

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung   | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                                | 3            |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ   | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                 | 6 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 11 - 42      |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                       |            |                                     |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Đoàn Tường Triệu  | Chủ tịch   |                                     |
| Ông Mai Thanh Trúc    | Thành viên |                                     |
| Ông Louis T. Nguyễn   | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017 |
| Ông Hoàng Hữu Tương   | Thành viên |                                     |
| Ông Chong Kuan Yew    | Thành viên |                                     |
| Ông Nguyễn Phi Thường | Thành viên |                                     |
| Ông Hoàng Thanh Tùng  | Thành viên |                                     |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

|                        |                      |                                     |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Ông Đoàn Tường Triệu   | Giám đốc Điều hành   |                                     |
| Ông Mai Thanh Trúc     | Giám đốc Tài chính   |                                     |
| Ông Nguyễn Thanh Quyết | Quyền Giám đốc Dự án | miễn nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2017 |
| Ông Lưu Hải Ca         | Quyền Giám đốc Dự án | bổ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2017   |

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đoàn Tường Triệu.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



  
Đoàn Tường Triệu  
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

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

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>3.569.392.587.446</b> | <b>3.576.967.729.230</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>    | <b>13.911.255.282</b>    | <b>30.548.133.673</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 13.911.255.282           | 30.548.133.673            |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.073.941.033.657</b> | <b>1.233.305.235.212</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 28.059.347.813           | 37.634.486.306            |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6           | 282.662.577.993          | 203.569.403.520           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 7           | 288.709.777.389          | 523.609.563.069           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 8           | 475.219.141.948          | 469.201.593.803           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 5           | (709.811.486)            | (709.811.486)             |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                    | <b>9</b>    | <b>2.459.682.213.417</b> | <b>2.305.401.200.676</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 2.459.682.213.417        | 2.305.401.200.676         |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>            |             | <b>21.858.085.090</b>    | <b>7.713.159.669</b>      |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               |             | 23.029.484               | 18.874.758                |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 15          | 20.861.397.683           | 7.694.284.911             |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15          | 973.657.923              | -                         |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>529.043.069.114</b>   | <b>466.989.744.433</b>    |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>        |             | <b>170.317.853.376</b>   | <b>110.305.872.753</b>    |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn              | 7           | 60.000.000.000           | -                         |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                    | 8           | 110.317.853.376          | 110.305.872.753           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>14.266.460.001</b>    | <b>15.630.211.976</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 11          | 14.266.460.001           | 15.630.211.976            |
| 222        | Nguyên giá                                  |             | 32.104.003.560           | 34.482.975.560            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                     |             | (17.837.543.559)         | (18.852.763.584)          |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>12</b>   | <b>340.876.424.807</b>   | <b>340.876.424.807</b>    |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                   |             | 344.542.245.000          | 374.742.245.000           |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết              |             | 4.579.636.245            | 4.579.636.245             |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           |             | 800.000.000              | 800.000.000               |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        |             | (9.045.456.438)          | (39.245.456.438)          |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>3.582.330.930</b>     | <b>177.234.897</b>        |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                |             | 3.582.330.930            | 177.234.897               |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>4.098.435.656.560</b> | <b>4.043.957.473.663</b>  |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

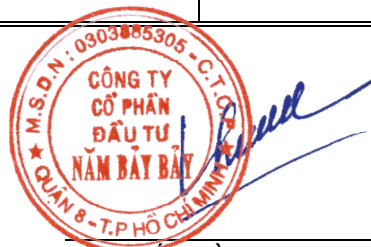
| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>2.712.408.803.871</b> | <b>2.786.594.047.526</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>1.765.614.546.703</b> | <b>1.709.101.515.060</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 13          | 38.190.824.621           | 8.350.240.301             |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 14          | 34.629.970.912           | 33.437.100.630            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 15          | 1.057.694.218            | 13.983.813.037            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 603.292.807              | 1.086.487.636             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 16          | 39.495.039.975           | 85.775.647.244            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 17          | 1.005.736.958.956        | 879.139.844.855           |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn  | 18          | 622.421.571.429          | 661.507.428.571           |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 19          | 23.479.193.785           | 25.820.952.786            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>946.794.257.168</b>   | <b>1.077.492.532.466</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 17          | 548.002.578.288          | 476.933.907.055           |
| 338        | 2. Vay dài hạn   | 18          | 316.291.678.880          | 390.558.625.411           |
| 339        | 3. Trái phiếu chuyển đổi                                     | 20          | 82.500.000.000           | 210.000.000.000           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>1.386.026.852.689</b> | <b>1.257.363.426.137</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>21.1</b> | <b>1.386.026.852.689</b> | <b>1.257.363.426.137</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   |             | 639.878.660.000          | 583.212.000.000           |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 639.878.660.000          | 583.212.000.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      |             | 447.750.440.032          | 385.417.099.032           |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ  |             | (6.891.019.437)          | (6.891.019.437)           |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                     |             | 131.477.728.497          | 131.477.728.497           |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 173.811.043.597          | 164.147.618.045           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 164.147.618.045          | 92.829.082.653            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 9.663.425.552            | 71.318.535.392            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>4.098.435.656.560</b> | <b>4.043.957.473.663</b>  |



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



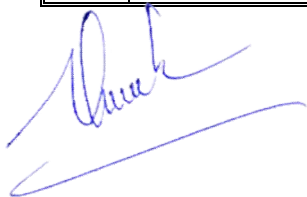
Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 10    | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1        | 16.359.752.983   | 11.515.585.229   |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 23          | (7.746.204.156)  | (6.110.319.307)  |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 8.613.548.827  | 5.405.265.922  |
| 21    | 4. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 22.2        | 36.143.392.372   | 37.712.025.157   |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                               | 24          | (26.948.008.945)   | (26.478.111.130)   |
| 23    | Trong đó: chi phí lãi vay                          |             | (26.813.571.245)   | (26.409.111.130)   |
| 25    | 6. Chi phí bán hàng                                | 25          | (1.011.660.678)  | (368.063.354)  |
| 26    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25          | (5.756.005.704)  | (4.983.807.479)  |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 11.041.265.872   | 11.287.309.116   |
| 31    | 9. Thu nhập khác                                   |             | 1.298.276.795  | 14.874.091   |
| 32    | 10. Chi phí khác                                   |             | (154.966.845)  | (451.763.689)  |
| 40    | 11. Lợi nhuận (lỗ) khác                            |             | 1.143.309.950  | (436.889.598)  |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 12.184.575.822   | 10.850.419.518   |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 26.1        | (2.521.150.270)  | (143.352.035)  |
| 60    | 14. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 9.663.425.552  | 10.707.067.483   |



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-----------|---|-------------|--|--|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                         |             |  |  |
| <b>01</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                  |             | <b>12.184.575.822</b>                                      | <b>10.850.419.518</b>                                      |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |  |  |
| 02        | Khấu hao  | 11          | 1.363.751.975  | 1.413.381.508  |
| 03        | Hoàn nhập dự phòng  |             | -  | (1.400.000.000)  |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư   |             | (36.507.028.736)   | (37.712.025.157)   |
| 06        | Chi phí lãi vay   | 24          | 26.813.571.245   | 26.409.111.130   |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>3.854.870.306</b>                                       | <b>(439.113.001)</b>                                       |
| 09        | Tăng các khoản phải thu   |             | (66.237.076.000)   | (111.373.430.524)  |
| 10        | Tăng hàng tồn kho   |             | (154.281.012.741)  | (91.909.421.236)   |
| 11        | Tăng các khoản phải trả   |             | 236.138.040.701  | 193.312.096.370  |
| 12        | (Tăng) giảm chi phí trả trước   |             | (3.409.250.759)  | 681.059.640  |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả   |             | (80.340.604.764)   | (27.821.107.082)   |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15          | (15.248.996.356)   | (4.099.374.782)  |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (2.341.759.001)  | (1.627.406.001)  |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>             |             | <b>(81.865.788.614)</b>                                    | <b>(43.276.696.616)</b>                                    |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                            |             |  |  |
| 23        | Tiền chi cho vay  |             | (30.205.896.292)   | (9.739.861.111)  |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay  |             | 205.105.681.972  | 34.700.000.000   |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                               |             | 14.000.000.000   | 4.776.000.000  |
| 27        | Tiền lãi được nhận  |             | 29.427.216   | 7.482.556.401  |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                          |             | <b>188.929.212.896</b>                                     | <b>37.218.695.290</b>                                      |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                        |             |  |  |
| 33        | Tiền thu từ đi vay  | 18          | 25.590.196.327   | 116.121.677.473  |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay   |             | (147.442.999.000)  | (102.279.271.598)  |
| 36        | Cổ tức đã trả   |             | (1.847.500.000)  | (170.216.600)  |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>         |             | <b>(123.700.302.673)</b>                                   | <b>13.672.189.275</b>                                      |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                       | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------|--------------------------------|-------------|--|--|
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ |             | (16.636.878.391)   | 7.614.187.949  |
| 60    | Tiền đầu kỳ                    |             | 30.548.133.673   | 13.044.855.286   |
| 70    | Tiền cuối kỳ                   | 4           | 13.911.255.282   | 20.659.043.235   |



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 83 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 85 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 29 tháng 8 năm 2017.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo :

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 *Khấu hao*

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 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 |

#### 3.6 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.7 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

#### 3.8 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.10 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

#### 3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

|                    | VND                                 |                                      |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2016</i> |
| Tiền mặt           | 2.984.846.310                       | 3.243.677.497                        |
| Tiền gửi ngân hàng | <u>10.926.408.972</u>               | <u>27.304.456.176</u>                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>13.911.255.282</u></b>        | <b><u>30.548.133.673</u></b>         |

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

|  | VND                                 |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2016</i> |
| Ông Vũ Đình Khôi                         | 17.500.000.000                      | 27.500.000.000                       |
| Đội Thi công Xây lắp 703                 | 3.505.879.600                       | 3.169.907.600                        |
| Các khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu | 2.161.309.025                       | 5.812.572.325                        |
| Các khách hàng Dự án Sơn Tịnh            | 187.000.000                         | 107.000.000                          |
| Các khoản phải thu khách hàng khác       | <u>4.705.159.188</u>                | <u>1.045.006.381</u>                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>28.059.347.813</u></b>        | <b><u>37.634.486.306</u></b>         |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | <u>(709.811.486)</u>                | <u>(709.811.486)</u>                 |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                     | <b><u>27.349.536.327</u></b>        | <b><u>36.924.674.820</u></b>         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc                                     | 88.680.000.000                | 68.860.000.000                |
| Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Dự án Khu du lịch<br>De - Lagi                 | 80.735.969.874                | 39.346.886.130                |
| Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh   | 38.830.448.100                | -                             |
| Công ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại -<br>Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang | 25.643.094.589                | 22.650.385.828                |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bê tông<br>Tiền Phong                           | 5.516.687.489                 | 51.524.479.829                |
| Các khoản trả trước khác  | 43.256.377.941                | 21.187.651.733                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>282.662.577.993</u></b> | <b><u>203.569.403.520</u></b> |

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                               |                               |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng -<br>Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 278.061.716.955               | 431.630.915.080               |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (*)  | 10.648.060.434                | 69.092.342.434                |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc  | -                             | 22.886.305.555                |
|  | <u>288.709.777.389</u>        | <u>523.609.563.069</u>        |
| <b>Dài hạn</b>   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (*)  | 60.000.000.000                | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>348.709.777.389</u></b> | <b><u>523.609.563.069</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                               |                               |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 27)</i>                         | 348.709.777.389               | 500.723.257.514               |
| <i>Phải thu từ bên khác</i>  | -                             | 22.886.305.555                |

(\*) Khoản cho vay này được bảo lãnh bởi Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt ("Trí Việt"), đối tác mua lại khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB trong kỳ (Thuyết minh số 12.1) theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 06/577-TV vào ngày 31 tháng 3 năm 2017. Trí Việt đã cam kết bảo lãnh thanh toán trong vòng năm (5) năm từ năm 2017 đến năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc  | 281.188.351.642               | 288.188.351.642               |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i)   | 130.893.030.439               | 128.893.030.439               |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III (i)   | 24.016.200.000                | 24.016.200.000                |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi  | 9.689.619.148                 | 12.172.698.005                |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (i)  | 113.825.160                   | 113.825.160                   |
| Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (ii)   | 1.023.000.000                 | 1.023.000.000                 |
| Phải thu khác  | 28.295.115.559                | 14.794.488.557                |
|  | <u>475.219.141.948</u>        | <u>469.201.593.803</u>        |
| <b>Dài hạn</b>   |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iii)  | 100.067.648.226               | 100.067.648.226               |
| Ký quỹ dự án   | 10.250.205.150                | 10.238.224.527                |
|  | <u>110.317.853.376</u>        | <u>110.305.872.753</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>585.536.995.324</u></b> | <b><u>579.507.466.556</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                               |                               |
| <i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>  | <i>107.037.648.226</i>        | <i>102.267.648.226</i>        |
| <i>Phải thu các bên khác</i>   | <i>478.499.347.098</i>        | <i>477.239.818.330</i>        |
| (i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Phạm Văn Đẩu, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho các Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II, NBB Garden III và Khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh NBB Garden IV của Công ty (Thuyết minh số 17). |                               |                               |
| (ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Lê Văn Hóa, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside của Công ty (Thuyết minh số 17).  |                               |                               |
| (iii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Công ty đã thanh toán cho Công ty CII – đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 17).  |                               |                               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                               | VND                             |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                               | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016    |
| Bất động sản dở dang (i)      | 2.458.911.745.616               | 2.304.752.726.234               |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 770.467.801                     | 648.474.442                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>2.459.682.213.417</u></b> | <b><u>2.305.401.200.676</u></b> |

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

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016    |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (*)            | 716.219.918.364                 | 711.741.299.614                 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III (*)           | 491.875.318.651                 | 481.226.494.296                 |
| Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV | 333.042.493.599                 | 325.416.737.349                 |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi                 | 353.702.133.930                 | 319.522.689.353                 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)        | 329.541.871.896                 | 257.488.437.506                 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers (**)        | 85.285.156.920                  | 85.285.156.920                  |
| Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh           | 72.578.309.515                  | 48.643.161.984                  |
| Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu          | 34.406.593.385                  | 33.699.995.567                  |
| Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long            | 27.996.328.839                  | 27.996.328.839                  |
| Dự án Khu du lịch De - Lagi (*)                        | 13.240.893.243                  | 12.709.697.532                  |
| Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi                       | 1.022.727.274                   | 1.022.727.274                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b><u>2.458.911.745.616</u></b> | <b><u>2.304.752.726.234</u></b> |

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

(\*\*) Đây là giá trị mua lại 30% quyền đầu tư Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers từ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2009. Toàn bộ chi phí trên sẽ được vốn hóa vào Dự án City Gate Towers của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh"), công ty con của Công ty, sau khi Công ty thực hiện các thủ tục bàn giao quyền sở hữu dự án này về mặt pháp lý cho Hùng Thanh trong năm 2017.

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các Thuyết minh số 18.1 và Thuyết minh số 18.2.

**10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 35.754.948.591 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 40.204.666.874 VND) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | VND                                 |                              |                                |                               |                      |                         |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc,<br/>thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị<br/>văn phòng</i> | <i>Tài sản khác</i>  | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                     |                              |                                |                               |                      |                         |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2016       | 5.163.640.909                       | 11.704.658.119               | 14.874.671.698                 | 268.452.273                   | 2.471.552.561        | 34.482.975.560          |
| Thanh lý                        | -                                   | -                            | (2.378.972.000)                | -                             | -                    | (2.378.972.000)         |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2017        | <u>5.163.640.909</u>                | <u>11.704.658.119</u>        | <u>12.495.699.698</u>          | <u>268.452.273</u>            | <u>2.471.552.561</u> | <u>32.104.003.560</u>   |
| <i>Trong đó:</i>                |                                     |                              |                                |                               |                      |                         |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | <i>4.496.264.237</i>                | <i>373.347.400</i>           | <i>-</i>                       | <i>-</i>                      | <i>93.179.519</i>    | <i>4.962.791.156</i>    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                     |                              |                                |                               |                      |                         |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2016       | (2.429.774.659)                     | (7.104.044.081)              | (8.330.566.559)                | (196.271.781)                 | (792.106.504)        | (18.852.763.584)        |
| Khấu hao trong kỳ               | (118.863.750)                       | (199.811.274)                | (936.968.734)                  | (11.772.727)                  | (96.335.490)         | (1.363.751.975)         |
| Thanh lý                        | -                                   | -                            | 2.378.972.000                  | -                             | -                    | 2.378.972.000           |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2017        | <u>(2.548.638.409)</u>              | <u>(7.303.855.355)</u>       | <u>(6.888.563.293)</u>         | <u>(208.044.508)</u>          | <u>(888.441.994)</u> | <u>(17.837.543.559)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                     |                              |                                |                               |                      |                         |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2016       | <u>2.733.866.250</u>                | <u>4.600.614.038</u>         | <u>6.544.105.139</u>           | <u>72.180.492</u>             | <u>1.679.446.057</u> | <u>15.630.211.976</u>   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2017        | <u>2.615.002.500</u>                | <u>4.400.802.764</u>         | <u>5.607.136.405</u>           | <u>60.407.765</u>             | <u>1.583.110.567</u> | <u>14.266.460.001</u>   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Đầu tư vào các công ty con<br>(Thuyết minh số 12.1)            | 344.542.245.000             | 374.742.245.000              |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 12.2)           | 4.579.636.245               | 4.579.636.245                |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 | 800.000.000                 | 800.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>349.921.881.245</b>      | <b>380.121.881.245</b>       |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn<br>(Thuyết minh số 12.3) | (9.045.456.438)             | (39.245.456.438)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>340.876.424.807</b>      | <b>340.876.424.807</b>       |

**12.1 Đầu tư vào các công ty con**

| Tên công ty con   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết |
|---|-----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|   | Vốn đầu tư<br>(VND)         | %                      | Vốn đầu tư<br>(VND)          | %                      |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn<br>Đất Thủ Thiêm  | 219.321.930.000             | 51                     | 219.321.930.000              | 51                     |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn<br>Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ -<br>Sản xuất Hùng Thanh | 57.615.315.000              | 95                     | 57.615.315.000               | 95                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Khoáng sản Quảng Ngãi   | 47.805.000.000              | 90                     | 47.805.000.000               | 90                     |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn<br>Hương Trà  | 19.800.000.000              | 99                     | 19.800.000.000               | 99                     |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB<br>("NBBI") (*)   | -                           | -                      | 30.200.000.000               | 76                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>344.542.245.000</b>      |                        | <b>374.742.245.000</b>       |                        |
| Dự phòng cho khoản đầu tư vào<br>công ty con  | (9.045.456.438)             |                        | (39.245.456.438)             |                        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>335.496.788.562</b>      |                        | <b>335.496.788.562</b>       |                        |

(\*) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư của Công ty vào Công ty NBBI cho Trí Việt, bên liên quan của Công ty với trị giá là 10.000.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 06/577-TV vào ngày 31 tháng 3 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**12.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”) là một công ty Trách nhiệm Hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102003918 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở tọa lạc tại Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản.

Công ty 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 GCNĐKKD số 4300368176 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QMI có trụ sở tọa lạc 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 Công ty 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 Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4300340364 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hương Trà có trụ sở tọa lạc tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

| Tên công ty liên kết                    | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 |                      |                |
|---|---------------------|----------------------|---|----------------------|----------------|
|   |                     |                      | Tỷ lệ sở hữu (%)                                      | Giá gốc (VND)        | Dự phòng (VND) |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Bất động sản        | Đang hoạt động       | 49  | <u>4.579.636.245</u> | <u>-</u>       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**12.3 Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con**

|                  | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 |                       |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |                       |                         |
|------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                  | Tỷ lệ<br>sở hữu          | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng<br>giảm giá   | Tỷ lệ<br>sở hữu           | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng<br>giảm giá    |
|                  | (%)                      | (VND)                 | (VND)                  | (%)                       | (VND)                 | (VND)                   |
| Công ty QMI      | 90                       | 47.805.000.000        | (9.045.456.438)        | 90                        | 47.805.000.000        | (9.045.456.438)         |
| Công ty NBB      | -                        | -                     | -                      | 76                        | 30.200.000.000        | (30.200.000.000)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>47.805.000.000</b> | <b>(9.045.456.438)</b> |                           | <b>78.005.000.000</b> | <b>(39.245.456.438)</b> |

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản Việt Thành | 31.800.000.000              | -                            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư An Phát           | -                           | 2.625.020.991                |
| Khác   | 6.390.824.621               | 5.725.219.310                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>38.190.824.621</b>       | <b>8.350.240.301</b>         |

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

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi        | 30.927.806.450              | 29.772.606.668               |
| Khách hàng Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 3.702.164.462               | 3.664.493.962                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>34.629.970.912</b>       | <b>33.437.100.630</b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                            | VND                           |                              |                               |                              |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  | Tăng trong kỳ                | Giảm trong kỳ                 | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017  |
| <b>Phải thu</b>            |                               |                              |                               |                              |
| Thuế giá trị gia tăng      | 7.694.284.911                 | 14.934.872.915               | (1.767.760.143)               | 20.861.397.683               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | <u>(11.754.188.163)</u>       | <u>(2.521.150.270)</u>       | <u>15.248.996.356</u>         | <u>973.657.923</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>(4.059.903.252)</u></b> | <b><u>12.413.722.645</u></b> | <b><u>13.481.236.213</u></b>  | <b><u>21.835.055.606</u></b> |
| <b>Phải nộp</b>            |                               |                              |                               |                              |
| Thuế giá trị gia tăng      | 1.477.311.998                 | 1.669.212.299                | (2.967.760.143)               | 178.764.154                  |
| Thuế tài nguyên            | 58.126.133                    | 71.069.500                   | -                             | 129.195.633                  |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 48.384.023                    | 1.258.275.535                | (1.224.678.696)               | 81.980.862                   |
| Thuế khác                  | <u>645.802.720</u>            | <u>2.103.678.682</u>         | <u>(2.081.727.833)</u>        | <u>667.753.569</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>2.229.624.874</u></b>   | <b><u>5.102.236.016</u></b>  | <b><u>(6.274.166.672)</u></b> | <b><u>1.057.694.218</u></b>  |
| <i>Trong đó:</i>           |                               |                              |                               |                              |
| <i>Phải thu</i>            | 7.694.284.911                 |                              |                               | 21.835.055.606               |
| <i>Phải nộp</i>            | 13.983.813.037                |                              |                               | 1.057.694.218                |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | VND                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Chi phí lãi vay   | 39.495.039.975               | 53.957.465.426               |
| Chi phí tư vấn  | <u>-</u>                     | <u>31.818.181.818</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>39.495.039.975</u></b> | <b><u>85.775.647.244</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                              |                              |
| <i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | 16.772.175.821               | 42.168.866.474               |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i>                          | 22.722.864.154               | 43.606.780.770               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016    |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                                 |                                 |
| Phải trả Công ty CII (i)   | 457.057.944.500                 | 490.808.737.787                 |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 341.027.628.501                 | 202.971.030.417                 |
| Phải trả cổ tức  | 106.640.035.000                 | 108.487.535.000                 |
| Phải trả các công ty con (Thuyết minh số 27)                           | 39.681.044.573                  | 41.538.044.573                  |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Đồi Thủy sản Quảng Ninh               | 28.924.020.000                  | -                               |
| Phải trả Kallang Limited (ii)  | 12.376.104.175                  | 11.873.229.643                  |
| Phải trả Công ty Cổ phần Cơ điện Nam Thịnh                             | 9.000.000.000                   | 9.000.000.000                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                      | 11.030.182.207                  | 14.461.267.435                  |
|  | <u>1.005.736.958.956</u>        | <u>879.139.844.855</u>          |
| <b>Dài hạn</b>   |                                 |                                 |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)                                  | 542.294.661.153                 | 471.225.989.920                 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 5.707.917.135                   | 5.707.917.135                   |
|  | <u>548.002.578.288</u>          | <u>476.933.907.055</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.553.739.537.244</u></b> | <b><u>1.356.073.751.910</u></b> |

Trong đó:

|  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 1.008.520.571.601 | 974.404.319.123 |
| Phải trả cho các bên khác                          | 545.218.965.643   | 381.669.432.787 |

(i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản tiền Công ty đã mượn để hỗ trợ vốn lưu động với lãi suất 10,5%/năm và khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty DTT với số tiền lần lượt là 27.057.944.500 VND và 430.000.000.000 VND.

(ii) Phải trả Kallang Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc không chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 7 tháng 10 năm 2013. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán lần lượt là 11.267.600.000 VND và 1.108.504.175 VND.

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

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Tên dự án  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)                        | 260.487.200.000               | 260.487.200.000               |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (**)                                       | 129.628.743.353               | 58.560.072.120                |
| Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III (***) | 102.590.025.800               | 102.590.025.800               |
| Hợp tác với Ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (****)                    | 42.421.432.000                | 42.421.432.000                |
| Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*****)                 | 7.167.260.000                 | 7.167.260.000                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>542.294.661.153</u></b> | <b><u>471.225.989.920</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (\*) 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 Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 20% và 80%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho Công ty CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã ứng trước cho Công ty CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở Thuyết minh số 8.
- (\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐHT-NBB-CII ngày 12 tháng 1 năm 2016 để hợp tác kinh doanh Dự án Căn hộ Nghỉ dưỡng Cao cấp kết hợp Khu dân cư De - Lagi tại Thị Xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận. Vốn góp của Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia (“Thành Gia”) theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 11/2012/HĐ-HTĐT ngày 1 tháng 10 năm 2012 để hợp tác đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Thành Gia theo tỷ lệ tương ứng là 63% và 37%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (\*\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn Đẩu theo tỷ lệ tương ứng là 70% và 30% cho giai đoạn một, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn hai, đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (\*\*\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 m<sup>2</sup>. Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY**

|  | VND                             |                              |                                 |  |                               |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016    | Tiền thu từ<br>đi vay        | Tiền chi trả<br>nợ gốc vay      | Kết chuyển sang<br>vay ngắn hạn<br>đến hạn trả | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  |                                 |                              |                                 |  |                               |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 18.1) | 97.428.428.571                  | -                            | (38.036.000.000)                | 99.857.142.858                                 | 159.249.571.429               |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 18.2)    | 504.322.000.000                 | -                            | (41.150.000.000)                | -  | 463.172.000.000               |
| Vay ngân hàng  | 59.757.000.000                  | -                            | (59.757.000.000)                | -  | -                             |
|  | <u>661.507.428.571</u>          | <u>-</u>                     | <u>(138.943.000.000)</u>        | <u>99.857.142.858</u>                          | <u>622.421.571.429</u>        |
| <b>Vay dài hạn</b>   |                                 |                              |                                 |  |                               |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)                        | 390.558.625.411                 | 25.590.196.327               | -                               | (99.857.142.858)                               | 316.291.678.880               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.052.066.053.982</u></b> | <b><u>25.590.196.327</u></b> | <b><u>(138.943.000.000)</u></b> | <b><u>-</u></b>                                | <b><u>938.713.250.309</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                                 |                              |                                 |  |                               |
| Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)                   | 354.322.000.000                 |                              |                                 |  | 313.172.000.000               |
| Vay từ các bên khác  | 697.744.053.982                 |                              |                                 |  | 625.541.250.309               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY** (tiếp theo)

**18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

| <i>Ngân hàng</i>  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc<br/>và lãi</i>      | <i>Lãi suất<br/>(%/năm)</i> | <i>Mục đích vay</i>   | <i>Hình thức đảm bảo</i>   |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|--|
|   | <i>VND</i>                          |                                       |                             |   |  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Bình Định | 351.970.250.309                     | 5 năm kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2013 | Thả nổi từ 10,5             | Tài trợ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi                         | Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu   | 123.571.000.000                     | 3 năm kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2014  | Thả nổi từ 9,5              | Tài trợ các Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III và NBB Garden II | Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>475.541.250.309</u></b>       |                                       |                             |   |  |
| <i>Trong đó:</i>  |                                     |                                       |                             |   |  |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>  | <i>159.249.571.429</i>              |                                       |                             |   |  |
| <i>Vay dài hạn</i>  | <i>316.291.678.880</i>              |                                       |                             |   |  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY (tiếp theo)**

**18.2 Trái phiếu phát hành**

|   | VND                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2017   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016  |
| Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i)  | 313.172.000.000               | 354.322.000.000               |
| Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (“Ngân hàng VIB”) (ii) | <u>150.000.000.000</u>        | <u>150.000.000.000</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>463.172.000.000</u></b> | <b><u>504.322.000.000</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                               |                               |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>   | 463.172.000.000               | 504.322.000.000               |

(i) Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 600.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2014, được thanh toán một lần toàn bộ gốc khi đáo hạn hoặc trước hạn theo 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. Ngoài ra, Công ty sẽ mua lại trái phiếu này với giá trị được xác định dựa trên mệnh giá của các trái phiếu còn nợ cộng với 80% tổng lợi nhuận sau thuế từ Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers và trừ cho tổng khoản lãi trái phiếu theo Hợp đồng mua Trái phiếu ngày 9 tháng 9 năm 2014.

(ii) Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 400.000.000.000 VND, phát hành ngày 24 tháng 12 năm 2009, được thanh toán một lần toàn bộ gốc khi đáo hạn. Đây là trái phiếu thường, không có quyền chuyển đổi, mệnh giá trái phiếu là 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 4 năm và đáo hạn vào ngày 24 tháng 12 năm 2013. Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất mỗi sáu (6) tháng tính bằng lãi suất tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng VIB cộng với biên độ 4%/năm. Trong năm 2013, Công ty đã cơ cấu ngày thanh toán gốc trái phiếu đến ngày 24 tháng 12 năm 2016. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho 3 dự án: Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside, Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II và Khu phức hợp Bình Chánh NBB Garden IV. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng các lô đất thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

**19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

|                      | VND   |   |
|----------------------|---|---|
|                      | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>  | 25.820.952.786  | 23.359.694.400  |
| Trích lập trong kỳ   | -   | 4.348.070.387   |
| Sử dụng quỹ trong kỳ | <u>(2.341.759.001)</u>  | <u>(1.627.406.001)</u>  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b><u>23.479.193.785</u></b>  | <b><u>26.080.358.786</u></b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

| Trái chủ                    | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 |                     |                 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |                     |                 |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|-----------------|
|                             | Giá trị                  | Lãi suất<br>(%/năm) | Kỳ hạn<br>(năm) | Giá trị                   | Lãi suất<br>(%/năm) | Kỳ hạn<br>(năm) |
| Kallang Limited             | 52.500.000.000           | 8                   | 5               | 52.500.000.000            | 8                   | 5               |
| Vietnam Debt Fund SPC       | 30.000.000.000           | 8                   | 5               | 30.000.000.000            | 8                   | 5               |
| Amersham Industries Limited | -                        |                     |                 | 75.000.000.000            | 8                   | 5               |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi      | -                        |                     |                 | 52.500.000.000            | 8                   | 5               |
|                             | <b>82.500.000.000</b>    |                     |                 | <b>210.000.000.000</b>    |                     |                 |

Trong đó:

|  |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
| Phát hành cho bên liên quan<br>(Thuyết minh số 27) | 52.500.000.000 | 105.000.000.000 |
| Phát hành cho bên khác                             | 30.000.000.000 | 105.000.000.000 |

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

Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 9 tháng 1 năm 2017 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 5.666.666 cổ phần phổ thông để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 127.500.000.000 VND. Việc phát hành này đã được thực hiện theo hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 29 tháng 7 năm 2015, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2015 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 12 tháng 1 năm 2017, với tổng số cổ phiếu mới được phát hành cho các trái chủ là 5.666.666 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu với giá chuyển đổi là 21.000 VND/cổ phiếu do Công ty phải hoàn trả lại cho các trái chủ với số tiền là 8.499.999.000 VND tương đương với 6,67% giá trị trái phiếu chuyển đổi như đã cam kết do không đạt được một số chỉ tiêu tài chính như đề cập trên. Theo đó, vào ngày 12 tháng 1 năm 2017, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 583.212.000.000 VND lên 639.878.660.000 VND. Công ty cũng đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 12/CV-TCKT ngày 12 tháng 1 năm 2017. Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 về việc thay đổi vốn cổ phần này vào ngày 20 tháng 4 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|   | VND                    |                         |                        |                          |                                      |                          |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|   | Vốn cổ phần            | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b> |                        |                         |                        |                          |                                      |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 583.212.000.000        | 385.417.099.032         | (6.891.019.437)        | 131.477.728.497          | 143.722.676.669                      | 1.236.938.484.761        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | -                      | -                       | -                      | -                        | 10.707.067.483                       | 10.707.067.483           |
| Cổ tức công bố  | -                      | -                       | -                      | -                        | (46.545.440.000)                     | (46.545.440.000)         |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi                                | -                      | -                       | -                      | -                        | (4.348.070.387)                      | (4.348.070.387)          |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2016  | <u>583.212.000.000</u> | <u>385.417.099.032</u>  | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u>   | <u>103.536.233.765</u>               | <u>1.196.752.041.857</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b> |                        |                         |                        |                          |                                      |                          |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2016   | 583.212.000.000        | 385.417.099.032         | (6.891.019.437)        | 131.477.728.497          | 164.147.618.045                      | 1.257.363.426.137        |
| Phát hành cổ phiếu<br>(Thuyết minh số 20)                         | 56.666.660.000         | 62.333.341.000          | -                      | -                        | -                                    | 119.000.001.000          |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | -                      | -                       | -                      | -                        | 9.663.425.552                        | 9.663.425.552            |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2017  | <u>639.878.660.000</u> | <u>447.750.440.032</u>  | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u>   | <u>173.811.043.597</u>               | <u>1.386.026.852.689</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| <b>Vốn cổ phần</b>                               |   |   |
| Số đầu kỳ  | 583.212.000.000   | 583.212.000.000   |
| Vốn tăng trong kỳ                                | 56.666.660.000  | -   |
| Số cuối kỳ                                       | <u>639.878.660.000</u>  | <u>583.212.000.000</u>  |
| <b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố</b> |   |   |
| Cổ tức đã công bố trong kỳ                       | -   | 46.545.440.000  |
| <i>Trong đó:</i>                                 |   |   |
| <i>Cổ tức đã trả trong kỳ</i>                    | <i>1.847.500.000</i>  | <i>170.216.600</i>  |

**21.3 Cổ phiếu**

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2016</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Số lượng<br/>cổ phần</i>         | <i>Số lượng<br/>cổ phần</i>          |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>           | <b>63.987.866</b>                   | <b>58.321.200</b>                    |
| <b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>        |                                     |                                      |
| Cổ phiếu phổ thông                          | 63.987.866                          | 58.321.200                           |
| <b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b> |                                     |                                      |
| Cổ phiếu phổ thông                          | (139.400)                           | (139.400)                            |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>               |                                     |                                      |
| Cổ phiếu phổ thông                          | 63.848.466                          | 58.181.800                           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b>16.359.752.983</b>   | <b>11.515.585.229</b>   |
| <i>Trong đó:</i>   |   |   |
| <i>Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng<br/>    cơ sở hạ tầng</i> | <i>11.963.862.636</i>   | <i>6.965.901.409</i>  |
| <i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>                        | <i>4.395.890.347</i>  | <i>4.549.683.820</i>  |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b><u>16.359.752.983</u></b>  | <b><u>11.515.585.229</u></b>  |

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | VND   |   |
|----------------------------|---|---|
|                            | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 26.143.392.372  | 33.130.025.157  |
| Lãi thanh lý khoản đầu tư  | 10.000.000.000  | 2.388.000.000   |
| Khác                       | -   | 2.194.000.000   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>36.143.392.372</u></b>  | <b><u>37.712.025.157</u></b>  |

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

|   | VND   |   |
|---|---|---|
|   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2017 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
| Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 6.109.207.941   | 3.457.979.424   |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp         | 1.636.996.215   | 2.652.339.883   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b><u>7.746.204.156</u></b>   | <b><u>6.110.319.307</u></b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                  | VND   |   |
|------------------|---|---|
|                  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| Lãi vay          | 26.813.571.245  | 26.409.111.130  |
| Chi phí khác     | 134.437.700   | 69.000.000  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>26.948.008.945</u></b>  | <b><u>26.478.111.130</u></b>  |

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

|                                     | VND   |   |
|-------------------------------------|---|---|
|                                     | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |   |   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 998.302.678   | 282.173.297   |
| Chi phí khác                        | 13.358.000  | 85.890.057  |
|                                     | <u>1.011.660.678</u>  | <u>368.063.354</u>  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |   |   |
| Chi phí nhân viên                   | 2.882.250.596   | 3.508.065.935   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 951.045.802   | 1.706.130.668   |
| Chi phí vật liệu quản lý            | 828.504.168   | 346.582.500   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 518.011.014   | 490.317.989   |
| Hoàn nhập dự phòng                  | -   | (1.400.000.000)   |
| Chi phí khác                        | 576.194.124   | 332.710.387   |
|                                     | <u>5.756.005.704</u>  | <u>4.983.807.479</u>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>6.767.666.382</u></b>   | <b><u>5.351.870.833</u></b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 26.1 Chi phí thuế TNDN

|                             | VND   |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | <u>2.521.150.270</u>  | <u>143.352.035</u>  |

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

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>         | <b><u>12.184.575.822</u></b>  | <b><u>10.850.419.518</u></b>  |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty | 2.436.915.164   | 2.170.083.904   |
| <i>Các điều chỉnh tăng:</i>                      |   |   |
| • Chi phí không được khấu trừ thuế khác          | 84.235.106  | 129.092.873   |
| <i>Các điều chỉnh giảm:</i>                      |   |   |
| • Cổ tức được chia                               | -   | (238.800.000)   |
| • Lỗi năm trước chuyển sang                      | -   | (1.917.024.742)   |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                         | <b><u>2.521.150.270</u></b>   | <b><u>143.352.035</u></b>   |

### 26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

| <i>Bên liên quan</i>        | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                   | <i>VND</i>  |   |
|-----------------------------|--------------------|---|---|---|
|                             |                    |   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| Công ty Hùng Thanh          | Công ty con        | Thu hồi nợ vay                              | 153.569.198.125   | 25.722.826.287  |
|                             |                    | Thu nhập lãi vay                            | 25.577.080.292  | 28.764.517.500  |
|                             |                    | Phí quản lý                                 | 2.727.272.728   | 2.727.272.728   |
|                             |                    | Chi phí điện, nước và thuê văn phòng        | 2.618.293.082   | 1.440.512.964   |
|                             |                    | Chi phí lãi vay                             | 569.222.856   | 957.978.116   |
| Công ty CII                 | Cổ đông lớn        | Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi    | 71.068.671.233  | -   |
|                             |                    | Trả tiền gốc vay                            | 35.600.000.000  | -   |
|                             |                    | Chi phí lãi vay                             | 1.849.206.713   | 2.815.886.730   |
|                             |                    | Mua công ty con                             | -   | 430.000.000.000   |
|                             |                    | Góp vốn đầu tư dự án                        | -   | 139.271.989.705   |
|                             |                    | Tạm ứng lợi nhuận dự án                     | -   | 94.483.375.464  |
| Kallang Limited             | Cổ đông lớn        | Lãi vay trái phiếu                          | 2.614.541.199   | 2.980.447.364   |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn        | Trả gốc trái phiếu                          | 41.150.000.000  | -   |
|                             |                    | Lãi vay trái phiếu                          | 16.831.495.000  | 17.912.945.556  |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi      | Cổ đông lớn        | Chuyển trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu | 49.000.000.500  | -   |
|                             |                    | Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền    | 3.499.999.500   | -   |
|                             |                    | Lãi vay trái phiếu                          | 158.059.361   | 2.100.000.000   |
| Công ty DTT                 | Công ty con        | Cho mượn tiền                               | 1.770.000.000   | -   |
| Công ty QMI                 | Công ty con        | Cho mượn tiền                               | 1.817.000.000   | 208.936.568   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 và 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i>        | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                         | <i>VND</i>  |   |
|-----------------------------|--------------------|---|---|---|
|                             |                    |   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| Công ty NBBI                | Bên liên quan      | Cho vay không lãi suất hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 1.555.718.000   | 300.000.000   |
| Công ty Hương Trà           | Công ty con        | Cho mượn tiền                                     | 40.000.000  | 18.000.000  |
| Amersham Industries Limited | Cổ đông lớn        | Chuyển trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu       | 70.000.000.500  | -   |
|                             |                    | Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền          | 4.999.999.500   | -   |
|                             |                    | Lãi vay trái phiếu                                | 1.979.166.667   | -   |
| Công ty Trí Việt            | Bên liên quan      | Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con             | 10.000.000.000  | -   |

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

| <i>Bên liên quan</i>                | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>  | <i>VND</i>                          |                                      |
|-------------------------------------|--------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                     |                    |  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2016</i> |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> |                    |  |                                     |                                      |
| Công ty Hùng Thanh                  | Công ty con        | Cho vay vốn hỗ trợ phát triển Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers, thời hạn trả nợ theo tiến độ dự án, lãi suất 13,5%/năm | 278.061.716.955                     | 431.630.915.080                      |
| Công ty NBBI                        | Bên liên quan      | Cho vay không lãi suất hỗ trợ sản xuất kinh doanh  | 70.648.060.434                      | 69.092.342.434                       |
|                                     |                    |  | <b><u>348.709.777.389</u></b>       | <b><u>500.723.257.514</u></b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| <i>Bên liên quan</i>                    | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                     | <i>VND</i>                      |                                  |
|---|--------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
|   |                    |   | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>          |                    |   |                                 |                                  |
| <b><i>Ngắn hạn</i></b>                  |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty DTT                             | Công ty con        | Cho mượn vốn  | 3.970.000.000                   | 2.200.000.000                    |
| Công ty Trí Việt                        | Bên liên quan      | Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con                         | 3.000.000.000                   | -                                |
|   |                    |   | <u>6.970.000.000</u>            | <u>2.200.000.000</u>             |
| <b><i>Dài hạn</i></b>                   |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty CII                             | Cổ đông lớn        | Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 100.067.648.226                 | 100.067.648.226                  |
|   |                    |   | <u>107.037.648.226</u>          | <u>102.267.648.226</u>           |
| <b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b> |                    |   |                                 |                                  |
| Creed Investments VN-1 Ltd.             | Cổ đông lớn        | Lãi trái phiếu phải trả                                       | 16.772.175.821                  | 40.868.592.501                   |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi                  | Cổ đông lớn        | Lãi trái phiếu phải trả                                       | -                               | 1.300.273.973                    |
|   |                    |   | <u>16.772.175.821</u>           | <u>42.168.866.474</u>            |
| <b><i>Trái phiếu thường</i></b>         |                    |   |                                 |                                  |
| Creed Investments VN-1 Ltd.             | Cổ đông lớn        | Trái phiếu thường   | 313.172.000.000                 | 354.322.000.000                  |
| <b><i>Trái phiếu chuyển đổi</i></b>     |                    |   |                                 |                                  |
| Kallang Limited                         | Cổ đông lớn        | Trái phiếu chuyển đổi   | 52.500.000.000                  | 52.500.000.000                   |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi                  | Cổ đông lớn        | Trái phiếu chuyển đổi   | -                               | 52.500.000.000                   |
|   |                    |   | <u>52.500.000.000</u>           | <u>105.000.000.000</u>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                     | <i>VND</i>                      |                                  |
|--------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
|                                |                    |   | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| <b>Các khoản phải trả khác</b> |                    |   |                                 |                                  |
| <b><i>Ngắn hạn</i></b>         |                    |   |                                 |                                  |
| Cổ đông                        |                    | Cổ tức  | 106.640.035.000                 | 108.487.535.000                  |
| Công ty CII                    | Cổ đông lớn        | Mua công ty con   | 430.000.000.000                 | 430.000.000.000                  |
|                                |                    | Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh                               | 29.707.444.500                  | 63.458.237.787                   |
| Công ty Hương Trà              | Công ty con        | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh                           | 18.752.855.000                  | 18.792.855.000                   |
| Công ty Hùng Thanh             | Công ty con        | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh                           | 17.417.783.938                  | 17.417.783.938                   |
| Kallang Limited                | Cổ đông lớn        | Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông     | 12.376.104.175                  | 11.873.229.643                   |
| Công ty QMI                    | Công ty con        | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh                           | 3.510.405.635                   | 5.327.405.635                    |
|                                |                    |   | <u>618.404.628.248</u>          | <u>655.357.047.003</u>           |
| <b><i>Dài hạn</i></b>          |                    |   |                                 |                                  |
| Công ty CII                    | Cổ đông lớn        | Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 260.487.200.000                 | 260.487.200.000                  |
|                                |                    | Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi                 | 129.628.743.353                 | 58.560.072.120                   |
|                                |                    |   | <u>390.115.943.353</u>          | <u>319.047.272.120</u>           |
|                                |                    |   | <b><u>1.008.520.571.601</u></b> | <b><u>974.404.319.123</u></b>    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|                                    | VND   |   |
|------------------------------------|---|---|
|                                    | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> |
| Lương, thưởng và các phúc lợi khác | <u>869.770.009</u>  | <u>1.620.000.000</u>  |

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

|                  | VND                                 |                                      |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2016</i> |
| Dưới 1 năm       | 1.854.545.455                       | 1.950.000.000                        |
| Từ 1 đến 5 năm   | <u>4.181.818.181</u>                | <u>5.109.090.909</u>                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>6.036.363.636</u></b>         | <b><u>7.059.090.909</u></b>          |

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

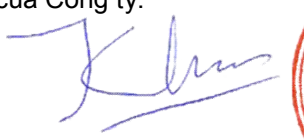
Vào ngày 12 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 25/GCN-UBCK của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc phát hành 31.924.233 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 8 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 17 tháng 8 năm 2017, với tổng số cổ phiếu được phát hành là 31.924.233 cổ phiếu, trong đó 31.863.334 cổ phiếu được phát hành với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho 339 cổ đông hiện hữu và 60.899 cổ phiếu được phát hành với mức giá phát hành là 20.300 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua thêm là bà Phan Diệp Huyền Chi. Vào ngày 24 tháng 8 năm 2017, Công ty đã nhận được Công văn số 5773/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 639.878.660.000 VND lên 959.120.990.000 VND. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ này.

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

  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 29 tháng 8 năm 2017