



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2017

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

NỘI DUNG**TRANG**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (mẫu số B01 – DN/HN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (mẫu số B02 – DN/HN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (mẫu số B03 – DN/HN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)	8-45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 01 tháng 01 năm 2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4,488,975,303,818	4,559,352,246,245
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.	246,138,616,283	112,066,193,541
1. Tiền	111		228,233,526,409	112,066,193,541
2. Các khoản tương đương tiền	112		17,905,089,874	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,084,522,944,576	1,088,253,274,871
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	72,294,966,782	48,389,979,356
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	577,244,400,592	548,142,441,433
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	30,648,060,434	22,886,305,555
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.1	405,049,429,554	469,647,654,213
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(713,912,786)	(813,105,686)
IV. Hàng tồn kho	140	8.	3,118,252,737,911	3,344,464,931,138
1. Hàng tồn kho	141		3,118,252,737,911	3,344,738,771,676
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(273,840,538)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40,061,005,048	14,567,846,695
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2,029,104,295	40,944,152
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		31,479,639,388	7,830,497,553
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		6,552,261,365	6,696,404,990
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356,089,720,173	425,087,983,557
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		148,892,453,327	110,391,880,378
6. Phải thu dài hạn khác	216	7.2	148,892,453,327	110,391,880,378
II. Tài sản cố định	220		88,116,045,140	132,404,252,958
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10.	84,099,940,394	128,142,726,940
- Nguyên giá	222		113,236,820,532	182,133,002,603
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29,136,880,138)	(53,990,275,663)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11.	4,016,104,746	4,261,526,018
- Nguyên giá	228		4,016,104,746	5,708,334,546
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(1,446,808,528)
III. Bất động sản đầu tư	230	12.	62,398,650,456	64,648,602,919
- Nguyên giá	231		67,786,031,001	67,786,031,001
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5,387,380,545)	(3,137,428,082)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	9	13,192,334,223	14,667,130,169
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13,192,334,223	14,667,130,169
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.	5,374,978,308	5,374,978,308
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4,574,978,308	4,574,978,308
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,800,000,000	800,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2,000,000,000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		38,115,258,719	97,601,138,825
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.1	26,097,656,781	78,795,185,973
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2,522,571,699	2,715,875,995
4. Lợi thế thương mại	269	13.2	9,495,030,239	16,090,076,857
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4,845,065,023,991	4,984,440,229,802

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 01 tháng 01 năm 2017
A. Nợ phải trả	300		2,920,253,012,991	3,597,490,877,130
I. Nợ ngắn hạn	310		1,992,674,429,074	2,471,720,945,060
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		102,446,480,367	56,441,106,620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		468,705,051,055	755,812,944,341
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16.	19,997,543,829	19,709,958,041
4. Phải trả người lao động	314		1,080,288,233	1,518,568,754
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.	22,074,672,397	103,730,681,081
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18.1	959,017,832,102	840,050,319,559
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15.1	395,144,000,000	667,507,428,571
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		24,208,561,091	26,949,938,093
II. Nợ dài hạn	330		927,578,583,917	1,125,769,932,070
7. Phải trả dài hạn khác	337	18.2	569,824,605,175	500,472,215,371
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15.2	303,844,887,454	407,448,625,411
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	15.3	52,500,000,000	210,000,000,000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1,409,091,288	7,849,091,288
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,924,812,011,000	1,386,949,352,672
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1,924,812,011,000	1,386,949,352,672
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		975,715,740,000	583,212,000,000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			975,715,740,000	583,212,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		459,600,399,732	385,417,099,032
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(6,891,019,437)	(6,891,019,437)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		131,477,728,497	131,477,728,497
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		209,876,012,109	146,692,706,494
a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			146,692,706,494	100,708,469,933
b. LNST chưa phân phối kỳ này			72,862,364,337	45,984,236,561
12. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	20	155,033,150,099	147,040,838,086
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4,845,065,023,991	4,984,440,229,802



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng

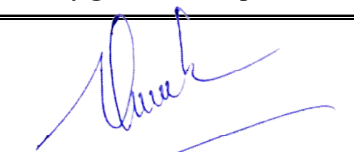


Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 20 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2017	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	21	252,138,249,552	10,264,379,343	1,058,506,680,043	41,226,365,006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	21	252,138,249,552	10,264,379,343	1,058,506,680,043	41,226,365,006
4. Giá vốn hàng bán	11	22	199,937,430,436	9,747,119,028	926,773,617,527	36,656,784,087
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		52,200,819,116	517,260,315	131,733,062,516	4,569,580,919
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3,334,817,286	108,761,588,786	54,436,216,626	118,719,447,098
7. Chi phí tài chính	22	24	20,362,337,963	39,679,330,951	38,640,014,234	43,392,119,037
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>18,575,450,208</i>	<i>7,857,392,169</i>	<i>33,258,130,982</i>	<i>11,394,080,255</i>
8. Chi phí bán hàng	24	25	13,413,135,567	15,117,508,452	56,049,294,512	15,578,473,835
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	26	5,370,566,704	5,392,452,421	24,823,138,613	13,412,370,432
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16,389,596,168	49,089,557,277	66,656,831,783	50,906,064,713
11. Thu nhập khác	31		4,165,196,785	1,465,315,863	13,993,813,819	2,705,947,362
12. Chi phí khác	32		665,594,006	1,520,275,218	4,823,844,499	2,056,989,675
13. Lợi nhuận khác	40		3,499,602,779	(54,959,355)	9,169,969,320	648,957,687
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19,889,198,947	49,034,597,922	75,826,801,103	51,555,022,400
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	1,235,675,183	5,715,381,282	7,824,150,196	6,824,076,318
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		193,304,296	-	(6,246,695,704)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18,460,219,468	43,319,216,640	74,249,346,611	44,730,946,082
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61	20.	476,555,315	2,139,685,392	1,386,982,274	1,253,290,479
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		17,983,664,153	41,179,531,248	72,862,364,337	43,477,655,603
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			209	380	848	703
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	29	209	380	848	703

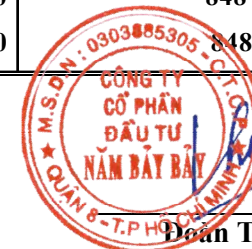


Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 20 tháng 01 năm 2018



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

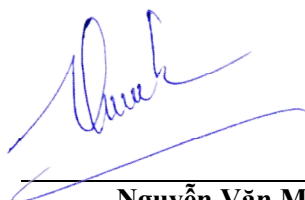
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		75,826,801,103	51,555,022,400
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	10,11,12	13,041,815,356	18,053,340,385
Các khoản dự phòng	03		1,726,159,462	(2,017,378,280)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		(41,349,386,721)	(118,220,920,861)
Chi phí lãi vay	06	24.	33,258,130,982	11,394,080,255
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		82,503,520,182	(39,235,856,101)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(25,506,444,025)	(536,233,117,212)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		226,486,033,765	(642,087,880,982)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		411,442,025,369	1,420,764,412,224
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		50,709,369,049	(18,213,323,351)
Tiền lãi vay đã trả	14		(132,765,088,427)	(129,726,816,536)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17,209,027,443)	(24,445,195,148)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(2,215,669,631)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		595,660,388,470	28,606,553,263
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1,096,382,000)	(583,620,987)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		400,000,000	-
3. Chi tiền cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(7,000,000,000)
4. Thu tiền hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	44,000,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10,000,000,000	34,776,000,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	7,322,639,219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9,303,618,000	78,515,018,232

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

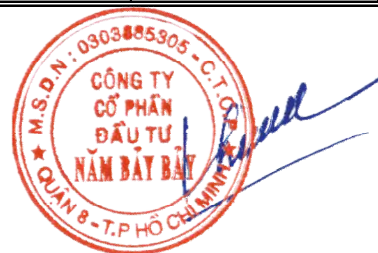
<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>		<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài				
3. Tiền thu từ đi vay	33		87,401,833,472	127,326,523,850
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(440,479,000,000)	(151,922,271,598)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(117,814,417,200)	(170,216,600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(470,891,583,728)	(24,765,964,348)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		134,072,422,742	82,355,607,147
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	112,066,193,541	29,710,586,394
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		246,138,616,283	112,066,193,541



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Trường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 20 tháng 01 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005, và đăng ký sửa đổi lần thứ 9, ngày 18 tháng 05 năm 2015.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 121/QĐ-SGDHCM do Tổng giám đốc sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 20 tháng 11 năm 2008.

Trụ sở chính Công ty đặt tại Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, điều 10 luật Kinh doanh Bất Động Sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.
- San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt thiết bị công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở).
- Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Cơ cấu doanh nghiệp**

Công ty có các Chi nhánh sau :

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Bình Thuận	Số 47 Trần Hưng Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
2	Chi nhánh Tây Nam	Số B17-19 TT Thương mại, phường 3, Tp. Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
3	Chi nhánh Miền Bắc	Tổ 5, Khu A9, Hạ Long, Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
4	Chi nhánh Quảng Ngãi	Lô C1-3 KCN Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi

Công ty có các Công ty con sau:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (Công ty Hùng Thanh)

Công ty Hùng Thanh là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với vốn điều lệ là 41,2 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Công ty NBB)

Công ty NBB là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 32221000105, chứng nhận lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 29 tháng 10 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô,... Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty 577 đã không còn sở hữu Công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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,... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 Công ty nắm 90% quyền biểu quyết và 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)

(Đầu tư gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi)

Công ty Hương Trà là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 Công ty nắm 99% quyền biểu quyết trong Công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (Công ty Đất Thủ Thiêm)***

Công ty Đất Thủ Thiêm là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313629237, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 01 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14 tháng 04 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp, với vốn điều lệ là 300,030 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Quận 8, TPHCM. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong Công ty này.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn thảo dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thực hành kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thực hành kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông Tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông Tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015. Hiện nay, Công ty đang trình bày BCTC theo thông ty này. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của BTC và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của BTC.

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con (Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không) được lập đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, Công ty có 4 công ty con. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.3 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Đối với khoản lợi thế thương mại từ Công ty Hùng Thanh là rất lớn. Vì vậy Công ty sẽ phân bổ lợi thế thương mại theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 10 năm.

Đối với khoản lợi thế thương mại từ Công ty QMI: vì Công ty này chủ yếu kinh doanh khai thác từ các mỏ đá, quặng, mỏ đất, Titan, năm đầu tiên là giai đoạn pháp lý triển khai dự án nên Công ty không phân bổ lợi thế thương mại, Công ty sẽ phân bổ từ năm thứ 02. Mức phân bổ theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 9 năm bắt đầu từ năm 2011.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.5 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng trả do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, chi phí đền bù nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.6 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3.7 Tài sản cố định và khấu hao***Tài sản cố định hữu hình và khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, chi phí lãi vay đủ điều kiện vốn hoá, chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

Thời gian sử dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 14
Tài sản cố định khác	03 - 08

Một số tài sản cố định hữu hình khác là các máy móc thiết bị nằm trong dây chuyền sản xuất công được khấu hao theo sản lượng.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

Phần mềm quản lý, giấy phép nhượng quyền thương hiệu, giấy phép chuyển giao công nghệ chế biến đá Granite được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn tại số được trình bày theo nguyên giá.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư.

Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.11 Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

3.13 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.15 Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Ghi nhận doanh thu***Đối với doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch Oncung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.17 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.20 Bên liên quan**

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này 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 từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.21 Báo cáo bộ phận

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

Báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty dựa theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm 5 lĩnh vực là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh máy móc phụ tùng ô tô, khác. Báo cáo bộ phận thứ yếu của Công ty dựa theo khu vực địa lý bao gồm 5 khu vực: Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bình Thuận, Tỉnh Quảng Ngãi, Tỉnh Đà Nẵng.

3.22 Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu và trình bày*****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay, phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của nhóm công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, tiền gửi dài hạn, các công cụ tài chính được niêm yết và chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bộ. Nhóm công ty quyết định việc phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các nợ phải trả tài chính của nhóm công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay và nợ.

Giá trị sau khi ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Tiền mặt	33,230,183,945	4,349,999,058
Tiền gửi ngân hàng	195,003,342,464	107,716,194,483
Tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng	17,905,089,874	-
Cộng	<u>246,138,616,283</u>	<u>112,066,193,541</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>thuyết minh số 5.1</i>)	4,574,978,308	4,574,978,308
Đầu tư dài hạn khác (<i>thuyết minh số 5.2</i>)	2,800,000,000	3,188,000,000
Cộng	<u>7,374,978,308</u>	<u>7,762,978,308</u>

5.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	4,579,636,245	4,579,636,245
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(4,657,937)	(4,657,937)
Giá trị thuần	<u>4,574,978,308</u>	<u>4,574,978,308</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản đầu tư vào công ty liên kết thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Tam Phú. Giá gốc của khoản đầu tư này 4.579.636.245 đồng chiếm 49% vốn điều lệ cũng như quyền biểu quyết trong Công ty Tam Phú.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5.2 Đầu tư khác

Công ty	31/12/2017	01/01/2017
	Số tiền VND	Số tiền VND
Công ty Cp Đầu tư SGHighland	800,000,000	800,000,000
Công ty Cp Công nghiệp NBB	2,000,000,000	-
Đầu tư dài hạn khác	-	-
Cộng	2,800,000,000	800,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2,000,000,000)	-
Gía trị thuần	800,000,000	800,000,000

6.1 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH chiếm từ 10% phải thu)		
Phải thu khách hàng VP NBB	11,576,018,156	28,824,321,985
BĐH Sài Gòn Trung Lương - Tổng Công ty XD CTGT 5	222,526,019	2,582,526,019
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	-	308,065,977
Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	679,781,875	2,642,664,725
Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	29,000,000	107,000,000
Phải thu khách hàng dự án Citygate	54,520,060,043	-
Phải thu khách hàng dự án Carina	4,625,241,171	5,634,846,517
Phải thu đối tượng khác	642,339,518	8,290,554,133
Cộng	72,294,966,782	48,389,979,356

6.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty CP Xây Dựng Kỹ Thuật Hạ Tầng TPHCM (CII)	299,980,000,000	299,980,000,000
Cty TNHH MTV XD TM DV An Lạc Tân	-	3,900,000,000
Công ty CP A.P.T	1,143,977,257	1,143,977,257
Công ty CP cơ điện lạnh Nam Thịnh	67,332,058	11,303,141,420
Công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong	7,519,562,792	51,524,479,829
Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang	20,472,130,976	22,650,385,828
Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa	23,595,873,404	7,200,000,000
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	7,509,177,821	-
Công ty CP Công Nghệ Môi Trường Và Xây Dựng Sài Gòn	1,851,328,721	-
Công ty Cổ phần Tam Mã	-	917,503,216
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi	12,856,567,724	39,346,886,130
Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc	169,255,152,528	68,860,000,000
Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	50,639,539	1,100,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật Thang Máy Thông Minh Tatin	-	11,745,454,545
Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Kiến Phước	3,781,946,554	2,430,846,573
Công ty TNHH TM - XD - Trang trí nội thất M.T	-	2,116,214,100
Công ty CP tư vấn xây dựng điện Việt Nam - PIDI	18,032,178,260	-
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	1,435,420,684	2,353,528,661
Khác	9,693,112,274	21,570,023,874
	577,244,400,592	548,142,441,433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Công Nghiệp NBB	30,648,060,434	-
Công ty Nhịp Cầu Địa Ốc (**)	-	22,886,305,555
Cộng	30,648,060,434	22,886,305,555

7.1 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Quảng Ngãi (ứng tiền đền bù)	6,948,438,393	12,172,698,005
Trung tâm phát triển quỹ đất Sơn Tịnh (2%KP thực hiện bồi thường)	1,344,195,804	1,344,195,804
Tạm ứng tiền đền bù UBND TT Sơn Tịnh	1,510,507,400	1,510,507,400
Tạm ứng tiền đền bù UBND Xã Tịnh Ấn Đông	449,683,464	449,683,464
Công ty CPDV Nhịp cầu địa ốc	210,495,768,308	288,188,351,642
Chi tạm ứng đền bù dự án NBB1	1,023,000,000	1,023,000,000
Chi tạm ứng phải thu NBB2	6,113,825,160	113,825,160
Tạm ứng tiền đền bù dự án - NBB3	24,016,200,000	24,016,200,000
Tạm ứng tiền đền bù dự án Bình Chánh - NBB4 (c)	146,440,054,439	128,893,030,439
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	3,000,000,000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Hạ Long	1,192,300,000	-
Công ty TNHH Bắc Thủ Thiêm	377,936,274	-
Phải thu khác	2,137,520,312	11,936,162,299
Cộng	405,049,429,554	469,647,654,213

7.2 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM (CII) (*)	100,067,648,226	100,067,648,226
Ký quỹ ký cược dự án	48,824,805,101	10,324,232,152
Cộng	148,892,453,327	110,391,880,378

(*) Đây là khoản phải thu mà Công ty NBB đã ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII) phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I) đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015. Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (Công ty SII), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Đến ngày 26/8/2013 toàn bộ khoản lợi nhuận này được SII chuyển sang cho CII. Trong trường hợp dự án chưa có lợi nhuận thì Công ty sẽ tạm ứng cho Công ty CII một khoản lợi nhuận tối thiểu hàng năm và số lợi nhuận ứng trước này sẽ được quyết toán vào lợi nhuận mà Công ty CII nhận được cuối dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	3,152,305,182
Công cụ, dụng cụ	14,500,000	215,930,383
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - đất, đá, lọc ô tô	771,260,111	504,252,305
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*)	3,117,466,977,800	3,335,250,067,101
Thành phẩm khác - đất, đá, lọc ô tô	-	5,616,216,705
Cộng giá gốc hàng tồn kho	3,118,252,737,911	3,344,738,771,676
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(273,840,538)
Giá trị thuần có thể thực hiện	3,118,252,737,911	3,344,464,931,138

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án đang đầu tư

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dự án khu dân cư De- Lagi	118,277,343,220	12,709,697,532
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	34,120,198,106	33,699,995,567
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	385,528,325,641	319,522,689,353
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1 (a)	367,513,544,825	257,488,437,507
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2 (b)	717,729,287,114	711,741,299,614
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3 (c)	500,650,292,442	481,226,494,296
Dự án khu phức hợp Bình Chánh NBB4 (d)	335,625,008,940	325,416,737,349
Dự án đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	165,225,117,858	48,643,161,984
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long	27,996,328,839	27,996,328,839
Dự án Cityagte	391,721,154,822	1,043,876,734,885
Dự án Ruby Island	1,022,727,274	1,022,727,274
Dự án Đất Thủ Thiêm	69,333,766,727	66,306,630,000
Chi phí bảo trì dự án	2,723,881,993	5,599,132,902
Cộng	3,117,466,977,800	3,335,250,067,101

9. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Xây dựng khu khai thác mỏ TiTan Mộ Đức	12,034,185,506	12,034,185,506
Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	1,158,148,717	1,099,441,087
Khác	-	1,533,503,576
Cộng	13,192,334,223	14,667,130,169

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2017	94,684,744,642	66,764,008,990	16,415,568,971	539,429,137	3,729,250,863	182,133,002,603
Tăng trong kỳ	-	1,096,382,000	1,074,681,818	-	-	2,171,063,818
Mua trong kỳ	-	1,096,382,000	-	-	-	1,096,382,000
Giảm do thoái vốn trong kỳ	(9,660,269,852)	(56,486,748,144)	(3,453,653,818)	(208,875,773)	(1,257,698,302)	(71,067,245,889)
Tại ngày 31/12/2017	85,024,474,790	11,373,642,846	14,036,596,971	330,553,364	2,471,552,561	113,236,820,532
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2017	13,726,736,600	29,718,999,888	8,890,648,446	456,874,883	1,197,015,846	53,990,275,663
Khấu hao trong kỳ	1,701,842,790	419,396,254	1,848,987,033	33,919,218	192,670,980	4,196,816,275
Điều chỉnh do hợp nhất	(2,995,915,990)	(23,061,537,695)	(2,677,518,609)	(208,875,773)	(404,910,342)	(29,348,758,409)
Tại ngày 31/12/2017	12,432,663,400	7,076,858,447	8,360,663,479	281,918,328	984,776,484	29,136,880,138
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày 01/01/2017	80,958,008,042	37,045,009,102	7,524,920,525	82,554,254	2,532,235,017	128,142,726,940
Tại ngày 31/12/2017	72,591,811,390	4,296,784,399	5,675,933,492	48,635,036	1,486,776,077	84,099,940,394

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND
I- Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Tại ngày 01/01/2017	3,708,334,546	2,000,000,000	5,708,334,546
Tăng khác	307,770,200	-	307,770,200
Giảm khác	-	(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
Tại ngày 31/12/2017	4,016,104,746	-	4,016,104,746
II- Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2017	-	1,446,808,528	1,446,808,528
Giảm khác	-	(1,446,808,528)	(1,446,808,528)
Tại ngày 31/12/2017	-	-	-
III- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày 01/01/2017	3,708,334,546	553,191,472	4,261,526,018
Tại ngày 31/12/2017	4,016,104,746	-	4,016,104,746

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Hồ bơi và sân tennis, TTTM	Tổng cộng
	VND	VND
I- Nguyên giá BĐS đầu tư		
Tại ngày 01/01/2017	67,786,031,001	67,786,031,001
Tại ngày 31/12/2017	67,786,031,001	67,786,031,001
II- Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2017	3,137,428,082	3,137,428,082
Khấu hao trong kỳ	2,249,952,463	2,249,952,463
Tại ngày 31/12/2017	5,387,380,545	5,387,380,545
III- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư		
Tại ngày 01/01/2017	64,648,602,919	64,648,602,919
Tại ngày 31/12/2017	62,398,650,456	62,398,650,456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	241,728,354	156,712,872
Chi phí DA Citygate chờ phân bổ	23,884,096,607	77,712,390,252
Chi phí khác	1,971,831,820	926,082,849
Cộng	<u>26,097,656,781</u>	<u>78,795,185,973</u>

13.2 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình biến động lợi thế thương mại như sau:	<u>Từ ngày 01/01/2017</u> <u>đến ngày 31/12/2017</u>
	VND
Nguyên giá	63,877,988,060
Phát sinh trong kỳ	-
Giá trị hao mòn	
Tại ngày 01/01/2017	47,787,911,203
Khấu hao trong kỳ	6,595,046,618
Tại ngày 31/12/2017	54,382,957,821
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2017	16,090,076,857
Tại ngày 31/12/2017	<u>9,495,030,239</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	29,395,826,716	29,772,606,668
Người mua trả tiền trước dự án Citygate	388,077,019,108	722,370,779,711
Người mua trả tiền trước dự án Đồi Thủy Sản- Quảng Ninh	48,174,510,000	-
Người mua trả tiền trước dự án Bạc Liêu	3,052,631,231	3,664,493,962
Khác	5,064,000	5,064,000
Cộng	<u>468,705,051,055</u>	<u>755,812,944,341</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**15.1 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn</i>		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN8	-	59,757,000,000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		
NH TMCP Á Châu	48,572,000,000	56,428,428,571
NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	81,400,000,000	41,000,000,000
NH TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Sài Gòn	-	150,000,000,000
NH NN & PT Nông thôn Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	6,000,000,000
Trái phiếu phát hành	265,172,000,000	354,322,000,000
Cộng	<u>395,144,000,000</u>	<u>667,507,428,571</u>

15.2 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<i>Vay dài hạn - Ngân hàng</i>	303,844,887,454	407,448,625,411
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	292,531,887,454	340,130,053,982
NH TMCP Á Châu	141,285,000,000	147,857,000,000
NH NN & PT Nông thôn Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	22,890,000,000
<i>Vay ngân hàng đến hạn trả (TM 15.1)</i>	(129,972,000,000)	(103,428,428,571)
<i>Nợ dài hạn - Trái phiếu</i>		
Phát hành trái phiếu	265,172,000,000	504,322,000,000
<i>NH TMCP Quốc tế Việt Nam</i>	-	150,000,000,000
<i>Trái phiếu Creed</i>	265,172,000,000	354,322,000,000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (thuyết minh 18)	(265,172,000,000)	(504,322,000,000)
Cộng	<u>303,844,887,454</u>	<u>407,448,625,411</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

15.2 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam					
CN Bình Định.	292,531,887,454	Sử dụng cho dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	Theo lịch trả nợ	Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam + với lãi biên 3,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất dự án Bạc Liêu
Nợ đến hạn trả NH TMCP Á Châu	(81,400,000,000) (thuyết minh số 18)				
ACB	141,285,000,000	Hoàn vốn đầu tư dự án NBB2, NBB3	Theo lịch trả nợ	Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả sau của NH TMCP Á Châu + với lãi biên 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án NBB3.
Nợ đến hạn trả	(48,572,000,000)				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về trái phiếu phát hành

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Mệnh giá VND</i>	<i>Loại chứng khoán</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Creed Investments VN1 LTD	265,172,000,000	100,000	Trái phiếu không chuyển đổi	Theo lịch trả nợ	10%/năm	Tài trợ vốn cho dự án City Gate Tower.	Tài sản, nguồn thu tạm tính của Hùng Thanh. Phần vốn góp thể chấp chiếm 95% vốn điều lệ đăng ký của Hùng Thanh.
NH TMCP Quốc tế Việt Nam	-	1,000,000,000	Trái phiếu không chuyển đổi	Theo lịch trả nợ	Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của NH TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - CN Sài Gòn + với lãi biên 4,0%/năm. Ngày xác định lãi suất được quy định là ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo. Lãi trả cuối kỳ 6 tháng/lần.	Tài trợ vốn cho dự án NBB1, NBB2, NBB4.	Quyền sử dụng đất của dự án NBB1, NBB2.
Nợ đến hạn trả	(265,172,000,000)						
Thông tin trái phiếu chuyển đổi							
Beira Limited	52,500,000,000	1,000,000	Trái phiếu chuyển đổi		Lãi suất cố định 8%/năm. Lãi trả cuối kỳ 6 tháng/lần. Tiền lãi trái phiếu sẽ được điều chỉnh theo số dư mệnh giá trái phiếu còn lại sau mỗi lần chuyển đổi trái phiếu. Giá chuyển đổi cố định là 22.500 VND/cổ phần. Giá chuyển đổi thực tế không thấp hơn 21.000 VND/cổ phần.	Bổ sung vốn lưu động	N/a
Số dư cuối kỳ	<u>52,500,000,000</u>						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	19,386,872,138	2,982,798,553
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	16,347,155,872
Thuế thu nhập cá nhân	355,403,746	360,532,031
Các loại thuế khác	255,267,945	19,471,586
Cộng	19,997,543,829	19,709,958,041

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả lãi vay ngân hàng	5,371,781,128	4,053,881,699
Phải trả lãi trái phiếu - Creed VN1	6,232,196,932	40,868,592,501
Phải trả lãi trái phiếu chuyển đổi	10,394,954,337	9,464,383,561
Trích trước chi phí xây dựng dự án Citygate	-	17,288,575,502
Trích trước chi phí khác	75,740,000	32,055,247,818
Cộng	22,074,672,397	103,730,681,081

(*) Khoản tiền lãi phải trả cho các khoản nợ vay ngắn và dài hạn.

18.1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả cho các đội thi công	2,702,713,429	2,702,713,429
Phải trả tiền đặt cọc dự án	506,994,781,932	-
Phải trả tiền cổ tức	873,116,600	-
Phải trả Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	844,862,684	4,844,862,684
Phải trả Công ty CP cơ điện Nam Thịnh	-	9,000,000,000
Phải trả Công ty CP Xây Dựng Hạ Tầng CII	430,000,000,000	493,458,237,787
Phải trả Beira Limited	12,887,313,643	11,873,229,643
Phải trả, phải nộp khác	4,715,043,814	318,171,276,016
Cộng	959,017,832,102	840,050,319,559

18.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Hợp tác với CII dự án NBB1 (**)	260,487,200,000	260,487,200,000
Hợp tác với ông Phạm Văn Đầu - dự án NBB2 (**)	42,421,432,000	42,421,432,000
Hợp tác với CT BDS Thành Gia - dự án NBB3 (**)	102,590,025,800	102,590,025,800
Hợp tác với CII dự án De-Lagi	102,028,743,353	58,560,072,120
Hợp tác với ông Lê Văn Hóa - dự án NBB1	8,467,260,000	7,167,260,000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5,637,917,135	5,874,116,535
Phải trả quỹ bảo trì chung cư Carina	19,800,853,286	23,372,108,916
Phải trả quỹ bảo trì chung cư Citygate	25,005,864,986	-
Phải trả khác	3,385,308,615	-
Cộng	569,824,605,175	500,472,215,371

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND			VND	VND	
Tại ngày 01/01/2016	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	151,602,063,949	1,623,799,464	1,246,441,671,505
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	45,984,236,561	(1,253,290,479)	44,730,946,082
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	146,670,329,101	146,670,329,101
Trích cổ tức	-	-	-	-	(46,545,440,000)	-	(46,545,440,000)
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	(4,348,154,016)	-	(4,348,154,016)
Tại ngày 31/12/2017	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	146,692,706,494	147,040,838,086	1,386,949,352,672
Tại ngày 01/01/2017	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	146,692,706,494	147,040,838,086	1,386,949,352,672
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	72,862,364,337	1,386,982,274	74,249,346,611
Phát hành cổ phiếu (*)	392,503,740,000	74,183,300,700	-	-	-	-	466,687,040,700
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9,679,058,722)	-	(9,679,058,722)
Khác	-	-	-	-	-	6,605,329,739	6,605,329,739
Tại ngày 31/12/2017	975,715,740,000	459,600,399,732	(6,891,019,437)	131,477,728,497	209,876,012,109	155,033,150,099	1,924,812,011,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Cổ đông	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông khác	974,321,740,000	581,818,000,000
Cổ phiếu quỹ	1,394,000,000	1,394,000,000
Cộng	<u>975,715,740,000</u>	<u>583,212,000,000</u>

19.3 Cổ phiếu

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	97,571,574	35,860,600
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	97,432,174	58,321,200
Cổ phiếu thường	97,432,174	58,321,200
Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại	139,400	139,400
Cổ phiếu thường	139,400	139,400
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97,432,174	58,181,800
Cổ phiếu thường	97,432,174	58,181,800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Chỉ tiêu	Công ty Hùng Thanh VND	Công ty NBBI VND	Công ty QMI VND	Công ty Đất Thủ Thiêm VND	Công ty Hương Trà VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2017						
Trong vốn điều lệ đã góp	2,060,000,000	7,900,000,000	4,000,000,000	147,014,700,000	200,000,000	161,174,700,000
Trong thặng dư vốn cổ phần	-	-	1,661,571,000	-	-	1,661,571,000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(3,000,000,000)	-	-	(3,000,000,000)
Trong lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	4,261,299,552	(15,715,269,629)	(1,341,462,837)	-	-	(12,795,432,914)
Tổng cộng	6,321,299,552	(7,815,269,629)	1,320,108,163	147,014,700,000	200,000,000	147,040,838,086
Trong lợi nhuận/(lỗ) kết quả kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Trong lợi nhuận/(lỗ) kết quả kinh doanh	1,499,769,647	-	(109,531,889)	(3,255,484)	-	1,386,982,274
Trong lợi nhuận/(lỗ) giao dịch nội bộ chưa thực hiện	(1,309,939,890)	-	-	-	-	(1,309,939,890)
Giảm do thoái vốn	100,000,000	7,815,269,629	-	-	-	7,915,269,629
Tại ngày 31/12/2017	6,611,129,309	0	1,210,576,274	147,011,444,516	200,000,000	155,033,150,099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	5,064,644,183	6,040,298,698	27,517,798,261	26,134,859,092
Doanh thu XD & chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7,596,346,615	4,224,080,645	23,351,277,320	15,091,505,914
Doanh thu kinh doanh căn hộ	239,477,258,754	-	1,007,637,604,462	
Cộng	252,138,249,552	10,264,379,343	1,058,506,680,043	41,226,365,006

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ	(12,646,386,897)	7,426,973,310	11,704,508,930	29,846,765,549
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	3,694,462,297	1,700,296,883	11,694,825,296	6,810,018,538
Giá vốn kinh doanh căn hộ	208,889,355,036	-	903,374,283,301	-
Hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho	-	619,848,835	-	-
Cộng	199,937,430,436	9,747,119,028	926,773,617,527	36,656,784,087

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,334,817,286	752,780,907	13,086,829,905	6,128,639,219
Thu từ chuyển quyền góp vốn	-	-	-	1,194,000,000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	107,510,281,642	41,349,386,721	110,898,281,642
Thu nhập tài chính khác	-	498,526,237	-	498,526,237
Cộng	3,334,817,286	108,761,588,786	54,436,216,626	118,719,447,098

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	18,575,450,208	7,857,392,169	33,258,130,982	11,394,080,255
Chi phí tư vấn chuyển nhượng cổ phần	-	31,818,181,818	-	31,818,181,818
Chi phí tài chính khác	1,786,887,755	3,756,964	5,381,883,252	179,856,964
Cộng	20,362,337,963	39,679,330,951	38,640,014,234	43,392,119,037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Chi phí quảng cáo	(351,739,656)	-	723,842,400	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,296,333,152	12,028,119,721	49,922,531,618	12,489,085,104
Chi phí khác	468,542,071	3,089,388,731	5,402,920,494	3,089,388,731
Cộng	13,413,135,567	15,117,508,452	56,049,294,512	15,578,473,835

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2017	năm 2016	năm 2017	năm 2016
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2,254,046,942	2,628,675,334	6,637,733,306	3,188,837,666
Chi phí vật liệu quản lý	34,507,498	19,325,118	113,304,926	62,887,851
Chi phí khấu hao TSCĐ	376,676,024	209,492,911	1,236,073,984	681,732,381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	938,243,844	390,010,714	7,854,174,743	1,269,173,888
Phân bổ lợi thế thương mại	1,648,761,655	1,648,761,655	6,595,046,619	6,595,046,619
Chi phí bằng tiền khác	118,330,741	496,186,689	2,386,805,036	1,614,692,026
Cộng	5,370,566,704	5,392,452,421	24,823,138,613	13,412,370,432

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ và Công ty con Công ty TNHH XD TM DV SX Hùng Thanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	<u>Từ ngày 01/01/2017</u> <u>đến ngày 31/12/2017</u>	<u>Từ ngày 01/01/2016</u> <u>đến ngày 31/12/2016</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,824,150,196	6,824,076,318
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6,246,695,704)	-
Cộng	1,577,454,492	6,824,076,318

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của nhóm Công ty và thu (lỗ) nhập chịu thuế:

	<u>Từ ngày 01/01/2017</u> <u>đến ngày 31/12/2017</u>	<u>Từ ngày 01/01/2016</u> <u>đến ngày 31/12/2016</u>
	VND	VND
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	75,826,801,103	51,555,022,400
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán	1,103,120,149	1,481,824,467
Chi phí không được trừ	1,103,120,149	1,481,824,467
Thu nhập không tính thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	76,929,921,252	53,036,846,867
Trong đó:		
Lỗ/lãi từ hoạt động tính thuế	39,120,750,980	34,120,381,590
Lỗ/Lãi từ hoạt động không tính thuế	37,809,170,272	18,916,465,277
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN theo thuế suất 20% kỳ hiện hành	7,824,150,196	6,824,076,318
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ	7,824,150,196	6,824,076,318

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Từ ngày</u> <u>01/01/2017 đến</u> <u>ngày 31/12/2017</u>	<u>Từ ngày</u> <u>01/01/2016 đến</u> <u>ngày 31/12/2016</u>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập	72,650,274,051	43,477,655,603
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích	(7,265,027,405)	(4,347,765,560)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu	65,385,246,646	39,129,890,043
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	77,369,836	58,321,200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	845	671
(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)		

30. CÁC CAM KẾT

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 05/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 03 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu đô thị Tam Phú, Thành phố Tam

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Công ty cam kết góp 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án tùy theo tình hình số vốn góp các bên có thể thay đổi nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 596A/2009/HĐ-HTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2009 giữa ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu phức hợp dân cư tại Huyện Bình Chánh NBB4, Công ty cam kết góp 315 tỷ đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư, giai đoạn 2 đầu tư xây dựng các bên sẽ thỏa thuận tỷ lệ góp vốn sau khi thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 05 tháng 11 năm 2009 giữa ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB2 tại Huyện Bình Chánh, Công ty cam kết góp 322 tỷ đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư, giai đoạn 2 đầu tư xây dựng các bên sẽ thỏa thuận tỷ lệ góp vốn sau khi thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 20/2010/NBB ngày 29 tháng 06 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside NBB1 Công ty cam kết góp 20% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án, đã chuyển qua CII.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 11/2012/HĐ-HTĐT ngày 01/10/2012 giữa Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB3, Công ty cam kết góp tương ứng 63% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án.

31. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Rủi ro tiền tệ

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 do rủi ro ngoại tệ của Công ty là không đáng kể vì gần như hoàn toàn các giao dịch của Công ty thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ ngắn và dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ, kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban giám đốc quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư đồng thời phân nhiệm một bộ phận thường xuyên kiểm tra, theo dõi tình hình hoạt động tại các công ty đầu tư

32. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

Hội đồng quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban giám đốc.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác của Công ty.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận Tài chính Kế toán theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản đầu tư

Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách kiểm tra, thẩm định, theo dõi các khoản đầu tư chỉ đầu tư vào các công ty có tỷ suất sinh lời quy định. Hội đồng quản trị và Ban giám đốc xem xét và quyết định các khoản đầu tư vào các công ty.

Phải thu khách hàng

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Phải thu khách hàng của Công ty bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản, phải thu chủ đầu tư do Công ty làm nhà thầu, phải thu khách hàng bán các sản phẩm như phụ tùng ô tô, đất đá,... Đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản Công ty quản lý rủi ro bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng nộp tiền theo tiến độ hợp đồng đã cam kết chỉ thực hiện chuyển giao quyền sở hữu khi khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ cam kết. Đối với các khoản phải thu khách hàng do Công ty làm nhà thầu, bán các sản phẩm Công ty quản lý rủi ro bằng cách thường xuyên theo dõi, đôn đốc quá trình nghiệm thu của hợp đồng, thiết lập chính sách tín dụng chỉ bán hàng cho những khách hàng có quá trình thanh toán tốt với Công ty, các khách hàng mới phải được xem xét mức độ tín nhiệm trước khi bán hàng, đồng thời hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

thanh toán theo cam kết trong hợp đồng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại thuyết minh số 5, Công ty có các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản tạm ứng để đền bù giải phóng mặt bằng và các khoản phải thu một số đối tượng khác. Công ty quản lý rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên theo dõi tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tiến độ thu tiền từ các tổ chức và cá nhân để đánh giá xem liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của các đối tượng tại ngày báo cáo để trích lập dự phòng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khác là thấp.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của các nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam và các khoản đầu tư vào các công ty có kết quả kinh doanh và tình hình tài chính tốt. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các khách hàng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được xác định là có suy giảm giá trị và sự tăng giảm của dự phòng giảm giá trị liên quan như sau:

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt và các khoản vay ngân hàng để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

	<i>Dưới 1 năm VND</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Tại ngày 31/12/2017			
Vay và nợ	395,144,000,000	356,344,887,454	751,488,887,454
Phải trả người bán và phải trả khác	1,061,464,312,469	569,824,605,175	1,631,288,917,644
Chi phí phải trả	22,074,672,397	-	22,074,672,397
Tổng cộng	1,478,682,984,866	926,169,492,629	2,404,852,477,495
Tại ngày 01/01/2017			
Vay và nợ	667,507,428,571	617,448,625,411	1,284,956,053,982
Phải trả người bán và phải trả khác	896,491,426,179	500,472,215,371	1,396,963,641,550
Chi phí phải trả	103,730,681,081	-	103,730,681,081
Tổng cộng	1,667,729,535,831	1,117,920,840,782	2,785,650,376,613

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần các quyền sử dụng đất tại các dự án, nhà cửa máy móc thiết bị làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn, dài hạn từ ngân hàng và các khoản phát hành trái phiếu cho các tổ chức (thuyết minh số 18, thuyết minh số 24). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đo lường theo giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị sổ sách và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của nhóm Công ty.

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	ngày 31 tháng 12 năm 2017		ngày 01 tháng 01 năm 2017		ngày 31 tháng 12 năm 2017	ngày 01 tháng 01 năm 2017
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	VND	VND
Tài sản tài chính						
Tiền và tương đương tiền	228,233,526,409	-	112,066,193,541	-	228,233,526,409	112,066,193,541
Phải thu khách hàng	72,294,966,782	-	48,389,979,356	(4,101,300)	72,294,966,782	48,385,878,056
Phải thu khác	553,941,882,881	(713,912,786)	580,039,534,591	(813,105,686)	553,227,970,095	579,226,428,905
Đầu tư dài hạn khác	7,374,978,308	(2,000,000,000)	5,374,978,308	-	5,374,978,308	5,374,978,308
Tổng cộng	861,845,354,380	(2,713,912,786)	745,870,685,796	(817,206,986)	859,131,441,594	745,053,478,810

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	ngày 31 tháng 12 năm 2017	ngày 01 tháng 01 năm 2017	ngày 31 tháng 12 năm 2017	ngày 01 tháng 01 năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	751,488,887,454	1,284,956,053,982	751,488,887,454	1,284,956,053,982
Phải trả người bán và phải trả khác	1,631,288,917,644	1,396,963,641,550	1,631,288,917,644	1,396,963,641,550
Chi phí phải trả	22,074,672,397	103,730,681,081	22,074,672,397	103,730,681,081
Tổng cộng	2,404,852,477,495	2,785,650,376,613	2,404,852,477,495	2,785,650,376,613

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Nội dung	Từ 1/1/2017 đến 31/12/2017	Từ 1/1/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
CÔNG TY CON		
Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh		
<i>Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh</i>	61,362,485,743	87,567,927,758
<i>Thu hồi vốn hỗ trợ</i>	229,256,552,958	57,529,035,000
<i>Phải thu phí sử dụng vốn</i>	34,500,899,864	57,529,035,000
<i>Thu tiền thuê nhà, phí quản lý cấp trên (phí quản lý dự án)</i>	7,802,693,634	-
CÔNG TY LIÊN KẾT		
Công ty TNHH ĐT & XD Tam Phú		
<i>Góp vốn vào công ty</i>	-	-
BÊN LIÊN QUAN		
<i>Vay CII</i>	-	86,000,000,000
<i>Trả cho CII</i>	63,077,932,978	74,256,384,510
<i>Chi phí sử dụng vốn vay CII</i>	2,269,195,191	5,843,763,197
<i>Góp vốn hợp tác đầu tư dự án</i>	71,068,671,233	-
Lương, thưởng Ban Giám Đốc	3,240,000,000	2,596,868,000
Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Phải thu		
Công ty CP Đầu Tư Khoáng Sản Quảng Ngãi	-	-
Công ty CP Công Nghiệp NBB	30,648,060,434	69,092,342,434
Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh	105,465,002,708	431,630,915,080
CII	400,047,648,226	-
Phải trả		
Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh - Quỹ bảo trì Carina	17,417,783,938	17,417,783,938
Công ty CP Đầu Tư Khoáng Sản Quảng Ngãi	3,210,405,635	5,327,405,635
Công ty TNHH Hương Trà	18,658,355,000	18,792,855,000
CII	430,000,000,000	493,458,237,787
Beira	12,887,313,643	11,873,229,643

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Trường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 20 tháng 01 năm 2018