

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 40

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	từ ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 3 năm 2020.

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

Thay mặt 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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào 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		5.065.961.553.647	4.022.511.029.758
110	I. Tiền	4	109.548.270.780	67.244.802.400
111	1. Tiền		109.548.270.780	67.244.802.400
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		924.640.354.821	959.647.742.815
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	244.195.074.676	397.453.780.452
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	398.865.535.879	222.466.785.386
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	9.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	272.789.555.752	340.436.988.463
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
140	III. Hàng tồn kho	9	3.986.959.287.615	2.939.061.751.746
141	1. Hàng tồn kho		3.986.959.287.615	2.939.061.751.746
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		44.813.640.431	56.556.732.797
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	651.476.488	250.835.582
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	43.649.833.345	56.305.897.215
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	512.330.598	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		293.547.767.136	606.693.216.618
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		63.855.744.954	163.911.413.229
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	63.855.744.954	163.911.413.229
220	II. Tài sản cố định		14.603.276.256	8.528.868.505
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.603.276.256	8.528.868.505
222	Nguyên giá		29.263.777.050	20.731.103.492
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.660.500.794)	(12.202.234.987)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	102.344.576.894	321.666.506.894
251	1. Đầu tư vào công ty con		77.415.315.000	296.737.245.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		30.606.802.912	30.606.802.912
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		112.744.169.032	112.586.427.990
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	112.744.169.032	112.586.427.990
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.359.509.320.783	4.629.204.246.376

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.278.084.478.299	2.786.571.322.514
310	I. Nợ ngắn hạn		2.996.604.674.352	2.261.852.407.784
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	137.147.723.175	87.671.365.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.360.200.528.643	39.631.392.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	85.381.192.970	30.761.050.945
314	4. Phải trả người lao động		2.911.120.550	1.324.610.621
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	5.110.420.886	42.119.577.060
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.276.659.396.907	1.801.012.042.298
320	7. Vay ngắn hạn	19	114.943.911.978	242.316.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	14.250.379.243	17.015.481.829
330	II. Nợ dài hạn		281.479.803.947	524.718.914.730
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	119.648.068.014	386.621.120.488
338	2. Vay dài hạn	19	161.831.735.933	85.597.794.242
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	21	-	52.500.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.081.424.842.484	1.842.632.923.862
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.081.424.842.484	1.842.632.923.862
411	1. Vốn cổ phần		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		479.559.579.732	459.600.399.732
415	3. Cổ phiếu quỹ		(139.163.566.214)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		604.794.540.469	282.730.075.070
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		258.660.912.234	163.204.176.987
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		346.133.628.235	119.525.898.083
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.359.509.320.783	4.629.204.246.376


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 RIÊNG
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	23.1	299.206.682.809	711.445.294.663
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(220.933.828.933)	(509.061.517.113)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.272.853.876	202.383.777.550
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	123.280.750.487	85.473.598
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(81.155.694) (11.155.694)	(43.836.636.324) (33.626.718.411)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(3.549.760.779)	(12.041.816.289)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(31.657.161.083)	(12.617.616.442)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		166.265.526.807	133.973.182.093
31	9. Thu nhập khác	27	274.667.473.344	20.966.719.147
32	10. Chi phí khác	27	(8.760.734.647)	(2.057.249.679)
40	11. Lợi nhuận khác	27	265.906.738.697	18.909.469.468
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.172.265.504	152.882.651.561
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(86.038.637.269)	(33.356.753.478)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		346.133.628.235	119.525.898.083


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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.172.265.504	152.882.651.561
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	2.754.738.374	1.490.307.573
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(123.280.750.487)	5.817.489.098
06	Chi phí lãi vay	25	11.155.694	33.626.718.411
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		311.657.409.085	193.817.166.643
09	Tăng các khoản phải thu		(1.687.710.459)	(379.360.622.495)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.047.897.535.869)	(199.302.660.457)
11	Tăng các khoản phải trả		592.715.984.792	721.237.212.733
12	Tăng chi phí trả trước		(558.381.948)	(3.179.645.896)
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.653.962.738)	(58.643.802.943)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.118.385.783)	(3.623.897.889)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(10.410.402.500)	(9.964.222.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(256.952.985.420)	260.979.527.696
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.829.146.125)	(108.909.091)
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	109.772.419.374
26	Tiền thu thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.294.500.000	6.720.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi	23.2	402.680.487	85.473.598
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		482.668.034.362	122.518.983.881
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(132.272.546.777)	-
33	Tiền thu từ đi vay	19	242.515.031.231	43.597.794.242
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(293.654.065.016)	(414.672.000.000)
36	Cổ tức đã trả		-	(869.466.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(183.411.580.562)	(371.943.672.358)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 thuần trong năm		42.303.468.380	11.554.839.219
60	Tiền đầu năm		67.244.802.400	55.689.963.181
70	Tiền cuối năm	4	109.548.270.780	67.244.802.400



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 RIÊNG

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 113 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 93 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 12 tháng 3 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao

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

Máy móc, thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản khác	3 - 16 năm

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

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

3.6 Chi phí đi vay

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.10 *Trái phiếu chuyển đổi*

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

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

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

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

3.11 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 riêng 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.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tiền mặt	2.112.546.602	15.234.114.108
Tiền gửi ngân hàng	107.435.724.178	52.010.688.292
TỔNG CỘNG	109.548.270.780	67.244.802.400

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
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>	<i>77.403.482.500</i>	<i>127.403.482.500</i>
<i>Công ty Phát triển Bất động sản Đăng Dương</i>	<i>43.255.720.000</i>	<i>78.255.720.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng</i>	<i>36.507.742.500</i>	<i>87.507.742.500</i>
<i>Các cá nhân</i>	<i>64.450.782.000</i>	<i>64.450.782.000</i>
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	10.482.906.371	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tĩnh – Quảng Ngãi	7.600.000.000	7.462.750.000
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Khác	4.494.441.305	3.784.425.452
TỔNG CỘNG	244.195.074.676	397.453.780.452
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	243.485.263.190	396.743.968.966

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	195.439.541.050	105.485.081.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	78.096.224.840	51.814.784.967
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.103.388.307	-
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	-
Khác	35.708.593.601	11.030.918.414
TỔNG CỘNG	398.865.535.879	222.466.785.386

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

7. 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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (i)	115.516.301.758	90.018.773.086
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc Tạm ứng đền bù (ii)	38.188.351.642	206.188.351.642
Công ty Cổ phần Hifill (iii)	32.300.000.000	-
Ông Lê Văn Hóa (iv)	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	-
Khác	12.991.822.400	11.295.432.400
	<u>43.781.499.768</u>	<u>17.286.370.901</u>
	<u>272.789.555.752</u>	<u>340.436.988.463</u>
Dài hạn		
Ký quỹ dự án	48.855.744.954	48.843.765.003
Công ty Cổ phần Hifill (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII")	-	100.067.648.226
	<u>63.855.744.954</u>	<u>163.911.413.229</u>
TỔNG CỘNG	<u>336.645.300.706</u>	<u>504.348.401.692</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	219.428.998.948	300.966.547.980
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	117.216.301.758	203.381.853.712

- (i) Đây là khoản phải thu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh do chuyển nhượng Dự án City Gate Towers và hỗ trợ sản xuất kinh doanh.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho việc đền bù giải tỏa để mở rộng đường cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II và NBB Garden III.
- (iii) 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.
- (iv) 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 18).

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.986.959.287.615	2.938.954.111.630
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-	107.640.116
TỔNG CỘNG	<u>3.986.959.287.615</u>	<u>2.939.061.751.746</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 đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long Bạc Liêu	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
TỔNG CỘNG	<u>3.986.959.287.615</u>	<u>2.938.954.111.630</u>

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

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 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

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	6.855.230.507	11.026.959.060	377.361.364	2.471.552.561	20.731.103.492
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	7.088.923.234	18.991.622.618	711.678.637	2.471.552.561	29.263.777.050
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	(2.853.209.442)	(8.116.376.770)	(247.871.291)	(984.777.484)	(12.202.234.987)
Khấu hao trong năm	(786.818.210)	(1.507.421.653)	(75.156.544)	(385.341.967)	(2.754.738.374)
Thanh lý	-	296.472.567	-	-	296.472.567
Số cuối năm	(3.640.027.652)	(9.327.325.856)	(323.027.835)	(1.370.119.451)	(14.660.500.794)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.002.021.065	2.910.582.290	129.490.073	1.486.775.077	8.528.868.505
Số cuối năm	3.448.895.582	9.664.296.762	388.650.802	1.101.433.110	14.603.276.256

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	77.415.315.000	296.737.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	30.606.802.912	30.606.802.912
TỔNG CỘNG	108.022.117.912	327.344.047.912
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
GIÁ TRỊ THUẦN	102.344.576.894	321.666.506.894

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Số đầu năm Vốn đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (i)	57.615.315.000	95	57.615.315.000	95
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (ii)	19.800.000.000	99	19.800.000.000	99
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront (iii)	-	-	219.321.930.000	51
TỔNG CỘNG	77.415.315.000		296.737.245.000	

(i) Công ty TNHH Xây dựng - Thương Mại - Dịch Vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0302232310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở đăng ký tại Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản.

(ii) Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 4300340364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Hương Trà có trụ sở đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

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

12 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(iii) Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront ("SGR"), trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm, là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0313629237 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 1 năm 2016, và các GCNĐKDN điều chỉnh. SGR có trụ sở tọa lạc tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của SGR là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Vào ngày 16 tháng 7 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng 11,50% cổ phần của Công ty đầu tư vào SGR cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592 với trị giá là 77.200.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn số 02/HĐCNV-2019.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng 19,97% cổ phần của Công ty đầu tư vào SGR cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Việt Thành với trị giá là 134.000.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/NBB-VT/2019.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng 19,53% cổ phần của Công ty đầu tư vào SGR cho Ông Lê Như Duy Hòa với trị giá là 131.000.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 02/NBB-LNDH/2019.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi ("QMI") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh Doanh ("GCNĐKKD") số 4300368176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QMI có trụ sở đăng ký tại Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QMI là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

(**) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú ("Tam Phú") là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4000696585 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16 tháng 10 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Tam Phú có trụ sở đăng ký tại số 139, đường Trưng Nữ Vương, Phường Tân Thạnh, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tam Phú là kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

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

13. 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	112.744.169.032	112.586.427.990
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mướn (*)	111.848.093.834	110.545.911.120
Khác	896.075.198	2.040.516.870
TỔNG CỘNG	113.395.645.520	112.837.263.572

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	56.459.717.391	49.516.157.343
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 MTV 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
Khác	13.711.478.688	14.990.221.008
TỔNG CỘNG	137.147.723.175	87.671.365.085
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>131.891.467.019</i>	<i>87.671.365.085</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>5.256.256.156</i>	<i>-</i>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.324.158.968.244	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – 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
TỔNG CỘNG	1.360.200.528.643	39.631.392.492

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ PHẢI NỢ 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	56.305.897.215	51.592.353.790	(64.248.417.660)	43.649.833.345
Thuế khác	-	669.701.735	(157.371.137)	512.330.598
TỔNG CỘNG	56.305.897.215	52.262.055.525	(64.405.788.797)	44.162.163.943
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.654.609.776	86.038.637.269	(41.118.385.783)	72.574.861.262
Thuế giá trị gia tăng	2.258.662.740	10.955.191.823	(2.088.696.228)	11.125.158.335
Thuế thu nhập cá nhân	772.902.461	2.985.075.294	(3.110.926.216)	647.051.539
Thuế khác	74.875.968	1.937.582.342	(978.336.476)	1.034.121.834
TỔNG CỘNG	30.761.050.945	101.916.486.728	(47.296.344.703)	85.381.192.970

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	5.110.420.886	42.119.577.060
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	5.110.420.886	21.593.558.412
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	20.526.018.648

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

18. 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 Tịnh – 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 TNHH Bất Động sản Thành Gia	19.126.187.941	39.826.187.941
Công ty TNHH Hương Trà	15.944.446.000	18.555.446.000
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	7.786.449.237	23.161.837.467
	<u>1.276.659.396.907</u>	<u>1.801.012.042.298</u>
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	112.277.337.014	380.983.203.353
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.370.731.000	5.637.917.135
	<u>119.648.068.014</u>	<u>386.621.120.488</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.396.307.464.921</u>	<u>2.187.633.162.786</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>1.299.942.536.272</i>	<i>1.349.546.320.155</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>96.364.928.649</i>	<i>838.086.842.631</i>

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

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Tên dự án	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hợp tác với 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 Pearl City - Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi (iii)	26.500.000.000	-
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (iv)	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	112.028.743.353
TỔNG CỘNG	112.277.337.014	380.983.203.353

- (i) Công ty hợp tác đầu tư cùng với CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác đầu tư xây dựng Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư.
- (ii) Công ty hợp tác đầu tư cùng với CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2019/HĐHTKD ngày 29 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) 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 6 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.
- (iv) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

19. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn					
Vay 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 19.1)	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 19.2)	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 19.1)	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

Vay từ bên liên quan

80.172.000.000

276.775.647.911

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 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 11 tháng 4 năm 2020 đến ngày 11 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	<u>276.775.647.911</u>				
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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

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

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

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.015.481.829	23.336.393.785
Trích lập trong năm	7.645.299.914	3.643.310.044
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(10.410.402.500)</u>	<u>(9.964.222.000)</u>
Số cuối năm	<u>14.250.379.243</u>	<u>17.015.481.829</u>

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

21. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

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

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 22).

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tính 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
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.031	1.728.345.335.823
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	119.525.898.083	119.525.898.083
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.643.310.044)	(3.643.310.044)
Số cuối năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Năm nay						
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tăng vốn trong năm (Thuyết minh số 21)	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	-	-	-	-	346.133.628.235	346.133.628.235
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.645.299.914)	(7.645.299.914)
Khác	-	(3.500.000.000)	-	-	(14.923.862.922)	(18.423.862.922)
Số cuối năm	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(139.163.566.214)	131.477.728.497	604.794.540.469	2.081.424.842.484

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2019 đã phê duyệt phương án mua lại cổ phiếu quỹ với số lượng dự kiến mua lại là 9.757.150 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ 10% tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của Công ty theo giá thị trường nhưng không quá 22.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc mua 7.015.000 cổ phiếu quỹ mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu với 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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

22.3 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	Số lượng cổ phần	Số lượng cổ phần
Cổ phiếu đăng ký phát hành	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	(7.154.400)	(139.400)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	93.321.256	97.432.174

23. DOANH THU

23.1 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	711.008.498.309
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.578.360.622	436.796.354
TỔNG CỘNG	<u>299.206.682.809</u>	<u>711.445.294.663</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bên khác	299.206.682.809	626.160.137.743
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	85.285.156.920

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (Thuyết minh số 12.1)	122.878.070.000	-
Lãi tiền gửi	402.680.487	85.473.598
TỔNG CỘNG	<u>123.280.750.487</u>	<u>85.473.598</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	215.775.502.136	506.970.516.650
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.158.326.797	2.091.000.463
TỔNG CỘNG	<u>220.933.828.933</u>	<u>509.061.517.113</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.155.694	33.626.718.411
Lỗ do chuyển nhượng cổ phần	-	10.209.917.913
Khác	70.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>81.155.694</u>	<u>43.836.636.324</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	3.549.760.779	12.036.111.289
Khác	-	5.705.000
	<u>3.549.760.779</u>	<u>12.041.816.289</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	16.545.208.686	6.594.435.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.094.001.642	2.827.461.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.655.286.080	1.058.319.197
Khác	5.362.664.675	2.137.400.944
	<u>31.657.161.083</u>	<u>12.617.616.442</u>
TỔNG CỘNG	<u>35.206.921.862</u>	<u>24.659.432.731</u>

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

27. 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	-
Tiền phạt thu được	18.930.584.565	16.287.722.100
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	272.727.272	4.306.955.217
Khác	464.161.507	372.041.830
	<u>274.667.473.344</u>	<u>20.966.719.147</u>
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(7.548.255.681)	(444.408.605)
Khác	(1.212.478.966)	(1.612.841.074)
	<u>(8.760.734.647)</u>	<u>(2.057.249.679)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>265.906.738.697</u>	<u>18.909.469.468</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.

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>86.038.637.269</u>	<u>33.356.753.478</u>

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Năm nay			VND Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	54.187.394.696	377.984.870.808	432.172.265.504	152.882.651.561
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.837.478.939	75.596.974.162	86.434.453.101	30.576.530.312
Các điều chỉnh:				
Các chi phí không được khấu trừ	17.714.548	385.143.985	402.858.533	354.173.371
Tiền phạt chậm nộp	-	1.273.319.668	1.273.319.668	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(2.071.994.033)	(2.071.994.033)	-
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	-	-	2.426.049.795
Chi phí thuế TNDN	10.855.193.487	75.183.443.782	86.038.637.269	33.356.753.478

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con	Cho mượn tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh Thu hồi tiền cho mượn Phí quản lý	30.164.839.094 17.500.000.000 2.742.620.116	80.536.171.463 184.729.619.445 -
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đồng lớn	Chuyển nhượng chi phí đầu tư ban đầu Dự án City Gate Towers	-	85.285.156.920
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	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 đồng lớn	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	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
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu Lãi vay trái phiếu Lãi vay trái phiếu	49.000.000.000 13.566.020.054 11.267.600.000	- 5.513.441.564 -
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Cho mượn tiền	2.611.000.000	102.909.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Thu tiền từ bán công ty con	300.000.000	1.000.000.000
		Cho mượn tiền	-	100.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

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

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

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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thành	Công ty con	Phải thu do chuyển nhượng dự án Citygate Tower	85.285.156.920	85.285.156.920	85.285.156.920
Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Sài Gòn Riverfront	Trước đây là công ty con	Phải thu do hỗ trợ sản xuất kinh doanh	30.231.144.838	4.733.616.166	4.733.616.166
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Cho mượn tiền	-	11.295.432.400	11.295.432.400
		Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	1.700.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
			117.216.301.758	103.314.205.486	103.314.205.486
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	100.067.648.226
			117.216.301.758	203.381.853.712	203.381.853.712
TỔNG CỘNG					
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	-	-
			5.256.256.156	-	-
			5.256.256.156		

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	15.944.446.000		18.555.446.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoán sản 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	Công ty mẹ	Mua công ty con	-		430.000.000.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	-		13.901.397.643
Cổ đông		Cổ tức	-		3.650.000
			<u>19.054.851.635</u>		<u>465.570.899.278</u>
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		112.028.743.353
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	77.310.077.014		372.515.943.353
			<u>96.364.928.649</u>		<u>838.086.842.631</u>
TỔNG CỘNG					
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

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	<u>5.037.500.000</u>	<u>3.797.500.000</u>

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.590.563.636	3.486.163.636
Từ 1 đến 5 năm	-	1.247.272.727
TỔNG CỘNG	<u>2.590.563.636</u>	<u>4.733.436.363</u>

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

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



Nguyễn Văn Minh
Người lập



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 3 năm 2020