

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên
Ông Chong Kuan Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Đoàn Tường Triệu

Ông Mai Thanh Trúc

Ông Lưu Hải Ca

Giám đốc Điều hành

Giám đốc Tài chính

Giám đốc Dự án

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đề ngày 17 tháng 8 năm 2018.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



Đoàn Trường Triệu  
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 61283494/20264173-LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty"), được lập ngày 17 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

19/08/2018

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến *Thuyết minh số 2.1* của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi cũng đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 17 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

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

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 8 năm 2018

11  
1  
C  
N  
3  
1  
7  
=

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.562.371.131.179</b>	<b>3.524.662.994.017</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>29.723.619.194</b>	<b>55.689.963.181</b>
111	1. Tiền		29.723.619.194	55.689.963.181
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>460.498.662.491</b>	<b>691.401.355.876</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	32.715.988.181	12.769.000.128
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	158.461.842.212	164.580.330.494
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	105.465.002.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	270.030.643.584	409.296.834.032
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(709.811.486)	(709.811.486)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.026.827.294.027</b>	<b>2.739.759.091.289</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.026.827.294.027	2.739.759.091.289
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>45.321.555.467</b>	<b>37.812.583.671</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		178.736.731	2.029.104.295
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	44.432.644.171	33.705.233.563
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	710.174.565	2.078.245.813
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>643.033.486.216</b>	<b>640.970.264.844</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>179.547.493.712</b>	<b>179.535.513.761</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	30.648.060.434
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	179.547.493.712	148.887.453.327
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>11.437.115.165</b>	<b>12.929.812.895</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	11.437.115.165	12.929.812.895
222	Nguyên giá		29.688.533.235	32.104.003.560
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.251.418.070)	(19.174.190.665)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>340.876.424.807</b>	<b>340.876.424.807</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		344.542.245.000	344.542.245.000
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)	(9.045.456.438)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>111.172.452.532</b>	<b>107.628.513.381</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	111.172.452.532	107.628.513.381
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.205.404.617.395</b>	<b>4.165.633.258.861</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.468.265.309.902</b>	<b>2.437.287.923.038</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.938.015.310.734</b>	<b>1.743.585.344.750</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	50.297.740.349	38.000.216.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	34.199.936.261	32.448.457.947
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.365.274.817	1.011.850.964
314	4. Phải trả người lao động		565.207.700	1.080.288.233
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	14.368.689.014	21.998.932.397
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.371.807.128.310	1.046.290.317.281
320	7. Vay ngắn hạn	19	443.018.887.454	579.418.887.454
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	18.392.446.829	23.336.393.785
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>530.249.999.168</b>	<b>693.702.578.288</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	463.465.999.168	521.632.578.288
338	2. Vay dài hạn	19	14.284.000.000	119.570.000.000
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	21	52.500.000.000	52.500.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.737.139.307.493</b>	<b>1.728.345.335.823</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.737.139.307.493</b>	<b>1.728.345.335.823</b>
411	1. Vốn cổ phần		975.715.740.000	975.715.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		975.715.740.000	975.715.740.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		459.600.399.732	459.600.399.732
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		177.236.458.701	168.442.487.031
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		163.204.176.987	153.947.619.245
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.032.281.714	14.494.867.786
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.205.404.617.395</b>	<b>4.165.633.258.861</b>

  
Người lập  
Nguyễn Văn Minh

  
Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa

  
Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 17 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

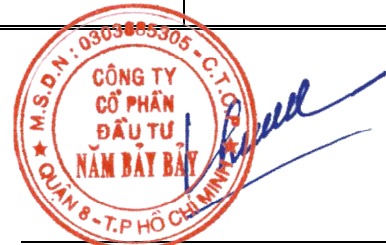
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	69.599.635.936	16.359.752.983
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(43.156.223.257)	(7.746.204.156)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.443.412.679	8.613.548.827
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	30.452.048	36.143.392.372
22	5. Chi phí tài chính	25	(13.964.114.610)	(26.948.008.945)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(13.964.114.610)	(26.813.571.245)
25	6. Chi phí bán hàng	26	(1.467.358.249)	(1.011.660.678)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(3.762.994.597)	(5.756.005.704)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.279.397.271	11.041.265.872
31	9. Thu nhập khác	27	12.484.015.782	1.298.276.795
32	10. Chi phí khác	27	(635.346.549)	(154.966.845)
40	11. Lợi nhuận khác	27	11.848.669.233	1.143.309.950
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.128.066.504	12.184.575.822
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(5.095.784.790)	(2.521.150.270)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.032.281.714	9.663.425.552



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 17 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>19.128.066.504</b>	<b>12.184.575.822</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	11	830.616.196	1.363.751.975
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(134.438.696)	(36.507.028.736)
06	Chi phí lãi vay	25	13.964.114.610	26.813.571.245
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>33.788.358.614</b>	<b>3.854.870.306</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		85.097.505.220	(66.237.076.000)
10	Tăng hàng tồn kho		(268.594.175.187)	(154.281.012.741)
11	Tăng các khoản phải trả		275.728.202.993	236.138.040.701
12	Tăng chi phí trả trước		(1.693.571.587)	(3.409.250.759)
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.473.320.185)	(80.340.604.764)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(1.197.196.339)	(15.248.996.356)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.297.070.000)	(2.341.759.001)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>79.358.733.529</b>	<b>(81.865.788.614)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		766.068.182	-
23	Tiền chi cho vay		(52.533.944.401)	(30.205.896.292)
24	Tiền thu hồi cho vay		187.967.813.255	205.105.681.972
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.000.000.000	14.000.000.000
27	Tiền lãi được nhận		30.452.048	29.427.216
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>137.230.389.084</b>	<b>188.929.212.896</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	19	-	25.590.196.327
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(241.686.000.000)	(147.442.999.000)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(869.466.600)	(1.847.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(242.555.466.600)</b>	<b>(123.700.302.673)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

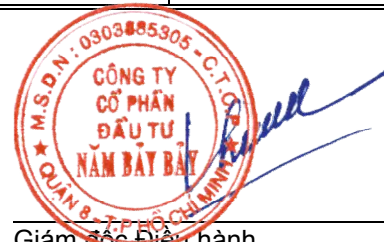
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(25.966.343.987)	(16.636.878.391)
60	Tiền đầu kỳ		55.689.963.181	30.548.133.673
70	Tiền cuối kỳ	4	29.723.619.194	13.911.255.282



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 17 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

- ▶ Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam;
- ▶ Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-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; và
- ▶ Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 83 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 83 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 17 tháng 8 năm 2018.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 **Khấu hao**

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

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

#### 3.6 **Chi phí đi vay**

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

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

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

#### 3.7 **Chi phí trả trước**

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

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

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

#### 3.8 **Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.10 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

#### 3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán 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 căn hộ*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	7.231.956.010	31.234.068.473
Tiền gửi ngân hàng	22.491.663.184	24.455.894.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.723.619.194</u></b>	<b><u>55.689.963.181</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH MTV May mặc Hoàng Bách	28.535.598.000	-
Ông Vũ Đình Khôi	1.800.000.000	10.000.000.000
Khác	2.380.390.181	2.769.000.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.715.988.181</u></b>	<b><u>12.769.000.128</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>32.006.176.695</u></b>	<b><u>12.059.188.642</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	77.120.695.321	65.290.695.321
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	23.005.113.384	23.595.873.404
Công ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	20.472.130.976	20.472.130.976
Trung tâm Phát triển Quý Đất Dự án Khu du lịch De - Lagi	16.409.613.699	12.856.567.724
Khác	21.454.288.832	42.365.063.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.461.842.212</u></b>	<b><u>164.580.330.494</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh") (*)	-	105.465.002.708
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB ("NBBI")	-	30.648.060.434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>136.113.063.142</u></b>

(\*) Số dư thể hiện khoản tiền cho Công ty Hùng Thanh vay tín chấp, không thời hạn với lãi suất 13,5%/năm. (Thuyết minh số 29)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<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	206.188.351.642	206.188.351.642
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	14.000.000.000	146.440.054.439
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	11.295.432.400	5.402.652.400
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (i)	6.693.516.715	6.948.438.393
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	6.000.000.000	6.113.825.160
Phải thu khác	2.023.000.000	1.023.000.000
	2.000.000.000	3.000.000.000
	-	24.016.200.000
	<u>21.830.342.827</u>	<u>10.164.311.998</u>
	<u>270.030.643.584</u>	<u>409.296.834.032</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
Ký quỹ dự án	48.831.785.052	48.819.805.101
Công ty NBBI (iii)	30.648.060.434	-
	<u>179.547.493.712</u>	<u>148.887.453.327</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>449.578.137.296</u></b>	<b><u>558.184.287.359</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	336.215.056.670	449.713.986.733
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	113.363.080.626	108.470.300.626

- (i) 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).
- (ii) 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).
- (iii) Số dư thể hiện khoản tiền Công cho Công ty NBBI mượn, được Công ty NBBI trả hằng năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (i)	3.025.992.430.165	2.738.973.331.178
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	<u>834.863.862</u>	<u>785.760.111</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.026.827.294.027</u></b>	<b><u>2.739.759.091.289</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (*)	705.318.096.038	717.729.287.113
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III (*)	657.295.159.602	500.796.054.260
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	403.289.261.503	367.367.783.007
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	398.899.985.278	385.528.325.641
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	334.555.715.190	335.625.008.940
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	280.744.898.062	165.225.117.858
Dự án Khu du lịch De - Lagi (*)	126.627.632.476	118.277.343.220
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	4.957.468.983	34.120.198.106
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	<u>86.307.884.194</u>	<u>86.307.884.194</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.025.992.430.165</u></b>	<b><u>2.738.973.331.178</u></b>

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

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 30 tháng 6 năm 2018 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 kỳ, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 18.474.027.551 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 35.754.948.591 VND) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.163.640.909	11.704.658.119	12.495.699.698	268.452.273	2.471.552.561	32.104.003.560
Thanh lý trong kỳ	-	(946.729.687)	(1.468.740.638)	-	-	(2.415.470.325)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>5.163.640.909</u>	<u>10.757.928.432</u>	<u>11.026.959.060</u>	<u>268.452.273</u>	<u>2.471.552.561</u>	<u>29.688.533.235</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.106.006.330</i>	<i>4.496.264.237</i>	<i>3.125.847.857</i>	<i>80.600.000</i>	<i>66.084.065</i>	<i>8.874.802.489</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.667.502.159)	(7.501.512.193)	(7.800.581.593)	(219.817.236)	(984.777.484)	(19.174.190.665)
Khấu hao trong kỳ	(118.863.750)	(197.656.822)	(405.987.406)	(11.772.726)	(96.335.492)	(830.616.196)
Thanh lý trong kỳ	-	758.454.822	994.933.969	-	-	1.753.388.791
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>(2.786.365.909)</u>	<u>(6.940.714.193)</u>	<u>(7.211.635.030)</u>	<u>(231.589.962)</u>	<u>(1.081.112.976)</u>	<u>(18.251.418.070)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<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>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>2.377.275.000</u>	<u>3.817.214.239</u>	<u>3.815.324.030</u>	<u>36.862.311</u>	<u>1.390.439.585</u>	<u>11.437.115.165</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	344.542.245.000	344.542.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	4.579.636.245	4.579.636.245
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	800.000.000	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>349.921.881.245</b>	<b>349.921.881.245</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( <i>Thuyết minh số 12.3</i> )	(9.045.456.438)	(9.045.456.438)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>340.876.424.807</b>	<b>340.876.424.807</b>

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Tỷ lệ biểu quyết	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tỷ lệ biểu quyết
	Vốn đầu tư (VND)	%	Vốn đầu tư (VND)	%
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm	219.321.930.000	51	219.321.930.000	51
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.542.245.000</b>		<b>344.542.245.000</b>	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(9.045.456.438)		(9.045.456.438)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>335.496.788.562</b>		<b>335.496.788.562</b>	

(\*) Phần vốn góp của Công ty vào Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hùng Thanh (“Hùng Thanh”), giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu không chuyển đổi phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (*Thuyết minh số 19.2*)

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 Hùng Thanh là một công ty Trách nhiệm Hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102003918 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở tọa lạc tại Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản.

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

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

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017		
			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**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu (*)	108.319.419.390	107.628.513.381
Khác	<u>2.853.033.142</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>111.172.452.532</u></b>	<b><u>107.628.513.381</u></b>

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

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tân Hưng Thịnh	19.772.261.674	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý tài sản Việt Thành	16.800.000.000	31.800.000.000
Khác	<u>13.725.478.675</u>	<u>6.200.216.689</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.297.740.349</u></b>	<b><u>38.000.216.689</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	31.177.305.030	29.395.826.716
Khách hàng Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	<u>3.022.631.231</u>	<u>3.052.631.231</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.199.936.261</u></b>	<b><u>32.448.457.947</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	31.039.909.392	13.392.734.779	-	44.432.644.171
Thuế thu nhập cá nhân	<u>(316.306.431)</u>	<u>2.834.078.616</u>	<u>(1.807.597.620)</u>	<u>710.174.565</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.723.602.961</u></b>	<b><u>16.226.813.395</u></b>	<b><u>(1.807.597.620)</u></b>	<b><u>45.142.818.736</u></b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	(2.665.324.171)	4.338.178.531	(27.561.512)	1.645.292.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.078.245.813)	5.095.784.790	(1.197.196.339)	1.820.342.638
Thuế khác	<u>695.544.533</u>	<u>1.385.393.734</u>	<u>(181.298.936)</u>	<u>1.899.639.331</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(4.048.025.451)</u></b>	<b><u>10.819.357.055</u></b>	<b><u>(1.406.056.787)</u></b>	<b><u>5.365.274.817</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	35.783.479.376			45.142.818.736
<i>Phải nộp</i>	1.011.850.964			5.365.274.817

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí lãi vay	<u>14.368.689.014</u>	<u>21.998.932.397</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	8.054.670.971	15.766.735.465
<i>Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	6.314.018.043	6.232.196.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả Công ty CII (i)	430.000.000.000	430.000.000.000
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	403.449.402.713	392.200.767.652
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	216.310.014.280	114.794.014.280
Nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh (iii)	97.722.315.000	-
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Đồi Thủy sản Quảng Ninh	91.215.615.000	48.174.510.000
Phải trả các công ty con	67.941.697.586	39.286.544.573
Phải trả Công ty TNHH Bất động sản Huỳnh Hiệp (iii)	40.000.000.000	-
Phải trả Kallang Limited (ii)	13.390.188.175	12.887.313.643
Phải trả Thành Gia do tắt toán Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	4.510.014.261	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.267.881.295	8.947.167.133
	<u>1.371.807.128.310</u>	<u>1.046.290.317.281</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iv)	457.828.082.033	515.994.661.153
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.637.917.135	5.637.917.135
	<u>463.465.999.168</u>	<u>521.632.578.288</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.835.273.127.478</u></b>	<b><u>1.567.922.895.569</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	951.421.648.364	722.359.977.400
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	883.851.479.114	845.562.918.169
(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) Số dư thể khoản đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên dự án	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	260.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (**)	112.028.743.353	102.028.743.353
Hợp tác với ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (***)	46.320.465.000	-
Hợp tác với Ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II (****)	30.524.413.680	42.421.432.000
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*****)	8.467.260.000	8.467.260.000
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.828.082.033</b>	<b>515.994.661.153</b>

(\*) 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 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đã ứng trước cho Công ty CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở *Thuyết minh số 8*.

(\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/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 596A/2009/HĐHTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2009 để hợp tác đầu tư vào Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB IV tại Ấp 1, 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%. Sau khi dự án hoàn thành, các bên được phân chia lợi nhuận ròng sau thuế theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (\*\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn Đẩu theo tỷ lệ tương ứng là 70% và 30% cho giai đoạn một, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn hai, đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (\*\*\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng trường học thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 m<sup>2</sup>. Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.
- (\*\*\*\*\*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia (“Thành Gia”) theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 11/2012/HĐ-HTĐT ngày 1 tháng 10 năm 2012 để hợp tác đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Thành Gia theo tỷ lệ tương ứng là 63% và 37%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Trong kỳ, Công ty đã thanh lý hợp đồng này theo Biên bản Thanh lý Hợp đồng ngày 8 tháng 1 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay ngắn hạn đến hạn trả	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	314.246.887.454	-	(112.686.000.000)	105.286.000.000	306.846.887.454
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	265.172.000.000	-	(129.000.000.000)	-	136.172.000.000
	<u>579.418.887.454</u>	<u>-</u>	<u>(241.686.000.000)</u>	<u>105.286.000.000</u>	<u>443.018.887.454</u>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	119.570.000.000	-	-	(105.286.000.000)	14.284.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>698.988.887.454</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(241.686.000.000)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>457.302.887.454</b></u>
<i>Trong đó:</i>					
Vay từ các bên khác	433.816.887.454				321.130.887.454
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	265.172.000.000				136.172.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Bình Định	204.131.887.454	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2018 đến ngày 8 tháng 1 năm 2019	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	116.999.000.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Thả nổi từ 9,5	Tài trợ các Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>321.130.887.454</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>306.846.887.454</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>14.284.000.000</i>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Trái phiếu phát hành**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (*)	<u>136.172.000.000</u>	<u>265.172.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>136.172.000.000</i>	<i>265.172.000.000</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.

Trong năm 2017, Công ty đã gia hạn khoản trái phiếu quá hạn nói trên đến ngày 31 tháng 8 năm 2018 và đã thực hiện thanh toán được 129.000.000.000 VND trong sáu tháng đầu năm 2018. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán khoản trái phiếu này.

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Số dư đầu kỳ</b>	23.336.393.785	25.820.952.786
Trích lập quỹ trong kỳ	3.643.310.044	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	<u>(8.587.257.000)</u>	<u>(2.341.759.001)</u>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<u><b>18.392.446.829</b></u>	<u><b>23.479.193.785</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

Trái chủ	VND						
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)	
Kallang Limited	<u>52.500.000.000</u>	8	5	<u>52.500.000.000</u>	8	5	
<i>Trong đó:</i>							
<i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>52.500.000.000</i>			<i>52.500.000.000</i>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	164.147.618.045	1.257.363.426.137
Phát hành cổ phiếu	56.666.660.000	62.333.341.000	-	-	-	119.000.001.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	9.663.425.552	9.663.425.552
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>639.878.660.000</u>	<u>447.750.440.032</u>	<u>(6.891.019.437)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>173.811.043.597</u>	<u>1.386.026.852.689</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.031	1.728.345.335.823
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.643.310.044)	(3.643.310.044)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	14.032.281.714	14.032.281.714
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<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>177.236.458.701</u>	<u>1.737.139.307.493</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ	975.715.740.000	583.212.000.000
Tăng vốn trong kỳ	-	56.666.660.000
Số cuối kỳ	<u>975.715.740.000</u>	<u>639.878.660.000</u>
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố</b>		
Cổ tức đã trả trong kỳ	869.466.600	1.847.500.000

**22.3 Cổ phiếu**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
	<i>Số lượng cổ phần</i>	<i>Số lượng cổ phần</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>97.571.574</b>	<b>97.571.574</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	97.571.574	97.571.574
<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	97.432.174

**23. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>69.599.635.936</b>	<b>16.359.752.983</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng</i>	69.599.635.936	11.963.862.636
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	-	4.395.890.347
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><b>69.599.635.936</b></u>	<u><b>16.359.752.983</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.452.048	26.143.392.372
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.452.048</u></b>	<b><u>36.143.392.372</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	43.156.223.257	6.109.207.941
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	-	1.636.996.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.156.223.257</u></b>	<b><u>7.746.204.156</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi vay	13.964.114.610	26.813.571.245
Chi phí khác	-	134.437.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.964.114.610</u></b>	<b><u>26.948.008.945</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.461.653.249	998.302.678
Chi phí khác	5.705.000	13.358.000
	<u>1.467.358.249</u>	<u>1.011.660.678</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	2.156.323.493	2.882.250.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	296.323.357	951.045.802
Chi phí vật liệu quản lý	139.003.586	828.504.168
Chi phí khấu hao tài sản cố định	260.475.257	518.011.014
Chi phí khác	910.868.904	576.194.124
	<u>3.762.994.597</u>	<u>5.756.005.704</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.230.352.846</u></b>	<b><u>6.767.666.382</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	12.060.000.000	666.363.636
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	103.986.648	363.636.364
Khác	320.029.134	268.276.795
	<u>12.484.015.782</u>	<u>1.298.276.795</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt	(460.714.876)	-
Khác	(174.631.673)	(154.966.845)
	<u>(635.346.549)</u>	<u>(154.966.845)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.848.669.233</u></b>	<b><u>1.143.309.950</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>5.095.784.790</u>	<u>2.521.150.270</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>			VND
	<u>Hoạt động bất động sản    Hoạt động khác    Tổng cộng</u>			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>25.478.660.477</u></b>	<b><u>(6.350.593.973)</u></b>	<b><u>19.128.066.504</u></b>	<b><u>12.184.575.822</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.095.732.095	(1.270.118.795)	3.825.613.300	2.436.915.164
<b>Các điều chỉnh:</b>				
Các chi phí không được khấu trừ	52.695	259.432.922	259.485.617	84.235.106
Lỗi trong năm	-	1.010.685.873	1.010.685.873	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>5.095.784.790</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.095.784.790</u></b>	<b><u>2.521.150.270</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Thu hồi nợ vay	184.229.619.445	153.569.198.125
		Thu nhập lãi vay	-	25.577.080.292
		Phí quản lý	-	2.727.272.728
		Chi phí điện, nước và thuê văn phòng	1.102.379.837	2.618.293.082
		Chi phí lãi vay	569.222.856	569.222.856
Công ty CII	Cổ đông lớn	Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	10.000.000.000	71.068.671.233
		Trả tiền gốc vay	-	35.600.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.849.206.713
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	2.614.541.199	2.614.541.199
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu	129.000.000.000	41.150.000.000
		Lãi vay trái phiếu	12.065.516.667	16.831.495.000
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Chuyển trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	-	49.000.000.500
		Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền	-	3.499.999.500
		Lãi vay trái phiếu	-	158.059.361
Công ty DTT	Công ty con	Cho mượn tiền	5.892.780.000	1.770.000.000
Công ty QMI	Công ty con	Cho mượn tiền	-	1.817.000.000
		Trả tiền	100.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 và 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Công ty Hương Trà	Công ty con	Cho mượn tiền Trả tiền	- 100.000.000	40.000.000 -
Amersham Industries Limited	Cổ đông lớn	Chuyển trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	-	70.000.000.500
		Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền	2.000.000.000	4.999.999.500
		Lãi vay trái phiếu	-	1.979.166.667
Công ty Trí Việt	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	-	10.000.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Cho vay vốn hỗ trợ phát triển Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers, thời hạn trả nợ theo tiến độ dự án, lãi suất 13,5%/năm	-	105.465.002.708

# Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty DTT	Công ty con	Cho mượn tiền	11.295.432.400	5.402.652.400
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	2.000.000.000	3.000.000.000
			<u>13.295.432.400</u>	<u>8.402.652.400</u>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			<u>113.363.080.626</u>	<u>108.470.300.626</u>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Hùng Thanh	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	46.272.936.951	17.417.783.938
Công ty Hương Trà	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	18.558.355.000	18.658.355.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	13.390.188.175	12.887.313.643
Công ty QMI	Công ty con	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	3.210.405.635
Cổ đông		Cổ tức	3.650.000	873.116.600
			<u>511.335.535.761</u>	<u>483.046.974.816</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	260.487.200.000	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	112.028.743.353	102.028.743.353
			<u>372.515.943.353</u>	<u>362.515.943.353</u>
			<b><u>883.851.479.114</u></b>	<b><u>845.562.918.169</u></b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi trái phiếu phải trả	<u>6.314.018.043</u>	<u>6.232.196.932</u>
<b><i>Trái phiếu thường</i></b>				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	<u>136.172.000.000</u>	<u>265.172.000.000</u>
<b><i>Trái phiếu chuyển đổi</i></b>				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	<u>52.500.000.000</u>	<u>52.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	<u>1.295.416.667</u>	<u>869.770.009</u>

**30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dưới 1 năm	3.442.254.545	3.579.709.091
Từ 1 đến 5 năm	<u>2.925.127.273</u>	<u>4.604.800.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.367.381.818</u></b>	<b><u>8.184.509.091</u></b>

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

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



Người lập  
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng  
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành  
Đoàn Tường Triệu

Ngày 17 tháng 8 năm 2018