

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch	
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên	
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2019
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông 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
	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lưu Hải Ca	từ ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	đến ngày 28 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 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

Ban 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc:



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61283494/21095053-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

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

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 9* của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.243.791.044.716	4.692.608.054.768
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	139.476.989.035	130.598.980.236
111	1. Tiền		109.926.696.808	110.798.126.950
112	2. Các khoản tương đương tiền		29.550.292.227	19.800.853.286
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.021.331.093.938	1.371.623.496.149
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	344.225.490.133	506.166.459.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	402.055.985.182	546.274.119.637
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	9.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	266.259.430.109	319.892.728.896
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(709.811.486)	(709.811.486)
140	III. Hàng tồn kho	10	4.038.053.904.763	3.133.410.175.319
141	1. Hàng tồn kho		4.038.053.904.763	3.133.410.175.319
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		44.929.056.980	56.975.403.064
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	651.476.488	250.835.582
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	43.765.249.894	56.724.567.482
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	512.330.598	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		426.385.659.666	426.058.871.678
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		63.860.744.954	163.916.413.229
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	63.860.744.954	163.916.413.229
220	II. Tài sản cố định		180.892.534.729	81.809.363.824
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	176.876.429.983	77.793.259.078
222	Nguyên giá		205.494.987.356	101.863.920.464
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.618.557.373)	(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	13	57.285.122.131	59.739.615.727
231	1. Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.500.908.870)	(8.046.415.274)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	3.875.266.717	1.338.588.717
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.875.266.717	1.338.588.717
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	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		108.532.855.945	107.315.754.991
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	107.429.335.945	106.513.194.991
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.4	1.103.520.000	802.560.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.670.176.704.382	5.118.666.926.446

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.507.841.743.923	3.048.021.473.740
310	I. Nợ ngắn hạn		3.154.559.326.261	2.437.700.976.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	177.528.569.012	140.489.745.162
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.360.800.528.643	41.088.356.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	94.412.503.264	46.908.746.583
314	4. Phải trả người lao động	19	3.081.620.550	1.491.476.007
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	125.110.420.886	162.119.577.060
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.263.667.611.402	1.785.506.924.452
320	7. Vay ngắn hạn	23	114.943.911.978	242.316.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	15.014.160.526	17.779.263.112
330	II. Nợ dài hạn		353.282.417.662	610.320.497.418
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	181.450.681.729	462.222.703.176
338	2. Vay dài hạn	23	161.831.735.933	85.597.794.242
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	24	-	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		2.162.334.960.459	2.070.645.452.706
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.162.334.960.459	2.070.645.452.706
411	1. Vốn cổ phần	25.1	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	25.1	479.559.579.732	459.600.399.732
415	3. Cổ phiếu quỹ	25.1	(139.163.566.214)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	677.689.286.904	355.410.457.541
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		330.476.996.223	202.504.459.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		347.212.290.681	152.905.998.263
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	8.015.371.540	155.332.146.373
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.670.176.704.382	5.118.666.926.446

Nguyễn Văn Minh
Người lập

Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng

Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc




Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	330.584.936.687	1.139.374.006.328
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(250.971.214.676)	(872.094.277.461)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.613.722.011	267.279.728.867
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	123.295.126.586	508.121.260
22	5. Chi phí tài chính	29	(81.155.694)	(37.243.506.235)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(81.155.694)	(33.742.893.042)
25	6. Chi phí bán hàng	30	(3.536.124.415)	(37.791.577.390)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(32.637.861.620)	(19.834.962.843)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		166.653.706.868	172.917.803.659
31	9. Thu nhập khác	31	274.870.528.245	24.762.830.637
32	10. Chi phí khác	31	(8.875.932.384)	(2.331.302.035)
40	11. Lợi nhuận khác	31	265.994.595.861	22.431.528.602
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.648.302.729	195.349.332.261
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(86.038.637.269)	(41.121.388.384)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	300.960.000	235.142.791
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		346.910.625.460	154.463.086.668
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		347.212.290.681	152.905.998.263
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(301.665.221)	1.557.088.405
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	3.472	1.491
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	3.472	1.448


Nguyễn Văn Minh
Người lập


Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng


Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.648.302.729	195.349.332.261
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		7.298.862.150	9.673.699.303
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(123.567.853.858)	(1.314.463.284)
06	Chi phí lãi vay	29	81.155.694	33.742.893.042
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		316.460.466.715	237.451.461.322
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		94.851.354.748	(418.963.130.048)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(904.643.729.444)	149.848.656.217
11	Tăng các khoản phải trả		843.945.935.403	317.131.274.516
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.316.781.860)	24.233.865.896
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.653.962.738)	(54.715.266.299)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.159.778.339)	(4.954.043.840)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.296.254.251)	(10.924.970.288)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		237.187.250.234	239.107.847.476
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(106.464.217.459)	(289.349.091)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		300.000.000	6.050.000.000
23	Tiền chi cho vay		(19.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		9.500.000.000	4.307.416.666
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(430.000.000.000)	-
26	Tiền thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.294.500.000	6.720.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		417.056.586	508.121.260
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(44.952.660.873)	17.296.188.835
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(132.217.546.777)	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	242.515.031.231	43.597.794.242
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(293.654.065.016)	(414.672.000.000)
36	Cổ tức đã trả	25.2	-	(869.466.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(183.356.580.562)	(371.943.672.358)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		8.878.008.799	(115.539.636.047)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		130.598.980.236	246.138.616.283
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	139.476.989.035	130.598.980.236


Nguyễn Văn Minh
Người lập


Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 126 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 107 người).

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có hai công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Hoạt động chính
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh")	Tầng 3, Block B, Carina Plaza, số 1648 Vó 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia Dự án đầu tư được xác định là tổng số tiền nhận được từ việc nhượng quyền tham gia Dự án cho đối tác. Thu nhập này được ghi nhận vào thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đối tác được quyền tham gia vào dự án và Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng chuyển nhượng quyền.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 51% phần vốn góp của Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront ("SGR") cho đối tác, với tổng giá trị là 342.200.000.000 VND theo các Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/NBB-VT/2019, 02/NBB-LNDH/2019 và 02/HĐCNV-2019. Theo đó, SGR không còn là công ty con của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty ghi nhận thu nhập từ việc chuyển nhượng phần vốn góp này với số tiền là 122.878.070.000 VND (Thuyết minh số 27.2) vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.218.308.654	15.851.488.016
Tiền gửi ngân hàng	107.708.388.154	94.946.638.934
Tương đương tiền (i)	29.550.292.227	19.800.853.286
TỔNG CỘNG	139.476.989.035	130.598.980.236

(i) Đây là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín – Phòng giao dịch Phan Xích Long có kỳ hạn gốc một (1) tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	221.617.727.000	357.617.727.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh</i>	77.403.482.500	127.403.482.500
<i>Công ty Phát triển Bất động sản Đăng Dương</i>	43.255.720.000	78.255.720.000
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng</i>	36.507.742.500	87.507.742.500
<i>Các cá nhân</i>	64.450.782.000	64.450.782.000
Dự án City Gate Towers	98.354.789.544	107.290.723.740
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	10.482.906.371	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	7.600.000.000	7.462.750.000
Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Khác	6.170.067.218	5.206.380.362
TỔNG CỘNG	344.225.490.133	506.166.459.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	343.515.678.647	505.456.647.616

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	196.497.045.050	105.485.081.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	78.096.224.840	54.814.784.967
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.103.388.307	94.407.260
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	22.103.082.769	21.820.738.523
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	17.710.438.126	16.570.104.183
Trung tâm Phát Triển Quý Đất – Dự án Khu du lịch De – Lagi	15.745.157.413	15.745.157.413
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	8.959.109.773	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CIL")	-	299.980.000.000
Khác	37.841.538.904	31.763.845.405
TỔNG CỘNG	402.055.985.182	546.274.119.637
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	402.055.985.182	246.294.119.637
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	-	299.980.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	<u>9.500.000.000</u>	Ngày 20 tháng 12 năm 2020	10,5	Tín chấp

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu tiền tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (<i>Thuyết minh số 35</i>)	103.933.950.348	77.855.271.704
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc Tạm ứng đền bù (<i>i</i>)	38.188.351.642	206.188.351.642
Công ty Cổ phần Hifill (<i>ii</i>)	32.300.000.000	-
Ông Lê Văn Hóa (<i>iii</i>)	15.648.060.434	15.648.060.434
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront)	14.363.519.750	-
Phải thu khác	12.991.822.400	-
	<u>48.833.725.535</u>	<u>20.201.045.116</u>
	<u>266.259.430.109</u>	<u>319.892.728.896</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	48.860.744.954	48.848.765.003
Công ty Cổ phần Hifill (<i>ii</i>)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CI")	-	100.067.648.226
	<u>63.860.744.954</u>	<u>163.916.413.229</u>
TỔNG CỘNG	<u>330.120.175.063</u>	<u>483.809.142.125</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	328.420.175.063	381.741.493.899
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	1.700.000.000	102.067.648.226

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho việc thực hiện đền bù giải tỏa để mở rộng đường cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II và NBB Garden III.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Hifill mượn, được Công ty Cổ phần Hifill trả hàng năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- (iii) Đây là khoản tạm ứng hợp tác đầu tư cho Ông Lê Văn Hóa liên quan đến Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside của Công ty (*Thuyết minh số 21*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	4.038.053.904.763	3.133.302.535.203
Nguyên liệu, vật liệu	-	107.640.116
TỔNG CỘNG	<u>4.038.053.904.763</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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	1.508.370.306.763	600.796.286.131
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	710.634.295.947	710.306.096.038
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	699.994.258.067	671.324.714.382
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (*)	581.370.213.723	421.094.807.834
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	290.774.076.020	371.655.335.696
Dự án Khu du lịch De - Lagi	161.472.278.641	129.618.528.272
Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	-
City Gate Towers	51.094.617.148	124.964.656.846
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	5.142.984.159	4.957.468.983
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.204.545.456	1.204.545.455
Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm	-	69.383.766.727
TỔNG CỘNG	<u>4.038.053.904.763</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 21*.

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 28.308.216.005 VND (năm trước: 34.869.468.354 VND) vào giá trị của các dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Số đầu năm	79.860.833.881	6.855.230.507	11.026.959.060	1.649.344.455	2.471.552.561	101.863.920.464
Chuyển sang từ xây dựng dờ dang	95.098.393.334	-	-	-	-	95.098.393.334
Mua mới	-	233.692.727	8.261.136.125	334.317.273	-	8.829.146.125
Thanh lý	-	-	(296.472.567)	-	-	(296.472.567)
Số cuối năm	174.959.227.215	7.088.923.234	18.991.622.618	1.983.661.728	2.471.552.561	205.494.987.356
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	966.913.712	3.055.722.857	150.725.000	93.179.519	4.266.541.088
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(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 năm	(1.914.211.324)	(786.818.210)	(1.507.421.653)	(250.575.400)	(385.341.967)	(4.844.368.554)
Thanh lý	-	-	296.472.567	-	-	296.472.567
Số cuối năm	(13.365.839.630)	(3.640.027.652)	(9.327.325.856)	(915.244.784)	(1.370.119.451)	(28.618.557.373)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	68.409.205.575	4.002.021.065	2.910.582.290	984.675.071	1.486.775.077	77.793.259.078
Số cuối năm	161.593.387.585	3.448.895.582	9.664.296.762	1.068.416.944	1.101.433.110	176.876.429.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>11.334.257.682</u>	<u>56.451.773.319</u>	<u>67.786.031.001</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.285.267.760)	(5.761.147.514)	(8.046.415.274)
Hao mòn trong năm	<u>(572.767.824)</u>	<u>(1.881.725.772)</u>	<u>(2.454.493.596)</u>
Số cuối năm	<u>(2.858.035.584)</u>	<u>(7.642.873.286)</u>	<u>(10.500.908.870)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>9.048.989.922</u>	<u>50.690.625.805</u>	<u>59.739.615.727</u>
Số cuối năm	<u>8.476.222.098</u>	<u>48.808.900.033</u>	<u>57.285.122.131</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.951.805.440	3.413.890.910
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.454.493.596)	(2.454.493.596)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các dự án khác	<u>3.875.266.717</u>	<u>1.338.588.717</u>

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	11.939.135.190	11.939.135.190
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>2.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	13.939.135.190	13.939.135.190
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(2.000.000.000)</u>	<u>(2.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	11.939.135.190	11.939.135.190

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (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 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hifill	Linh 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 THUẬN		<u>-</u>	<u>-</u>

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	651.476.488	250.835.582
Công cụ và dụng cụ đang dùng	651.476.488	250.835.582
Dài hạn	107.429.335.945	106.513.194.991
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẩu (*)	106.330.493.834	104.025.111.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>1.098.842.111</u>	<u>2.488.083.871</u>
TỔNG CỘNG	<u>108.080.812.433</u>	<u>106.764.030.573</u>

(*) Số dư chủ yếu 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	80.011.767.766	78.068.207.718
Công ty TNHH Kone Việt Nam	19.820.583.900	-
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	19.126.793.915	14.652.013.876
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xuất Nhập khẩu Quyết Thắng	10.283.545.102	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	8.568.009.179	3.429.474.952
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	7.861.361.735	8.400.790.860
Khác	<u>22.678.912.415</u>	<u>30.855.759.850</u>
TỔNG CỘNG	<u>177.528.569.012</u>	<u>140.489.745.162</u>
Trong đó:		
Bên khác	172.272.312.856	140.489.745.162
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>5.256.256.156</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.324.158.968.244	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi	33.018.929.168	36.608.761.261
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án Khu căn hộ Cao tầng The City Gate Towers	600.000.000	1.456.964.000
TỔNG CỘNG	<u>1.360.800.528.643</u>	<u>41.088.356.492</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	56.724.567.482	51.592.353.790	(64.551.671.378)	43.765.249.894
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	669.701.735	(157.371.137)	512.330.598
	<u>56.724.567.482</u>	<u>52.262.055.525</u>	<u>(64.709.042.515)</u>	<u>44.277.580.492</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.005.728.559	86.038.637.269	(41.159.778.339)	76.884.587.489
Thuế giá trị gia tăng	12.483.073.908	6.536.097.804	(13.786.542.367)	5.232.629.345
Thuế thu nhập cá nhân	2.345.068.148	11.082.929.565	(2.166.833.117)	11.261.164.596
Thuế khác	74.875.968	1.937.582.342	(978.336.476)	1.034.121.834
TỔNG CỘNG	<u>46.908.746.583</u>	<u>105.595.246.980</u>	<u>(58.091.490.299)</u>	<u>94.412.503.264</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí xây dựng	3.593.389.211	-
Chi phí lãi vay	1.517.031.675	31.958.127.060
Chi phí môi giới	-	10.161.450.000
TỔNG CỘNG	<u>125.110.420.886</u>	<u>162.119.577.060</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	125.110.420.886	141.593.558.412
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	20.526.018.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	1.192.559.485.029	1.240.425.742.190
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III</i>	<i>486.099.768.550</i>	<i>319.521.014.280</i>
<i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	<i>337.381.772.352</i>	<i>636.949.204.910</i>
<i>Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy sản - Quảng Ninh</i>	<i>159.694.504.127</i>	<i>188.955.523.000</i>
<i>Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>80.000.000.000</i>
<i>Dự án Khu dân cư Sơn Tĩnh - Quảng Ngãi</i>	<i>74.383.440.000</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Trường học trong Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB III</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
Ông Phạm Văn Đẩu	26.042.828.700	49.042.828.700
Công ty Bất động sản Thành Gia	19.126.187.941	39.826.187.941
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trường Phúc Hải	15.200.000.000	-
Tiền chuyển nhượng vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront)	-	430.000.000.000
Khác	10.739.109.732	26.212.165.621
	<u>1.263.667.611.402</u>	<u>1.785.506.924.452</u>
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	142.512.254.949	410.718.121.288
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư (**)	28.396.991.167	44.816.037.887
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.638.931.000	6.688.544.001
Khác	2.902.504.613	-
	<u>181.450.681.729</u>	<u>462.222.703.176</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.445.118.293.131</u>	<u>2.247.729.627.628</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>1.364.697.810.482</i>	<i>1.428.201.880.997</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>80.420.482.649</i>	<i>819.527.746.631</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Tên dự án	Số cuối năm	VND
		Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (i)	39.106.803.042	260.487.200.000
Hợp tác với CII – Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi (ii)	38.203.273.972	-
Hợp tác với Công ty TNHH Billion Ways Investment (iii)	30.234.917.935	29.734.917.935
Hợp tác với Pearl City – Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi (iv)	26.500.000.000	-
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (v)	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	112.028.743.353
TỔNG CỘNG	142.512.254.949	410.718.121.288

- (i) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 20% và 80%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Nhóm Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho Công ty CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư.
- (ii) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2019/ HĐHTKD ngày 26 tháng 9 năm 2019 để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. 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.
- (iii) 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 Khố 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).
- (iv) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Pearl City theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2019/ HĐ-PC ngày 28 tháng 9 năm 2019 để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

(v) 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.

(**) Số dư cuối năm thể hiện giá trị Quỹ bảo trì Chung cư City Gate Tower được Nhóm Công ty giữ hộ và được gửi riêng trong tài khoản ngân hàng.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	17.779.263.112	24.208.561.092
Trích lập trong năm	8.531.151.665	4.495.672.308
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(11.296.254.251)</u>	<u>(10.924.970.288)</u>
Số cuối năm	<u>15.014.160.526</u>	<u>17.779.263.112</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Vay ngắn hạn					VND
Vay ngắn hạn	155.029.681.696	7.739.383.320	(162.769.065.016)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	7.115.205.758	-	(50.713.000.000)	158.541.706.220	114.943.911.978
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	80.172.000.000	-	(80.172.000.000)	-	-
	<u>242.316.887.454</u>	<u>7.739.383.320</u>	<u>(293.654.065.016)</u>	<u>158.541.706.220</u>	<u>114.943.911.978</u>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	85.597.794.242	234.775.647.911	-	(158.541.706.220)	161.831.735.933
TỔNG CỘNG	<u>327.914.681.696</u>	<u>242.515.031.231</u>	<u>(293.654.065.016)</u>	<u>-</u>	<u>276.775.647.911</u>
Trong đó:					
Vay từ các bên khác	247.742.681.696				276.775.647.911
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	80.172.000.000				-

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	234.775.647.911	Từ ngày 23 tháng 4 năm 2020 đến ngày 23 tháng 1 năm 2023	10,0%	Tài trợ Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án NBB1
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	42.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,5%	Ký quỹ thực hiện dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT61951 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 4 năm 2017 với giá trị là 54.082.000.000 VND.

TỔNG CỘNG

276.775.647.911

Trong đó

Vay dài hạn đến hạn trả 114.943.911.978

Vay dài hạn 161.831.735.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i)	-	80.172.000.000

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả - 80.172.000.000

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

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%/năm	năm	VND	%/năm	năm
Kallang Limited	-	-	-	52.500.000.000	8	5

Trong đó:

Phát hành cho
bên liên quan
(Thuyết minh
số 33)

- 52.500.000.000

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

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.904.082 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 52.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 2 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 975.715.740.000 VND lên 1.004.756.560.000 VND và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 8 tháng 5 năm 2019 (Thuyết minh số 25).

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368
Trích quỹ	-	-	-	-	(4.459.449.298)	(4.459.449.298)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	152.905.998.263	152.905.998.263
Số cuối năm	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
Năm nay						
Số đầu năm	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
Tăng vốn trong năm (Thuyết minh số 24)	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	52.500.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(132.272.546.777)	-	-	(132.272.546.777)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	347.212.290.681	347.212.290.681
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.531.151.665)	(8.531.151.665)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Khác	-	(3.500.000.000)	-	-	(14.902.309.653)	(18.402.309.653)
Số cuối năm	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(139.163.566.214)	131.477.728.497	677.689.286.904	2.154.319.588.919

(*) 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 Nhóm Công ty theo giá thị trường nhưng không quá 22.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc mua 7.015.000 cổ phiếu quỹ mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	975.715.740.000	975.715.740.000
Vốn góp tăng trong năm	29.040.820.000	-
Số cuối năm	<u>1.004.756.560.000</u>	<u>975.715.740.000</u>
Cổ tức đã trả trong năm	-	869.466.600

25.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	347.212.290.681	152.905.998.263
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	<u>(17.360.614.534)</u>	<u>(7.645.299.913)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)	<u>329.851.676.147</u>	<u>145.260.698.350</u>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	95.010.025	97.432.174
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi	-	2.904.082
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>95.010.025</u>	<u>100.336.256</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.472	1.491
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.472	1.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2019.

26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	155.332.146.373	155.314.179.536
Lợi nhuận trong năm	(257.372.633)	1.557.088.405
Trích lập quỹ trong năm	(44.292.588)	(36.223.012)
Thanh lý công ty con trong năm	<u>(147.015.109.612)</u>	<u>(1.502.898.556)</u>
Số cuối năm	<u>8.015.371.540</u>	<u>155.332.146.373</u>

27. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	294.628.322.187	625.723.341.389
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.956.614.500	21.929.278.163
Doanh thu bán căn hộ	-	491.721.386.776
TỔNG CỘNG	<u>330.584.936.687</u>	<u>1.139.374.006.328</u>

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	122.878.070.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	<u>417.056.586</u>	<u>508.121.260</u>
TỔNG CỘNG	<u>123.295.126.586</u>	<u>508.121.260</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	215.775.502.136	429.150.664.519
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.195.712.540	29.267.411.470
Giá vốn bán căn hộ	-	413.676.201.472
TỔNG CỘNG	<u>250.971.214.676</u>	<u>872.094.277.461</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	81.155.694	33.742.893.042
Lỗ từ thanh lý công ty con	-	3.500.613.193
TỔNG CỘNG	<u>81.155.694</u>	<u>37.243.506.235</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.536.124.415	100.169.393
Chi phí môi giới dự án	-	33.753.414.649
Chi phí nhà mẫu dự án	-	3.932.288.348
Khác	-	5.705.000
	<u>3.536.124.415</u>	<u>37.791.577.390</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	18.115.625.236	9.148.482.880
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.649.844.708	3.725.766.081
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.745.232.911	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	3.956.262.599
Khác	3.127.158.765	3.004.451.283
	<u>32.637.861.620</u>	<u>19.834.962.843</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.173.986.035</u>	<u>57.626.540.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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	18.930.584.565	20.028.639.316
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	272.727.272	4.306.955.217
Khác	667.216.408	427.236.104
	<u>274.870.528.245</u>	<u>24.762.830.637</u>
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(7.548.255.681)	(545.332.602)
Khác	(1.327.676.703)	(1.785.969.433)
	<u>(8.875.932.384)</u>	<u>(2.331.302.035)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>265.994.595.861</u>	<u>22.431.528.602</u>

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	86.038.637.269	41.121.388.384
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(300.960.000)	(235.142.791)
TỔNG CỘNG	<u>85.737.677.269</u>	<u>40.886.245.593</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

	Năm nay		Tổng cộng	VND Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.089.481.592	373.558.821.137	432.648.302.729	195.349.332.261
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.817.896.318	74.711.764.227	86.529.660.545	39.069.866.452
Các điều chỉnh:				
Các chi phí không được khấu trừ	17.714.548	1.658.463.653	1.676.178.201	358.358.170
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(2.071.994.033)	(2.071.994.033)	-
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	-	-	1.341.860.944
Lỗ trong năm	-	1.085.849.935	1.085.849.935	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(980.417.379)	(501.600.000)	(1.482.017.379)	(1.515.247.985)
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	-	-	1.595.072.793
Khác	-	-	-	36.335.219
Chi phí thuế TNDN	10.855.193.487	74.882.483.782	85.737.677.269	40.886.245.593

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.453.681.002 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 31 tháng 12 năm 2019		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
			Không được chuyển lỗ		
2016	2021	5.002.915.474	(4.994.029.677)	-	8.885.797
2017	2022	15.545.534	-	-	15.545.534
2018	2023	10.359.970.166	(10.359.970.166)	-	-
2019	2024	5.429.249.671	-	-	5.429.249.671
TỔNG CỘNG		20.807.680.845	(15.353.999.843)	-	5.453.681.002

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

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

32.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	1.103.520.000	802.560.000	300.960.000	(1.573.948.497)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	-	-	-	1.809.091.288
	1.103.520.000	802.560.000	300.960.000	235.142.791
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			300.960.000	235.142.791

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside Hoàn trả chi phí sử dụng vốn dự án Diamond Riverside Hoàn trả lãi hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư dự án De-Lagi Nhận góp vốn Dự án Sơn Tịnh Hoàn trả lãi hợp tác đầu tư dự án De-Lagi Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De – Lagi	260.487.200.000 71.000.000.000 36.772.188.774 119.028.743.353 86.000.000.000 28.514.462.950 7.000.000.000	- - - - - - 10.000.000.000
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu Lãi vay trái phiếu	80.172.000.000 20.526.018.648	185.000.000.000 26.277.517.272
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu Lãi vay trái phiếu	13.566.020.054 49.000.000.000 11.267.600.000	5.513.441.564 - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoán sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Cho mượn tiền	-	100.000.000

VND

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	1.700.000.000	2.000.000.000	
Phải thu dài hạn khác					
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	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoán sân Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	3.110.405.635	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh Kallang Limited	Công ty mẹ	Mua công ty con	-	430.000.000.000	
	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	-	13.901.397.643	
			3.110.405.635	447.011.803.278	
Phải trả dài hạn khác					
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	39.106.803.042	260.487.200.000	
		Tiền nhận góp vốn Dự án Sơn Tinh	38.203.273.972	-	
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	112.028.743.353	
			77.310.077.014	372.515.943.353	
			80.420.482.649	819.527.746.631	

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng CII E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	4.600.588.025	-	
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	655.668.131	-	
TỔNG CỘNG			5.256.256.156		
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	
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 Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau:					
			Năm nay	Năm trước	VND
			5.037.500.000	3.797.500.000	
Lương, thưởng và các phúc lợi khác					

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	294.628.322.187	39.904.034.616	(3.947.420.116)	330.584.936.687
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	78.852.820.051	(2.701.764.820)	3.462.666.780	79.613.722.011
(-) Chi phí không phân bổ				(36.173.986.035)
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết				-
Doanh thu tài chính				123.295.126.586
Chi phí tài chính				(81.155.694)
Lợi nhuận khác				265.994.595.861
				432.648.302.729
Lợi nhuận trước thuế				(86.038.637.269)
(-) Chi phí thuế TNDN				300.960.000
(+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế				346.910.625.460
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(301.665.221)
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				347.212.290.681
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.571.439.345.181	4.100.683.266	(121.033.901.758)	5.454.506.126.689
Tài sản không phân bổ				215.670.577.693
Tổng tài sản				5.670.176.704.382
Công nợ bộ phận	3.516.652.975.341	141.232.000	(131.460.747.758)	3.385.333.459.583
Công nợ không phân bổ				122.508.284.340
Tổng công nợ				3.507.841.743.923

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NỢ TIỀM TÀNG

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

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 9* của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

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

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



Nguyễn Văn Minh
Người lập



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020