

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, 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-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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm 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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



Đoàn Tường Triệu  
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61283494/19357493-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 8 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

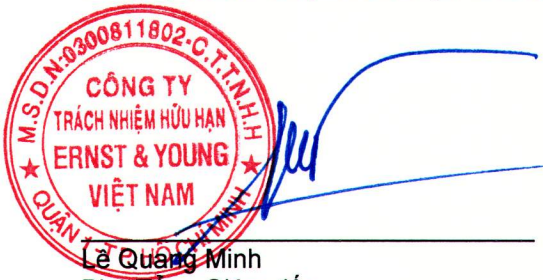
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1



Nguyễn Thùy Trang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3213-2015-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.492.325.766.623</b>	<b>4.559.352.246.245</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>246.138.616.283</b>	<b>112.066.193.541</b>
111	1. Tiền		228.233.526.409	112.066.193.541
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.905.089.874	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>950.968.730.935</b>	<b>1.088.253.274.871</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	72.294.966.782	48.389.979.356
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	474.288.247.385	548.142.441.433
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	22.886.305.555
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	405.099.429.554	469.647.654.213
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(713.912.786)	(813.105.686)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.248.395.374.298</b>	<b>3.344.464.931.138</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.248.395.374.298	3.344.738.771.676
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(273.840.538)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>46.823.045.107</b>	<b>14.567.846.695</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	2.029.104.295	40.944.152
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	34.144.963.559	7.830.497.553
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.648.977.253	6.696.404.990
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>489.125.210.275</b>	<b>425.087.983.557</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>179.540.513.761</b>	<b>110.391.880.378</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	30.648.060.434	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	148.892.453.327	110.391.880.378
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>87.982.943.750</b>	<b>132.404.252.958</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	83.966.839.004	128.142.726.940
222	Nguyên giá		113.236.820.532	182.133.002.603
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.269.981.528)	(53.990.275.663)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.016.104.746	4.261.526.018
228	Nguyên giá		4.016.104.746	5.708.334.546
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(1.446.808.528)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>62.194.109.323</b>	<b>64.648.602.919</b>
231	1. Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.591.921.678)	(3.137.428.082)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>13.192.334.223</b>	<b>14.667.130.169</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	13.192.334.223	14.667.130.169
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>5.374.978.308</b>	<b>5.374.978.308</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	4.574.978.308	4.574.978.308
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	2.800.000.000	800.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(2.000.000.000)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>140.840.330.910</b>	<b>97.601.138.825</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	128.968.792.174	78.795.185.973
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.4	2.376.508.497	2.715.875.995
269	3. Lợi thế thương mại	17	9.495.030.239	16.090.076.857
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.981.450.976.898</b>	<b>4.984.440.229.802</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.057.675.039.994</b>	<b>3.597.490.877.130</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.306.869.827.986</b>	<b>2.471.720.945.060</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	102.444.964.822	56.441.106.620
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	420.530.541.055	755.812.944.341
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	26.796.958.676	19.709.958.041
314	4. Phải trả người lao động		1.302.900.390	1.518.568.754
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	142.074.672.397	103.730.681.081
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.010.092.342.100	840.050.319.559
320	7. Vay ngắn hạn	24	579.418.887.454	667.507.428.571
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	24.208.561.092	26.949.938.093
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>750.805.212.008</b>	<b>1.125.769.932.070</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	566.926.120.720	500.472.215.371
338	2. Vay dài hạn	24	119.570.000.000	407.448.625.411
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	25	52.500.000.000	210.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.4	1.809.091.288	7.849.091.288
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.923.775.936.904</b>	<b>1.386.949.352.672</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.923.775.936.904</b>	<b>1.386.949.352.672</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	975.715.740.000	583.212.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		975.715.740.000	583.212.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	459.600.399.732	385.417.099.032
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	208.558.908.576	146.692.706.494
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		135.692.707.694	100.708.469.933
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		72.866.200.882	45.984.236.561
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		155.314.179.536	147.040.838.086
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.981.450.976.898</b>	<b>4.984.440.229.802</b>

  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

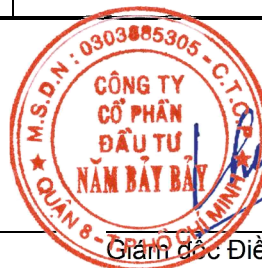
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.058.506.680.043	41.226.365.006
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(927.153.893.249)	(36.656.784.087)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		131.352.786.794	4.569.580.919
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	48.403.028.166	118.719.447.098
22	5. Chi phí tài chính	29	(28.640.014.234)	(43.392.119.037)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.518.092.781)	(11.394.080.255)
25	6. Chi phí bán hàng	30	(56.049.294.512)	(15.578.473.835)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(24.904.498.809)	(13.412.370.432)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.162.007.405	50.906.064.713
31	9. Thu nhập khác	31	10.247.872.000	2.705.947.362
32	10. Chi phí khác	31	(4.824.714.220)	(2.056.989.675)
40	11. Lợi nhuận khác	31	5.423.157.780	648.957.687
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.585.165.185	51.555.022.400
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(7.861.524.984)	(6.824.076.318)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	5.700.632.502	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		73.424.272.703	44.730.946.082
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		72.866.200.882	45.984.236.561
62	17. Lãi (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		558.071.821	(1.253.290.479)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	995	703
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	964	606



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa




Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>75.585.165.185</b>	<b>51.555.022.400</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		13.379.457.878	18.053.340.385
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.626.966.562	(2.017.378.280)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(42.989.626.510)	(118.220.920.861)
06	Chi phí lãi vay	29	24.518.092.781	11.394.080.255
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>72.120.055.896</b>	<b>(39.235.856.101)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		27.492.070.508	(536.233.117.212)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		105.183.627.511	(642.087.880.982)
11	Tăng các khoản phải trả		162.522.186.624	1.420.764.412.224
12	Tăng chi phí trả trước		(51.781.974.022)	(18.213.323.351)
14	Tiền lãi vay đã trả		(148.009.147.151)	(129.726.816.536)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.209.027.443)	(24.445.195.148)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.741.377.001)	(2.215.669.631)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>147.576.414.922</b>	<b>28.606.553.263</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.462.859.830)	(583.620.987)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		363.636.364	-
23	Tiền chi cho vay		(1.555.718.000)	(7.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		58.578.888.889	44.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		89.000.000.000	34.776.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.276.603.425	7.322.639.219
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>146.200.550.848</b>	<b>78.515.018.232</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		319.687.039.700	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	87.401.833.472	127.326.523.850
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(448.978.999.000)	(151.922.271.598)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(117.814.417.200)	(170.216.600)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(159.704.543.028)</b>	<b>(24.765.964.348)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		134.072.422.742	82.355.607.147
60	Tiền đầu năm		112.066.193.541	29.710.586.394
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	246.138.616.283	112.066.193.541

  
\_\_\_\_\_  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
\_\_\_\_\_  
Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 96 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 137 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có bốn công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

<i>Công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh")	Tầng 3, Block B, Carina PLaza, Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	95%	Đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi ("QMI")	Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	90%	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")	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	99%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm ("DTT")	Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 *Tiền và tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ                      chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

Hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn khác 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

#### 3.19 Các bên liên quan

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

#### 3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

### 4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý 75,5% cổ phần của Nhóm Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB cho Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt ("Trí Việt"), bên liên quan của Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	33.414.645.209	4.349.999.058
Tiền gửi ngân hàng	194.818.881.200	107.716.194.483
Tương đương tiền (*)	17.905.089.874	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>246.138.616.283</b>	<b>112.066.193.541</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 5,0%/năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ông Vũ Đình Khôi	10.000.000.000	27.500.000.000
Phải thu các dự án bất động sản		
- Phải thu khách hàng Dự án City Gate Towers	54.520.060.043	-
- Phải thu khách hàng dự án chung cư Carina	4.625.241.171	5.634.846.517
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	679.781.875	5.812.572.325
- Đội Thi công Xây lắp 703	261.674.078	3.169.907.600
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	29.000.000	107.000.000
- Phải thu đối tượng khác	2.179.209.615	6.165.652.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.294.966.782</b>	<b>48.389.979.356</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(713.912.786)	(813.105.686)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>71.581.053.996</b>	<b>47.576.873.670</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	174.308.247.385	248.162.441.433
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	66.298.999.321	68.860.000.000
- Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất dự án khu du lịch De - Lagi	12.856.567.724	39.346.886.130
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bê tông Tiên Phong	7.519.562.792	51.524.479.829
- Khác	87.633.117.548	88.431.075.474
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	299.980.000.000	299.980.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>474.288.247.385</b>	<b>548.142.441.433</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (*)	30.648.060.434	-

(\*) Khoản cho vay này được bảo lãnh bởi Trí Việt, đối tác mua lại khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB trong năm (Thuyết minh số 4) 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.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc Tạm ứng tiền đền bù dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i)	206.188.351.642	288.188.351.642
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (i)	146.440.054.439	128.893.030.439
Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	24.016.200.000	24.016.200.000
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (i)	6.948.438.393	12.172.698.005
Phải thu khác	6.113.825.160	113.825.160
	15.392.559.920	16.263.548.967
	<u>405.099.429.554</u>	<u>469.647.654.213</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (ii)	100.067.648.226	100.067.648.226
Kỳ quỹ dự án	48.824.805.101	10.324.232.152
	<u>148.892.453.327</u>	<u>110.391.880.378</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>553.991.882.881</u></b>	<b><u>580.039.534.591</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>103.067.648.226</i>	<i>100.067.648.226</i>
<i>Bên khác</i>	<i>450.924.234.655</i>	<i>479.971.886.365</i>

(i) Số dư cuối năm 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 Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

(ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside mà Nhóm Công ty đã thanh toán cho Công ty CII – đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.247.609.614.187	3.329.650.934.199
Nguyên liệu, vật liệu	785.760.111	3.152.305.182
Thành phẩm khác: đất, đá, lọc ô tô	-	5.616.216.705
Chi phí bảo trì chung cư Carina	-	5.599.132.902
Công cụ, dụng cụ	-	215.930.383
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: đất, đá, lọc ô tô	-	504.252.305
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.248.395.374.298</b>	<b>3.344.738.771.676</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(273.840.538)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.248.395.374.298</b>	<b>3.344.464.931.138</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (*)	717.729.287.113	711.741.299.614
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (*)	500.796.054.260	481.226.494.296
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	524.587.673.202	1.043.876.734.885
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	385.528.325.641	319.522.689.353
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (*)	367.367.783.007	257.488.437.506
Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	335.625.008.940	325.416.737.349
Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	165.225.117.858	48.643.161.984
Dự án De - Lagi (*)	118.277.343.220	12.709.697.532
Dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm	69.333.766.727	66.306.630.000
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	34.120.198.106	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 đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.022.727.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.247.609.614.187</b>	<b>3.329.650.934.199</b>

(\*) Các dự án này Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác, như được trình bày ở *Thuyết minh số 22*.

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 89.207.274.376 VND (năm trước: 126.894.621.987 VND) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	94.684.744.642	66.764.008.990	16.415.568.971	539.429.137	3.729.250.863	182.133.002.603
Mua mới	-	-	-	1.096.382.000	-	1.096.382.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.378.972.000)	-	-	(2.378.972.000)
Thanh lý công ty con	(9.660.269.852)	(56.486.748.144)	-	(208.875.773)	(1.257.698.302)	(67.613.592.071)
Số cuối năm	85.024.474.790	10.277.260.846	14.036.596.971	1.426.935.364	2.471.552.561	113.236.820.532
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.496.264.237	400.442.854	-	144.409.091	66.084.065	5.107.200.247
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(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 năm	(1.834.944.179)	(397.468.112)	(1.848.987.034)	(55.847.359)	(192.670.980)	(4.329.917.664)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.378.972.000	-	-	2.378.972.000
Thanh lý công ty con	2.995.915.990	23.061.537.695	-	208.875.773	404.910.341	26.671.239.799
Số cuối năm	(12.565.764.789)	(7.054.930.305)	(8.360.663.480)	(303.846.469)	(984.776.485)	(29.269.981.528)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	80.958.008.042	37.045.009.102	7.524.920.525	82.554.254	2.532.235.017	128.142.726.940
Số cuối năm	72.458.710.001	3.222.330.541	5.675.933.491	1.123.088.895	1.486.776.076	83.966.839.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Bản quyền thương hiệu</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	3.708.334.546	2.000.000.000	5.708.334.546
Tăng trong năm	307.770.200	-	307.770.200
Thanh lý công ty con	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>4.016.104.746</u>	<u>-</u>	<u>4.016.104.746</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	(1.446.808.528)	(1.446.808.528)
Thanh lý công ty con	-	1.446.808.528	1.446.808.528
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>3.708.334.546</u>	<u>553.191.472</u>	<u>4.261.526.018</u>
Số cuối năm	<u><u>4.016.104.746</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.016.104.746</u></u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Hồ bơi và sân quần vợt</i>	<i>Trung tâm thương mại chung cư Carina</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>11.334.257.682</u>	<u>56.451.773.319</u>	<u>67.786.031.001</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(1.030.652.278)	(2.106.775.804)	(3.137.428.082)
Khấu hao trong năm	(572.767.824)	(1.881.725.772)	(2.454.493.596)
Số cuối năm	<u>(1.603.420.102)</u>	<u>(3.988.501.576)</u>	<u>(5.591.921.678)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>10.303.605.404</u>	<u>54.344.997.515</u>	<u>64.648.602.919</u>
Số cuối năm	<u><u>9.730.837.580</u></u>	<u><u>52.463.271.743</u></u>	<u><u>62.194.109.323</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.199.904.515	3.232.098.266
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.454.493.596)	(2.378.576.657)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	12.034.185.506	12.034.185.506
Các dự án khác	1.158.148.717	2.632.944.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.192.334.223</b>	<b>14.667.130.169</b>

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	4.574.978.308	4.574.978.308
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	2.800.000.000	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.374.978.308</b>	<b>5.374.978.308</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.374.978.308</b>	<b>5.374.978.308</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	4.574.978.308	49	4.574.978.308	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highlands	Bất động sản	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	Linh kiện Ôtô	2.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.800.000.000</b>	<b>800.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư		(2.000.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>800.000.000</b>	<b>800.000.000</b>

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	VND
		Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	2.029.104.295	40.944.152
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	128.000.598.798	77.869.022.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	968.193.376	926.163.849
	128.968.792.174	78.795.185.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.997.896.469</b>	<b>78.836.130.125</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	Lợi thế thương mại
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	61.702.951.071
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(45.612.874.214)
Hao mòn trong năm	(6.595.046.618)
Số cuối năm	(52.207.920.832)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	16.090.076.857
Số cuối năm	9.495.030.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản Việt Thành	31.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	26.353.598.901	33.276.366.872
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	8.182.175.263	94.407.260
Đối tượng khác	36.109.190.658	23.070.332.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.444.964.822</b>	<b>56.441.106.620</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng The City Gate Tower	386.620.055.108	716.973.174.085
Khách hàng dự án khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi	29.395.826.716	29.772.606.668
Khách hàng dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.052.631.231	3.664.493.962
Khác	1.462.028.000	5.402.669.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>420.530.541.055</b>	<b>755.812.944.341</b>

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.696.404.990	4.257.642.941	(305.070.678)	10.648.977.253
Thuế giá trị gia tăng	7.830.497.553	26.314.466.006	-	34.144.963.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.526.902.543</b>	<b>30.572.108.947</b>	<b>(305.070.678)</b>	<b>44.793.940.812</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.953.460.465	7.357.383.296	(12.951.384.502)	6.359.459.259
Thuế giá trị gia tăng	2.982.798.553	66.196.476.790	(49.699.758.009)	19.479.517.334
Thuế thu nhập cá nhân	96.055.064	2.751.640.543	(2.508.348.827)	339.346.780
Thuế khác	4.677.643.959	4.509.689.243	(8.568.697.899)	618.635.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.709.958.041</b>	<b>80.815.189.872</b>	<b>(73.728.189.237)</b>	<b>26.796.958.676</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của dự án City Gate	120.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	21.998.932.397	54.513.183.761
Chi phí tư vấn	-	31.818.181.818
Chi phí xây dựng dự án khu chung cư The City Gate Tower	-	17.288.575.502
Chi phí khác	75.740.000	110.740.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142.074.672.397</b>	<b>103.730.681.081</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>6.232.196.932</i>	<i>47.692.154.145</i>
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>135.842.475.465</i>	<i>56.038.526.936</i>

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả Công ty CII (i)	430.000.000.000	490.808.737.787
Nhận đặt cọc từ khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	392.200.767.652	202.971.030.417
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án khu căn hộ cao tầng NBB 3	114.794.014.280	-
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Đồi Thủy sản Quảng Ninh	48.174.510.000	-
Phải trả Kallang Limited (ii)	12.887.313.643	11.873.229.643
Phải trả cổ tức	3.773.116.600	110.587.535.000
Phải trả Công ty Cổ phần Cơ điện Nam Thịnh	-	9.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.262.619.925	14.809.786.712
	<u>1.010.092.342.100</u>	<u>840.050.319.559</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	515.994.661.153	471.225.989.920
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư	44.816.037.887	21.456.152.683
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.115.421.680	7.790.072.768
	<u>566.926.120.720</u>	<u>500.472.215.371</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.577.018.462.820</b>	<b>1.340.522.534.930</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>806.276.373.596</i>	<i>932.866.274.550</i>
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>770.742.089.224</i>	<i>407.656.260.380</i>

(i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm với số tiền là 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 31 tháng 12 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên dự án	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Diamond Riverside (*)	260.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án NBB Garden III (**)	102.590.025.800	102.590.025.800
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (***)	102.028.743.353	58.560.072.120
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 (*****)	8.467.260.000	7.167.260.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.994.661.153</b>	<b>471.225.989.920</b>

(\*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng 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 31 tháng 12 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 9*.

(\*\*) Nhóm 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/HD-HTDT 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.

(\*\*\*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HDHT-NBB-CII ngày 12 tháng 1 năm 2016 để hợp tác kinh doanh dự án căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De - Lagi tại Thị Xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận. Vốn góp của Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Theo quy định tại hợp đồng, Nhóm công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.

(\*\*\*\*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTDT 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(\*\*\*\*\*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 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.

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	26.949.938.093	24.817.453.708
Trích lập trong năm	-	4.348.154.016
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(2.741.377.001)</u>	<u>(2.215.669.631)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>24.208.561.092</u></b>	<b><u>26.949.938.093</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Thanh lý công ty con	Số cuối năm
<b>VND</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	103.428.428.571	-	(141.572.000.000)	358.390.458.883	(6.000.000.000)	314.246.887.454
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	504.322.000.000	-	(239.150.000.000)	-	-	265.172.000.000
Vay ngân hàng	59.757.000.000	-	(59.757.000.000)	-	-	-
	<u>667.507.428.571</u>	<u>-</u>	<u>(440.479.000.000)</u>	<u>358.390.458.883</u>	<u>(6.000.000.000)</u>	<u>579.418.887.454</u>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	<u>407.448.625.411</u>	<u>87.401.833.472</u>	<u>-</u>	<u>(358.390.458.883)</u>	<u>(16.890.000.000)</u>	<u>119.570.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.074.956.053.982</u></b>	<b><u>87.401.833.472</u></b>	<b><u>(440.479.000.000)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(22.890.000.000)</u></b>	<b><u>698.988.887.454</u></b>
<i>Trong đó:</i>						
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	354.322.000.000					265.172.000.000
Vay từ các bên khác	720.634.053.982					433.816.887.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	292.531.887.454	5 năm kể từ ngày giải ngân	Thả nổi từ 10,5	Tài trợ dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Công ty	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bạc Liêu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	141.285.000.000	3 năm kể từ ngày giải ngân	Thả nổi từ 9,5	Tài trợ dự án NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>433.816.887.454</u></b>				
<i>Trong đó</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	314.246.887.454				
<i>Vay dài hạn</i>	119.570.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.2 Trái phiếu phát hành**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i)	265.172.000.000	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”)	-	150.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>265.172.000.000</b>	<b>504.322.000.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>265.172.000.000</i>	<i>504.322.000.000</i>

(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.

Tại ngày lập báo cáo này, các khoản trái phiếu nói trên đã được Nhóm Công ty gia hạn đến ngày 31 tháng 8 năm 2018. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

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

Trong đó:

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

52.500.000.000

105.000.000.000

Phát hành cho các bên khác

-

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 trong trường hợp trái phiếu bị pha loãng. Theo điều khoản này, Công ty có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các trái chủ số tiền bằng 6,67% giá trị trái phiếu chuyển đổi khi doanh thu hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt dưới 400.000.000.000 VND và 100.000.000.000 VND khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi tương đương với lãi suất thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu, do đó, Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Vào ngày 9 tháng 1 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 5.666.666 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 127.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 22.500 VND/cổ phiếu kèm theo phần giảm giá được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Công ty 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.

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 1.659.475 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 30.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu kèm theo phần giảm giá được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Công ty đã thực hiện việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 260/CV-TCKT ngày 11 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	151.602.063.949	1.244.817.872.041
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	45.984.236.561	45.984.236.561
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.348.154.016)	(4.348.154.016)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(46.545.440.000)	(46.545.440.000)
Số cuối năm	<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>146.692.706.494</u>	<u>1.239.908.514.586</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	146.692.706.494	1.239.908.514.586
Phát hành cổ phiếu	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(10.999.998.800)	(10.999.998.800)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	72.866.200.882	72.866.200.882
Số cuối năm	<u>975.715.740.000</u>	<u>459.600.399.732</u>	<u>(6.891.019.437)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>208.558.908.576</u>	<u>1.768.461.757.368</u>

(\*) Vào ngày 17 tháng 8 năm 2017, Công ty đã 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 còn lại được phát hành với mức giá phát hành là 20.300 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua thêm.

Ngoài ra, vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần của Công ty tăng lên do việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông như được trình bày ở *Thuyết minh số 25*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	583.212.000.000	583.212.000.000
Tăng vốn trong kỳ	392.503.740.000	-
Số cuối năm	<u>975.715.740.000</u>	<u>583.212.000.000</u>
<b>Cổ tức công bố trong năm</b>	10.999.998.800	46.545.440.000
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	117.814.417.200	170.216.600

**26.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm Số lượng cổ phần	Số đầu năm Số lượng cổ phần
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>97.571.574</b>	<b>58.321.200</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	97.571.574	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	97.432.174	58.181.800

**27. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán căn hộ	1.007.637.604.462	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.005.695.126	26.134.859.092
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	23.863.380.455	15.091.505.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.058.506.680.043</u></b>	<b><u>41.226.365.006</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng cổ phần ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	41.349.386.721	110.898.281.642
Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán	3.866.811.540	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.276.603.425	6.128.639.219
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.194.000.000
Khác	1.910.226.480	498.526.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.403.028.166</u></b>	<b><u>118.719.447.098</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	885.586.270.489	-
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.013.817.275	29.846.765.549
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	15.553.805.485	6.810.018.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>927.153.893.249</u></b>	<b><u>36.656.784.087</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	24.518.092.781	11.394.080.255
Chi phí tư vấn	-	31.818.181.818
Khác	4.121.921.453	179.856.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.640.014.234</u></b>	<b><u>43.392.119.037</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới dự án	45.239.247.165	-
Chi phí nhà mẫu dự án	9.269.971.228	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.513.757.853	12.489.085.104
Khác	26.318.266	3.089.388.731
	<b>56.049.294.512</b>	<b>15.578.473.835</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	9.213.526.703	3.535.080.808
Phân bổ lợi thế thương mại	6.595.046.618	6.595.046.619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.464.106.000	1.345.117.774
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Khác	4.631.819.488	3.337.125.231
	<b>24.904.498.809</b>	<b>13.412.370.432</b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	7.421.248.959	1.952.882.744
Lãi từ bồi thường tổn thất nền đường	1.820.361.386	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	363.636.364	-
Khác	642.625.291	753.064.618
	<b>10.247.872.000</b>	<b>2.705.947.362</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí bồi thường tổn thất nền đường	2.992.514.780	-
Phạt hành chính	1.102.088.886	825.590.994
Khác	730.110.554	1.231.398.681
	<b>4.824.714.220</b>	<b>2.056.989.675</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>5.423.157.780</b>	<b>648.957.687</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế (năm trước 22%).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.861.524.984	6.824.076.318
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.700.632.502)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.160.892.482</u></b>	<b><u>6.824.076.318</u></b>

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

	Năm nay			VND
	<u>Hoạt động bất động sản</u>			<u>Năm trước</u>
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>	
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>42.087.358.993</u></b>	<b><u>33.497.806.192</u></b>	<b><u>75.585.165.185</u></b>	<b><u>51.555.022.400</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	8.417.471.799	6.699.561.238	15.117.033.037	10.311.004.481
<b>Các điều chỉnh:</b>				
Các chi phí không được khấu trừ	453.344.804	210.066.458	663.411.262	473.951.378
Thay đổi các khoản dự phòng	-	-	-	(403.475.656)
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.012.400.726)	-	(1.012.400.726)	(8.582.010.917)
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	(6.269.877.344)	(6.269.877.344)	-
Khác	3.109.107	(639.750.352)	(636.641.245)	5.024.607.033
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>7.861.524.984</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>7.861.524.984</u></b>	<b><u>6.824.076.318</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 33.694.097.467 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 74.946.997.821 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017		VND Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	
			Không được chuyển lỗ			
2012	2017	14.583.043.994	(14.583.043.994)	-	-	-
2013	2018	20.365.850.350	(20.365.850.350)	-	-	-
2014	2019	58.418.138.364	(36.873.463.533)	-	21.544.674.831	-
2015	2020	252.779.009	-	-	252.779.009	-
2016	2021	4.994.029.677	-	-	4.994.029.677	-
2017	2022	6.902.613.950	-	-	6.902.613.950	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>105.516.455.344</b>	<b>(71.822.357.877)</b>	<b>-</b>	<b>33.694.097.467</b>	<b>-</b>

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

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

**32.4 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.376.508.497	2.715.875.995	(339.367.498)	-
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	(1.809.091.288)	(7.849.091.288)	6.040.000.000	-
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>5.700.632.502</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	-	299.980.000.000
		Mua công ty con	-	430.000.000.000
		Tạm ứng đảm bảo lợi nhuận hợp đồng	-	94.757.000.000
		hợp tác kinh doanh Dự án Diamond Riverside	-	94.500.000.000
		Nhận góp vốn đầu tư Dự án Diamond Riverside	-	58.560.072.120
		Nhận góp vốn Dự án De - Lagi	71.068.671.233	58.560.072.120
		Chi phí lãi vay	2.269.195.191	5.843.763.195
Tiền vay hỗ trợ vốn nhận được	-	-		
Trả nợ vay	63.077.932.978	-		
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	1.014.084.000	5.591.656.833
		Trả nợ vay	-	10.000.000.000
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu	89.150.000.000	-
		Lãi vay trái phiếu	31.114.865.000	36.022.736.668
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	49.000.000.500	-
		Hoàn trả trái phiếu bằng tiền	3.499.999.500	-
		Lãi vay trái phiếu	158.059.361	4.200.000.000
Amersham Industries Limited	Cổ đông lớn	Chuyển đổi trái phiếu 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 TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Doanh thu bán công ty con	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	Bên liên quan	Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	1.555.718.000	2.162.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khác</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần NBBI	3.000.000.000	
<i>Dài hạn</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			<b>103.067.648.226</b>	<b>100.067.648.226</b>
<b>Phải trả khác</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	430.000.000.000 -	430.000.000.000 63.458.237.787
Cổ đông		Cổ tức phải trả	873.116.600	108.487.535.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	12.887.313.643	11.873.229.643
			<b>443.760.430.243</b>	<b>613.819.002.430</b>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Diamond Riverside Tiền nhận góp vốn Dự án De - Lagi	260.487.200.000 102.028.743.353	260.487.200.000 58.560.072.120
			<b>362.515.943.353</b>	<b>319.047.272.120</b>
			<b>806.276.373.596</b>	<b>932.866.274.550</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	<u>299.980.000.000</u>	<u>299.980.000.000</u>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	6.232.196.932	40.868.592.501
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	5.523.287.671
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	1.300.273.973
			<u><b>6.232.196.932</b></u>	<u><b>47.692.154.145</b></u>
<b><i>Trái phiếu thường</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	<u>265.172.000.000</u>	<u>354.322.000.000</u>
<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><b>52.500.000.000</b></u>	<u><b>105.000.000.000</b></u>
<b><i>Các giao dịch với các bên liên quan khác</i></b>				
Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau:				
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<u>3.430.246.000</u>	<u>3.302.000.000</u>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác			<u>3.430.246.000</u>	<u>3.302.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	72.866.200.882	45.984.236.561
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	-	(5.058.266.022)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)</b>	<b>72.866.200.882</b>	<b>40.925.970.539</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	73.253.503	58.181.700
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii)	2.333.333	9.333.333
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>75.586.836</b>	<b>67.515.033</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	995	703
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	964	606

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm 2016 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 29 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 do chưa được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 29 tháng 3 năm 2017.

(ii) Công ty có các trái phiếu chuyển đổi như trình bày tại *Thuyết minh số 25* của báo cáo tài chính hợp nhất. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND</i> <i>Hợp nhất</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.031.500.984.917	27.005.695.126	-	1.058.506.680.043
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	8.126.706.360	(8.126.706.360)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.031.500.984.917	35.132.401.486	(8.126.706.360)	1.058.506.680.043
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(898.418.971.348)	(28.734.921.901)	-	(927.153.893.249)
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>133.082.013.569</b>	<b>6.397.479.585</b>	<b>(8.126.706.360)</b>	<b>131.352.786.794</b>
Chi phí bán hàng				(56.049.294.512)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(24.904.498.809)
Doanh thu hoạt động tài chính				48.403.028.166
Chi phí tài chính				(28.640.014.234)
Thu nhập khác				10.247.872.000
Chi phí khác				(4.824.714.220)
Chi phí thuế TNDN				(2.160.892.482)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>				<b>73.424.272.703</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	-	35.587.287.423	-	35.587.287.423
Tài sản không phân bổ	-	-	-	4.945.863.689.475
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.981.450.976.898</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	-	(382.125.773)	-	(382.125.773)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	3.058.057.165.767
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.057.675.039.994</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND Hợp nhất</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	15.091.505.914	26.134.859.092	-	41.226.365.006
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	8.093.255.525	(8.093.255.525)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	15.091.505.914	34.228.114.617	(8.093.255.525)	41.226.365.006
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(6.810.018.538)	(29.846.765.549)	-	(36.656.784.087)
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>8.281.487.376</b>	<b>4.381.349.068</b>	<b>(8.093.255.525)</b>	<b>4.569.580.919</b>
Chi phí bán hàng				(15.578.473.835)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(13.412.370.432)
Doanh thu hoạt động tài chính				118.719.447.098
Chi phí tài chính				(43.392.119.037)
Thu nhập khác				2.705.947.362
Chi phí khác				(2.056.989.675)
Chi phí thuế TNDN				(6.824.076.318)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>				<b>44.730.946.082</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>				
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	4.023.878.361.495	93.298.078.928	(116.120.302.087)	4.001.056.138.336
Tài sản không phân bổ				983.384.091.466
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.984.440.229.802</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	2.896.952.913.926	96.062.254.737	(116.120.302.087)	2.876.894.866.576
Nợ phải trả không phân bổ				720.596.010.554
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.597.490.877.130</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 8 tháng 3 năm 2018