

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 39

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 Bẩy Bẩy

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

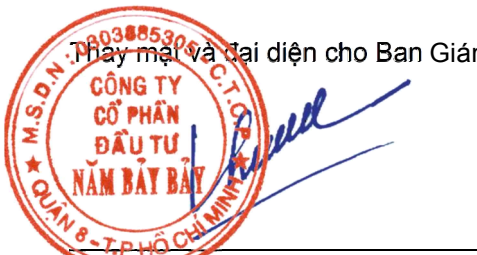
CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 8 tháng 3 năm 2018.

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

Thay mặt 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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 8 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 8 tháng 3 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy 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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.524.662.994.017	3.576.967.729.230
110	I. Tiền	4	55.689.963.181	30.548.133.673
111	1. Tiền		55.689.963.181	30.548.133.673
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		691.401.355.876	1.233.305.235.212
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	12.769.000.128	37.634.486.306
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	164.580.330.494	203.569.403.520
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	105.465.002.708	523.609.563.069
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	409.296.834.032	469.201.593.803
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
140	III. Hàng tồn kho	9	2.739.759.091.289	2.305.401.200.676
141	1. Hàng tồn kho		2.739.759.091.289	2.305.401.200.676
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		37.812.583.671	7.713.159.669
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.029.104.295	18.874.758
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	33.705.233.563	7.694.284.911
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.078.245.813	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		640.970.264.844	466.989.744.433
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		179.535.513.761	110.305.872.753
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	30.648.060.434	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	148.887.453.327	110.305.872.753
220	II. Tài sản cố định		12.929.812.895	15.630.211.976
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	12.929.812.895	15.630.211.976
222	Nguyên giá		32.104.003.560	34.482.975.560
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.174.190.665)	(18.852.763.584)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	340.876.424.807	340.876.424.807
251	1. Đầu tư vào công ty con		344.542.245.000	374.742.245.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		4.579.636.245	4.579.636.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		800.000.000	800.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.045.456.438)	(39.245.456.438)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		107.628.513.381	177.234.897
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	107.628.513.381	177.234.897
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.165.633.258.861	4.043.957.473.663

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

VND

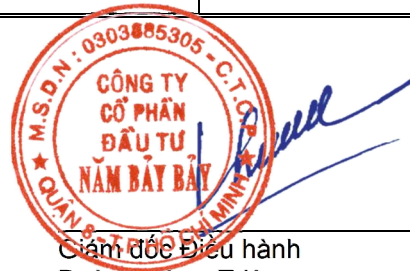
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.437.287.923.038	2.786.594.047.526
310	I. Nợ ngắn hạn		1.743.585.344.750	1.709.101.515.060
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	38.000.216.689	8.350.240.301
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	32.448.457.947	33.437.100.630
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.011.850.964	13.983.813.037
314	4. Phải trả người lao động		1.080.288.233	1.086.487.636
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	21.998.932.397	85.775.647.244
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.046.290.317.281	879.139.844.855
320	7. Vay ngắn hạn	19	579.418.887.454	661.507.428.571
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	23.336.393.785	25.820.952.786
330	II. Nợ dài hạn		693.702.578.288	1.077.492.532.466
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	521.632.578.288	476.933.907.055
338	2. Vay dài hạn	19	119.570.000.000	390.558.625.411
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	21	52.500.000.000	210.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.728.345.335.823	1.257.363.426.137
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.728.345.335.823	1.257.363.426.137
411	1. Vốn cổ phần		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		459.600.399.732	385.417.099.032
415	3. Cổ phiếu quỹ		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		168.442.487.031	164.147.618.045
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		153.947.619.245	92.829.082.653
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		14.494.867.786	71.318.535.392
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.165.633.258.861	4.043.957.473.663



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

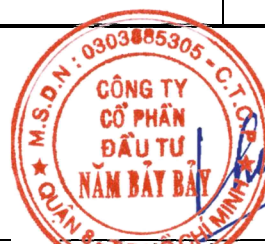
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	31.476.507.167	22.485.941.216
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(15.342.679.800)	(11.221.316.515)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.133.827.367	11.264.624.701
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	60.338.717.602	175.469.632.309
22	5. Chi phí tài chính	25	(49.422.768.030)	(91.525.821.503)
23	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		<i>(49.288.330.330)</i>	<i>(59.531.539.685)</i>
25	6. Chi phí bán hàng	26	(1.533.942.853)	(5.252.982.634)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(12.282.759.760)	(11.622.807.654)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.233.074.326	78.332.645.219
31	9. Thu nhập khác		3.011.754.659	729.183.915
32	10. Chi phí khác		(552.764.860)	(919.217.424)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		2.458.989.799	(190.033.509)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.692.064.125	78.142.611.710
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(1.197.196.339)	(6.824.076.318)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.494.867.786	71.318.535.392



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		15.692.064.125	78.142.611.710
02	Khấu hao	11	2.700.399.081	2.784.877.900
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(1.400.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(60.702.353.966)	(175.469.632.309)
06	Chi phí lãi vay	25	49.288.330.330	59.531.539.685
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.978.439.570	(36.410.603.014)
09	Tăng các khoản phải thu		(13.860.138.227)	(416.266.193.128)
10	Tăng hàng tồn kho		(434.357.890.613)	(188.731.342.212)
11	Tăng các khoản phải trả		372.260.785.892	625.384.314.227
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		(109.461.508.021)	867.819.289
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.424.908.618)	(91.209.066.544)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(15.029.630.315)	(13.664.877.838)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.484.559.001)	(1.886.895.630)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(336.379.409.333)	(121.916.844.850)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		363.636.364	-
23	Tiền chi cho vay		(40.763.778.400)	(9.162.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		422.287.206.303	127.681.622.203
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		89.000.000.000	34.776.000.000
27	Lãi và cổ tức được nhận		50.338.717.602	10.390.465.382
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		521.225.781.869	163.686.087.585
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	19	87.401.833.472	127.326.523.850
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(448.978.999.000)	(151.422.271.598)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(117.814.417.200)	(170.216.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(159.704.543.028)	(24.265.964.348)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 thuần trong năm		25.141.829.508	17.503.278.387
60	Tiền đầu năm		30.548.133.673	13.044.855.286
70	Tiền cuối năm	4	55.689.963.181	30.548.133.673



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 RIÊNG

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

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 Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 86 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 85 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 12.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 8 tháng 3 năm 2018.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Khấu hao*

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

Nhà cửa 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 RIÊNG (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)

3.6 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.7 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

3.8 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

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

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

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

3.10 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Cổ phiếu quỹ

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện 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.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.15 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	31.234.068.473	3.243.677.497
Tiền gửi ngân hàng	24.455.894.708	27.304.456.176
TỔNG CỘNG	55.689.963.181	30.548.133.673

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

5. 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 khách hàng Dự án		
Khu dân cư Bạc Liêu, Tây Nam	679.781.875	5.812.572.325
Phải thu Đội Thi công Xây lắp 703	261.674.078	3.169.907.600
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.827.544.175	1.152.006.381
TỔNG CỘNG	12.769.000.128	37.634.486.306
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	12.059.188.642	36.924.674.820

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	65.290.695.321	68.860.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	23.595.873.404	7.200.000.000
Công ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	20.472.130.976	22.650.385.828
Công ty Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam	18.032.178.260	-
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 Tiền Phong	7.519.562.792	51.524.479.829
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	7.509.177.821	-
Các khoản trả trước khác	9.304.144.196	13.987.651.733
TỔNG CỘNG	164.580.330.494	203.569.403.520

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh") (*)	105.465.002.708	431.630.915.080
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB ("NBBI")	-	69.092.342.434
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa ốc	-	22.886.305.555
	<u>105.465.002.708</u>	<u>523.609.563.069</u>
Dài hạn		
Công ty NBBI (**)	30.648.060.434	-
TỔNG CỘNG	136.113.063.142	523.609.563.069
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	136.113.063.142	500.723.257.514
<i>Phải thu các bên khác</i>	-	22.886.305.555

(*) Số dư thể hiện khoản tiền cho Công ty Hùng Thanh vay tín chấp, không thời hạn với lãi suất 13,5%/năm.

(**) Số dư thể hiện khoản tiền cho Công ty NBBI vay tín chấp, không lãi suất đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	206.188.351.642	288.188.351.642
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i)	146.440.054.439	128.893.030.439
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (i)	24.016.200.000	24.016.200.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	6.948.438.393	12.172.698.005
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (i)	6.113.825.160	113.825.160
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (ii)	1.023.000.000	1.023.000.000
Phải thu khác	18.566.964.398	14.794.488.557
	<u>409.296.834.032</u>	<u>469.201.593.803</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iii)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án	48.819.805.101	10.238.224.527
	<u>148.887.453.327</u>	<u>110.305.872.753</u>
TỔNG CỘNG	<u>558.184.287.359</u>	<u>579.507.466.556</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>108.470.300.626</i>	<i>102.267.648.226</i>
<i>Bên khác</i>	<i>449.713.986.733</i>	<i>477.239.818.330</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 Công ty (Thuyết minh số 18).
- (ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng phải thu cho Ông Lê Văn Hóa, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside của Công ty (Thuyết minh số 18).
- (iii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Công ty đã thanh toán cho Công ty CII - đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 18).

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	2.738.973.331.178	2.304.752.726.234
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	785.760.111	648.474.442
TỔNG CỘNG	<u>2.739.759.091.289</u>	<u>2.305.401.200.676</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng 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 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 Khu du lịch De - Lagi (*)	118.277.343.220	12.709.697.532
Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers (**)	85.285.156.920	85.285.156.920
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
TỔNG CỘNG	<u>2.738.973.331.178</u>	<u>2.304.752.726.234</u>

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

(**) Đây là giá trị mua lại 30% quyền đầu tư Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers từ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2009.

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong các *Thuyết minh số 19.1* và *số 19.2*.

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 61.031.687.160 VND (năm trước: 76.879.356.167 VND) vào giá trị của các dự án.

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

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>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	5.163.640.909	11.704.658.119	14.874.671.698	268.452.273	2.471.552.561	34.482.975.560
Thanh lý trong năm	-	-	(2.378.972.000)	-	-	(2.378.972.000)
Số cuối năm	<u>5.163.640.909</u>	<u>11.704.658.119</u>	<u>12.495.699.698</u>	<u>268.452.273</u>	<u>2.471.552.561</u>	<u>32.104.003.560</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.496.264.237	373.347.400	-	-	93.179.519	4.962.791.156
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(2.429.774.659)	(7.104.044.081)	(8.330.566.559)	(196.271.781)	(792.106.504)	(18.852.763.584)
Khấu hao trong năm	(237.727.500)	(397.468.112)	(1.848.987.034)	(23.545.455)	(192.670.980)	(2.700.399.081)
Thanh lý trong năm	-	-	2.378.972.000	-	-	2.378.972.000
Số cuối năm	<u>(2.667.502.159)</u>	<u>(7.501.512.193)</u>	<u>(7.800.581.593)</u>	<u>(219.817.236)</u>	<u>(984.777.484)</u>	<u>(19.174.190.665)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>2.733.866.250</u>	<u>4.600.614.038</u>	<u>6.544.105.139</u>	<u>72.180.492</u>	<u>1.679.446.057</u>	<u>15.630.211.976</u>
Số cuối năm	<u>2.496.138.750</u>	<u>4.203.145.926</u>	<u>4.695.118.105</u>	<u>48.635.037</u>	<u>1.486.775.077</u>	<u>12.929.812.895</u>

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	344.542.245.000	374.742.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	4.579.636.245	4.579.636.245
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	800.000.000	800.000.000
TỔNG CỘNG	349.921.881.245	380.121.881.245
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.3)	(9.045.456.438)	(39.245.456.438)
GIÁ TRỊ THUẦN	340.876.424.807	340.876.424.807

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Tỷ lệ		Tỷ lệ	
	Số cuối năm	sở hữu	Số đầu năm	sở hữu
	Vốn đầu tư	%	Vốn đầu tư	%
	(VND)		(VND)	
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm	219.321.930.000	51	219.321.930.000	51
Công ty Hùng Thanh	57.615.315.000	95	57.615.315.000	95
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	47.805.000.000	90	47.805.000.000	90
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà	19.800.000.000	99	19.800.000.000	99
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (*)	-	-	30.200.000.000	75,5
TỔNG CỘNG	344.542.245.000		374.742.245.000	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(9.045.456.438)		(39.245.456.438)	
GIÁ TRỊ THUẦN	335.496.788.562		335.496.788.562	

(*) Trong năm, Công ty đã thanh lý 75,5% cổ phần của 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 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.

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

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

12 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số đầu năm và số cuối năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	4.579.636.245	-

12.3 Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Dự phòng giảm giá (VND)
Công ty QMI	90	47.805.000.000	(9.045.456.438)	90	47.805.000.000	(9.045.456.438)
Công ty NBBI	-	-	-	76	30.200.000.000	(30.200.000.000)
TỔNG CỘNG		47.805.000.000	(9.045.456.438)		78.005.000.000	(39.245.456.438)

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Số dư cuối năm chủ yếu thể hiện chi phí môi giới của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside.

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

14. 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	-
Khác	<u>6.200.216.689</u>	<u>8.350.240.301</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.000.216.689</u>	<u>8.350.240.301</u>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	29.395.826.716	29.772.606.668
Khách hàng Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	<u>3.052.631.231</u>	<u>3.664.493.962</u>
TỔNG CỘNG	<u>32.448.457.947</u>	<u>33.437.100.630</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.694.284.911	21.929.012.621	4.081.936.031	33.705.233.563
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>(11.754.188.163)</u>	<u>(1.197.196.339)</u>	<u>15.029.630.315</u>	<u>2.078.245.813</u>
TỔNG CỘNG	<u>(4.059.903.252)</u>	<u>20.731.816.282</u>	<u>19.111.566.346</u>	<u>35.783.479.376</u>
Phải nộp				
Thuế tài nguyên	48.384.023	2.735.475.228	(2.467.552.820)	316.306.431
Thuế giá trị gia tăng	1.477.311.998	-	(1.477.311.998)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	31.509.738.350	(31.509.738.350)	-
Thuế khác	<u>703.928.853</u>	<u>4.247.673.935</u>	<u>(4.256.058.255)</u>	<u>695.544.533</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.229.624.874</u>	<u>38.492.887.513</u>	<u>(39.710.661.423)</u>	<u>1.011.850.964</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	7.694.284.911			35.783.479.376
<i>Phải nộp</i>	13.983.813.037			1.011.850.964

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	21.998.932.397	53.957.465.426
Chi phí tư vấn	<u>-</u>	<u>31.818.181.818</u>
TỔNG CỘNG	<u>21.998.932.397</u>	<u>85.775.647.244</u>

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

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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 Garden III	114.794.014.280	-
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Đồi Thủy sản Quảng Ninh	48.174.510.000	-
Phải trả các công ty con	39.286.544.573	41.538.044.573
Phải trả Kallang Limited (ii)	12.887.313.643	11.873.229.643
Phải trả cổ tức	873.116.600	108.487.535.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.074.050.533	23.461.267.435
	<u>1.046.290.317.281</u>	<u>879.139.844.855</u>
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	515.994.661.153	471.225.989.920
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.637.917.135	5.707.917.135
	<u>521.632.578.288</u>	<u>476.933.907.055</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.567.922.895.569</u>	<u>1.356.073.751.910</u>

Trong đó:

Phải trả cho các bên liên quan

(Thuyết minh số 28)

851.795.115.101 1.015.272.911.624

Phải trả cho các bên khác

716.127.780.468 340.800.840.286

- (i) Phải trả Công ty CII là khoản phải trả về tiền nhận chuyển nhượng vốn trong Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm.
- (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.
- (iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

	VND	
Tên dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	260.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III (**)	102.590.025.800	102.590.025.800
Hợp tác với 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
TỔNG CỘNG	<u>515.994.661.153</u>	<u>471.225.989.920</u>

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

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng 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 8*.
- (**) 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.
- (***) 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, Công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.
- (****) Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn Đẩu theo tỷ lệ tương ứng là 70% và 30% cho giai đoạn một, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn hai, đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (*****) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 m². Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

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

19. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	97.428.428.571	-	(141.572.000.000)	358.390.458.883	314.246.887.454
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	504.322.000.000	-	(239.150.000.000)	-	265.172.000.000
Vay ngân hàng	59.757.000.000	-	(59.757.000.000)	-	-
	<u>661.507.428.571</u>	<u>-</u>	<u>(440.479.000.000)</u>	<u>358.390.458.883</u>	<u>579.418.887.454</u>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	<u>390.558.625.411</u>	<u>87.401.833.472</u>	<u>-</u>	<u>(358.390.458.883)</u>	<u>119.570.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.052.066.053.982</u>	<u>87.401.833.472</u>	<u>(440.479.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>698.988.887.454</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>354.322.000.000</i>				<i>265.172.000.000</i>
<i>Vay từ các bên khác</i>	<i>697.744.053.982</i>				<i>433.816.887.454</i>

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Bình Định	292.531.887.454	5 năm kể từ ngày nhận nợ	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 Phường 2, Thành phố Bạc Liêu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	141.285.000.000	5 năm kể từ ngày nhận nợ	5 năm kể từ ngày nhận nợ	Tài trợ các Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>433.816.887.454</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>314.246.887.454</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>119.570.000.000</i>				

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (*)	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	-	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>265.172.000.000</u>	<u>504.322.000.000</u>
<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>

(*) 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, Công ty đã gia hạn khoản trái phiếu quá hạn nói trên đến ngày 31 tháng 8 năm 2018. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	25.820.952.786	23.359.694.400
Trích lập trong năm	-	4.348.154.016
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(2.484.559.001)</u>	<u>(1.886.895.630)</u>
Số cuối năm	<u>23.336.393.785</u>	<u>25.820.952.786</u>

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

21. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái chủ	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	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 Huyền Chi	52.500.000.000 - - - -	8 - - -	5 - - -	52.500.000.000 30.000.000.000 75.000.000.000 52.500.000.000	8 8 8 8	5 5 5 5	
	52.500.000.000			210.000.000.000			
<i>Trong đó:</i>							
<i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	52.500.000.000			105.000.000.000			
<i>Phát hành cho bên khác</i>	-			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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
Năm trước						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	143.722.676.669	1.236.938.484.761
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	71.318.535.392	71.318.535.392
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(46.545.440.000)	(46.545.440.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.348.154.016)	(4.348.154.016)
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>164.147.618.045</u>	<u>1.257.363.426.137</u>
Năm nay						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	164.147.618.045	1.257.363.426.137
Phát hành cổ phiếu (*)	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	14.494.867.786	14.494.867.786
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(10.199.998.800)	(10.199.998.800)
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>168.442.487.031</u>	<u>1.728.345.335.823</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 21*.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	583.212.000.000	583.212.000.000
Vốn góp tăng trong năm	392.503.740.000	-
Số cuối năm	<u>975.715.740.000</u>	<u>583.212.000.000</u>
Cổ tức công bố trong năm	10.199.998.800	46.395.263.400
Cổ tức đã trả trong năm	117.814.417.200	170.216.600

22.3 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	Số lượng cổ phần	Số lượng cổ phần
Cổ phiếu đăng ký phát hành	97.571.574	58.321.200
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	97.571.574	58.321.200
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	(139.400)	(139.400)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	97.432.174	58.181.800

23. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	31.476.507.167	22.485.941.216
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	23.863.380.455	15.091.505.914
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.613.126.712	7.394.435.302
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>31.476.507.167</u>	<u>22.485.941.216</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.138.717.602	63.377.350.667
Lãi chuyển nhượng cổ phần	10.000.000.000	110.898.281.642
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.200.000.000	1.194.000.000
TỔNG CỘNG	<u>60.338.717.602</u>	<u>175.469.632.309</u>

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	12.832.700.859	6.810.018.538
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.509.978.941	4.411.297.977
TỔNG CỘNG	<u>15.342.679.800</u>	<u>11.221.316.515</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi vay	49.288.330.330	59.531.539.685
Chi phí tư vấn	-	31.818.181.818
Khác	134.437.700	176.100.000
TỔNG CỘNG	<u>49.422.768.030</u>	<u>91.525.821.503</u>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.513.757.853	4.624.031.463
Khác	20.185.000	628.951.171
	<u>1.533.942.853</u>	<u>5.252.982.634</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.419.426.649	6.468.565.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.752.423.620	2.628.630.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.030.232.652	1.420.243.732
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.400.000.000)
Khác	2.080.676.839	2.505.368.164
	<u>12.282.759.760</u>	<u>11.622.807.654</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.816.702.613</u>	<u>16.875.790.288</u>

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

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

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản			Tổng cộng
	Hoạt động khác			
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.933.193.834	9.758.870.291	15.692.064.125	78.142.611.710
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	1.186.638.767	1.951.774.058	3.138.412.825	15.628.522.341
Các điều chỉnh:				
Các chi phí không được khấu trừ	10.557.572	210.066.458	220.624.030	296.364.893
Thay đổi các khoản dự phòng	-	-	-	(280.000.000)
Thu nhập cổ tức	-	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)	(238.800.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	-	-	(8.582.010.917)
Lỗi trong năm	-	878.159.484	878.159.484	-
Chi phí thuế TNDN	1.197.196.339	-	1.197.196.339	6.824.076.318

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<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 Hùng Thanh	Công ty con	Thu hồi nợ vay	413.409.217.278	92.461.793.968
		Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	39.208.060.400	57.529.035.000
		Thu nhập lãi vay	34.500.899.864	57.529.035.000
		Cổ tức được chia	15.200.000.000	-
		Phí quản lý	5.454.545.456	5.454.545.456
		Chi phí sử dụng vốn	1.132.155.956	957.978.116
Công ty DTT	Công ty con	Cho mượn vốn	3.202.652.400	2.200.000.000
Công ty QMI	Công ty con	Cho mượn vốn	2.117.000.000	208.936.568
Công ty Hương Trà	Công ty con	Cho mượn vốn	134.500.000	18.000.000
Công ty NBBI (*)	Bên liên quan	Thu hồi nợ vay	40.000.000.000	-
		Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	1.555.718.000	2.162.000.000
Công ty CII	Cổ đông lớn	Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	71.068.671.233	58.560.072.120
		Trả nợ vay	63.077.932.978	-
		Chi phí lãi vay	2.269.195.191	5.843.763.195
		Mua công ty con	-	430.000.000.000
		Nhận góp vốn đầu tư Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	-	94.500.000.000
		Tạm ứng đảm bảo lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	-	94.757.000.000
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu	89.150.000.000	-
		Lãi trái phiếu	31.114.865.000	36.022.736.668

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

<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>
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
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	1.014.084.000	5.591.656.833
		Trả nợ vay	-	10.000.000.000
Amersham Industries Limited	Cổ đông lớn	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	70.000.000.500	-
		Hoàn trả trái phiếu bằng tiền	4.999.999.500	-
		Lãi vay trái phiếu	1.979.166.667	-
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Bán công ty con	10.000.000.000	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay</i>				
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Cho vay vốn hỗ trợ phát triển Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers, thời hạn trả nợ theo tiến độ dự án, lãi suất 13,5%/năm	105.465.002.708	431.630.915.080
Công ty NBBI	Bên liên quan	Cho vay hỗ trợ sản xuất kinh doanh	30.648.060.434	69.092.342.434
			136.113.063.142	500.723.257.514

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty DTT	Công ty con	Cho mượn vốn	5.402.652.400	2.200.000.000
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	3.000.000.000	-
			<u>8.402.652.400</u>	<u>2.200.000.000</u>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			<u>108.470.300.626</u>	<u>102.267.648.226</u>
<i>Phải trả khác</i>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Cổ đông		Cổ tức	873.116.600	108.487.535.000
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
		Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	63.458.237.787
Công ty Hương Trà	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	18.658.355.000	18.792.855.000
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	17.417.783.938	17.417.783.938
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	12.887.313.643	11.873.229.643
		Lãi trái phiếu	-	5.523.287.671
Công ty QMI	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.210.405.635	5.327.405.635
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi trái phiếu	6.232.196.932	40.868.592.501
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Lãi trái phiếu	-	1.300.273.973
			<u>489.279.171.748</u>	<u>696.225.639.504</u>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả khác</i> (tiếp theo)				
<i>Dài hạn</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	260.487.200.000	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	102.028.743.353	58.560.072.120
			<u>362.515.943.353</u>	<u>319.047.272.120</u>
			<u>851.795.115.101</u>	<u>1.015.272.911.624</u>
<i>Trái phiếu thường</i>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	<u>265.172.000.000</u>	<u>354.322.000.000</u>
<i>Trái phiếu chuyển đổi</i>				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000
			<u>52.500.000.000</u>	<u>105.000.000.000</u>

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	<u>3.430.246.000</u>	<u>3.302.000.000</u>

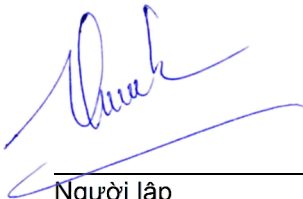
29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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


	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	3.579.709.091	1.950.000.000
Từ 1 đến 5 năm	<u>4.604.800.000</u>	<u>5.109.090.909</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.184.509.091</u>	<u>7.059.090.909</u>

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

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 riêng của 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