.631

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>VND</i>				
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	299.980.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	61.794.284.609	-
			<u>361.774.284.609</u>	<u>299.980.000.000</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	20.526.018.648
Trái phiếu thường				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	-	80.172.000.000
Trái phiếu chuyển đổi				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
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:				
			<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>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác			<u>1.517.500.000</u>	<u>1.295.416.667</u>

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<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>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	231.992.372.901	38.311.577.440
Trừ Quý khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(11.599.618.645)	(1.915.578.872)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)	220.392.754.256	36.395.998.568
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	95.412.517	97.432.174
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi	-	2.333.333
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	95.412.517	99.765.507
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>2.310</i>	<i>374</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>2.310</i>	<i>365</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2018 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2019.

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	111.430.397.021	16.177.972.290	(1.993.815.032)	125.614.554.279
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	34.658.508.309	(1.460.392.884)	5.416.271.864	38.614.387.289
(-) Chi phí không phân bổ				(14.707.324.429)
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết				-
Doanh thu tài chính				110.282.092
Chi phí tài chính				(81.155.694)
Lợi nhuận khác				262.256.637.244
				286.192.826.502
Lợi nhuận trước thuế				(54.497.040.506)
(-) Chi phí thuế TNDN				150.480.000
(+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				
				231.846.265.996
Lợi nhuận sau thuế				(146.106.905)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				
				231.992.372.901
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.827.123.086.853	315.788.360.985	(36.303.659.752)	5.106.607.788.086
Tài sản không phân bổ				331.677.001.186
				5.438.284.789.272
Tổng tài sản				
Công nợ bộ phận	3.206.116.976.114	13.136.054.400	(115.132.535.752)	3.104.120.494.762
Công nợ không phân bổ				121.328.562.196
				3.225.449.056.958

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

				VND
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài</i>	484.462.387.855	10.722.934.593	(1.859.325.291)	493.325.997.157
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Kết quả kinh doanh bộ phận</i>	78.132.185.641	4.103.946.115	-	82.236.131.756
<i>(-) Chi phí không phân bổ</i>				(30.370.808.274)
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>				-
<i>Doanh thu tài chính</i>				1.025.550.258
<i>Chi phí tài chính</i>				(13.964.114.610)
<i>Lợi nhuận khác</i>				12.866.606.376
				51.793.365.506
Lợi nhuận trước thuế				(10.634.625.096)
<i>(-) Chi phí thuế TNDN</i>				(1.795.931.100)
<i>(+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				39.362.809.310
Lợi nhuận sau thuế				1.051.231.870
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>				38.311.577.440
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	4.545.746.055.400	312.804.056.259	(46.430.462.382)	4.812.119.649.277
<i>Tài sản không phân bổ</i>				306.547.277.169
				5.118.666.926.446
Tổng tài sản				
<i>Công nợ bộ phận</i>	3.080.274.975.124	11.436.664.400	(119.869.651.486)	2.971.841.988.038
<i>Công nợ không phân bổ</i>				76.179.485.702
				3.048.021.473.740
Tổng công nợ				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NỢ TIỀM TÀNG

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

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 7* của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 với tổng số tiền là 94.137.645.673 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 77.855.271.704 VND) và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

34. 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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