



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

QUÝ I NĂM 2019

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 (mẫu số B01 – DN/HN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (mẫu số B02 – DN/HN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (mẫu số B03 – DN/HN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)	8-28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.175.551.299.089	4.022.511.029.758
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	222.920.463.705	67.244.802.400
1. Tiền	111		222.920.463.705	67.244.802.400
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		846.978.225.426	959.647.742.815
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	245.546.152.929	397.453.780.452
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	268.979.236.560	222.466.785.386
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	333.162.647.423	340.436.988.463
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(709.811.486)	(709.811.486)
IV. Hàng tồn kho	140		3.028.166.390.078	2.939.061.751.746
1. Hàng tồn kho	141	10	3.028.166.390.078	2.939.061.751.746
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		77.486.219.880	56.556.732.797
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	208.532.613	250.835.582
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.382.818.117	56.305.897.215
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		894.869.150	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		624.583.273.510	606.693.216.618
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		179.559.473.663	163.911.413.229
6. Phải thu dài hạn khác	216	9,0	179.559.473.663	163.911.413.229
II. Tài sản cố định	220		8.205.736.975	8.528.868.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	8.205.736.975	8.528.868.505
- Nguyên giá	222		20.731.103.492	20.731.103.492
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.525.366.517)	(12.202.234.987)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5	321.666.506.894	321.666.506.894
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.1	296.737.245.000	296.737.245.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2	30.606.802.912	30.606.802.912
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5.1	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		115.151.555.978	112.586.427.990
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	115.151.555.978	112.586.427.990
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.800.134.572.599	4.629.204.246.376

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
A. Nợ phải trả	300		2.902.306.620.126	2.786.571.322.514
I. Nợ ngắn hạn	310		2.499.938.322.076	2.261.852.407.784
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		84.905.119.639	87.671.365.085
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		42.205.778.495	39.631.392.492
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	29.771.799.474	30.761.050.945
4. Phải trả người lao động	314		657.572.765	1.324.610.621
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	42.908.334.908	42.119.577.060
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	2.076.419.533.465	1.801.012.042.298
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16.1	214.072.079.000	242.316.887.454
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		8.998.104.330	17.015.481.829
II. Nợ dài hạn	330		402.368.298.050	524.718.914.730
7. Phải trả dài hạn khác	337	15	309.031.120.488	386.621.120.488
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16.2	93.337.177.562	85.597.794.242
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	52.500.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.897.827.952.473	1.842.632.923.862
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	1.897.827.952.473	1.842.632.923.862
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	975.715.740.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			975.715.740.000	975.715.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		483.059.579.732	459.600.399.732
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.477.728.497	131.477.728.497
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		285.425.103.681	282.730.075.070
a. LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước			281.230.075.070	163.204.176.987
b. LNST chưa phân phối kỳ này			4.195.028.611	119.525.898.083
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.800.134.572.599	4.629.204.246.376



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng




Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

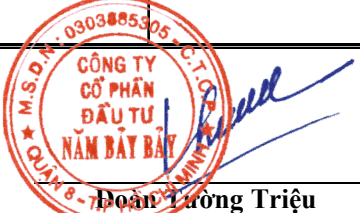
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 04 năm 2019

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	18	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ	10	18	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560
4. Giá vốn hàng bán	11	19	4.507.894.714	38.456.978.701	4.507.894.714	38.456.978.701
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		4.457.907.476	16.286.247.859	4.457.907.476	16.286.247.859
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	45.496.162	17.978.413	45.496.162	17.978.413
7. Chi phí tài chính	22	21	81.155.694	7.555.523.110	81.155.694	7.555.523.110
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			<i>11.155.694</i>	<i>7.555.523.110</i>	<i>11.155.694</i>	<i>7.555.523.110</i>
8. Chi phí bán hàng	24	22	117.990.001	1.207.395.220	117.990.001	1.207.395.220
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	3.063.881.833	1.969.377.154	3.063.881.833	1.969.377.154
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.240.376.110	5.571.930.788	1.240.376.110	5.571.930.788
11. Thu nhập khác	31		4.010.687.714	1.661.261.513	4.010.687.714	1.661.261.513
12. Chi phí khác	32		291.701.217	647.172.376	291.701.217	647.172.376
13. Lợi nhuận khác	40		3.718.986.497	1.014.089.137	3.718.986.497	1.014.089.137
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.959.362.607	6.586.019.925	4.959.362.607	6.586.019.925
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	764.333.996	2.789.179.061	764.333.996	2.789.179.061
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.195.028.611	3.796.840.864	4.195.028.611	3.796.840.864


 Nguyễn Văn Minh
 Người lập biểu
 Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 04 năm 2019


 Trương Hải Đăng Khoa
 Kế toán trưởng


 Đoàn Lương Triệu
 Giám đốc điều hành


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.959.362.607	6.586.019.925
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		323.131.530	918.454.519
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định	05		-	188.274.865
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		-	(214.468.196)
Chi phí lãi vay	06		11.155.694	7.555.523.110
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.293.649.831	15.033.804.223
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		76.049.666.903	7.102.229.697
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(89.104.638.332)	(45.769.455.915)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		167.992.821.460	134.324.788.111
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(2.522.825.019)	(1.226.939.398)
Tiền lãi vay đã trả	14		(25.505.850.208)	(16.023.229.060)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.199.389.308)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.322.348.888)	(12.056.781.576)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		123.681.086.439	81.384.416.082
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	550.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	550.000.000

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>		<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		52.500.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		125.069.462.320	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(145.574.887.454)	(99.543.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.994.574.866	(99.543.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		155.675.661.305	(17.608.583.918)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	67.244.802.400	55.689.963.181
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		222.920.463.705	38.081.379.263


Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu


Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng


Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 04 năm 2019

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 07 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Q8, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 Công ty có các chi nhánh sau, Báo cáo tài chính của Công ty được tổng hợp từ văn phòng Công ty và các chi nhánh :

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện. San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính** (tiếp theo)

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý I năm 2015.

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

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

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

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.5 Tài sản cố định và khấu hao***Tài sản cố định hữu hình và khấu hao*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU(tiếp theo)**3.5 Tài sản cố định và khấu hao** (tiếp theo)*Tài sản cố định hữu hình và khấu hao*(tiếp theo)

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	04 - 07
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06 - 08

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

3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán*****Công ty con***

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi Công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU(tiếp theo)**3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán** (tiếp theo)***Công ty con***(tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực Kế toán số 25 - Báo cáo tài chính và các khoản đầu tư vào công ty con.

Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư chứng khoán

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.10 Chi phí phải trả**

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.11 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

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

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai

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

đoạn theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Đối với các khoản lãi

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

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

3.14 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để đầu tư và góp vốn vào các dự án Công ty tham gia được ghi nhận là vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh của các dự án có liên quan.

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

3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, đi vay vốn. Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.17 Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không

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

bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.18 Ngoại tệ

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và áp dụng tỷ giá hối đoái cho việc đánh giá lại tại thời điểm cuối năm phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được ghi nhận ban đầu theo đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3.19 Bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3.20 Báo cáo bộ phận**

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

Báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty dựa theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm 3 lĩnh vực là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, khác. Báo cáo bộ phận thứ yếu của Công ty dựa theo khu vực địa lý bao gồm 3 khu vực: Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bình Thuận, Tỉnh Quảng Ngãi.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	40.778.347.517	15.234.114.108
Tiền gửi ngân hàng	182.142.116.188	52.010.688.292
Cộng	<u>222.920.463.705</u>	<u>67.244.802.400</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 5.1</i>)	296.737.245.000	296.737.245.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 5.2</i>)	30.606.802.912	30.606.802.912
Cộng	<u>327.344.047.912</u>	<u>327.344.047.912</u>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(5.677.541.018)	(5.677.541.018)
	<u>321.666.506.894</u>	<u>321.666.506.894</u>

5.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh	57.615.315.000	-	57.615.315.000	-
Công ty TNHH Hương Trà	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	219.321.930.000	-	219.321.930.000	-
Cộng	<u>296.737.245.000</u>	<u>-</u>	<u>296.737.245.000</u>	<u>-</u>

5.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Tam Phú	4.579.636.245	-	4.579.636.245	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	26.027.166.667	(5.677.541.018)	26.027.166.667	(5.677.541.018)
Cộng	<u>30.606.802.912</u>	<u>(5.677.541.018)</u>	<u>30.606.802.912</u>	<u>(5.677.541.018)</u>

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2019	01/01/2019
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH 10%)		
Phải thu khách hàng VP NBB	244.926.012.862	360.864.292.385
Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	-	7.462.750.000
Khác	620.140.067	537.860.067
Cộng	245.546.152.929	397.453.780.452

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2019	01/01/2019
Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc	153.913.536.797	105.485.081.886
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Dân Dụng CII E&C	52.032.699.106	51.814.784.967
Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang	16.619.272.317	16.570.104.183
Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa	21.820.738.523	21.820.738.523
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	1.435.420.684	1.435.420.684
Công ty CPĐT & XD Nền Móng Phú Sỹ	-	1.209.450.053
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi	15.817.963.473	15.745.157.413
Khác	7.339.605.660	8.386.047.677
Cộng	268.979.236.560	222.466.785.386

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Quảng Ngãi (ứng tiền đền bù)	941.857.466	953.992.044
Trung tâm phát triển quỹ đất Sơn Tịnh (2%KP thực hiện bồi thường)	1.344.195.804	1.344.195.804
Tạm ứng tiền đền bù UBND TT Sơn Tịnh	1.510.507.400	1.510.507.400
Tạm ứng tiền đền bù UBND Xã Tịnh Ấn Đông	449.683.464	449.683.464
Công ty CPDV Nhịp cầu địa ốc	206.188.351.642	206.188.351.642
Chi tạm ứng đền bù dự án NBB1	-	1.023.000.000
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	11.295.432.400	11.295.432.400
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Hạ Long	773.482.000	773.482.000
Phải thu khác	108.659.137.247	114.898.343.709
Cộng	333.162.647.423	340.436.988.463

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM (CII) (*)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án Diamond Riverside	42.108.620.000	42.108.620.000
Ký quỹ dự án Đồi Thủy Sơn	6.449.000.000	6.449.000.000
Khác	30.934.205.437	15.286.145.003
Cộng	179.559.473.663	163.911.413.229

(*) Đây là khoản phải thu mà Công ty NBB đã ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII) phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I).

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	68.045.455	107.640.116
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.028.098.344.623	2.938.954.111.630
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>3.028.166.390.078</u>	<u>2.939.061.751.746</u>

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1 (a)	632.567.607.941	600.790.275.017
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2 (b)	710.306.096.038	710.306.096.038
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3 (c)	672.843.374.372	671.324.714.382
Dự án đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh	422.265.905.641	371.655.335.696
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	4.987.030.121	4.957.468.983
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	425.320.840.364	421.100.818.948
Dự án khu dân cư De- Lagi	130.606.615.852	129.618.528.272
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Ruby Island	1.204.545.456	1.204.545.456
Cộng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<u>3.028.098.344.623</u>	<u>2.938.954.111.630</u>

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
I- Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Tại ngày 01/01/2019	6.855.230.507	11.026.959.060	2.848.913.925	20.731.103.492
Tại ngày 31/03/2019	6.855.230.507	11.026.959.060	2.848.913.925	20.731.103.492
II- Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2019	2.850.428.306	8.092.062.452	1.259.744.229	12.202.234.987
Khấu hao trong kỳ	3.212.499	308.587.212	11.331.819	323.131.530
Tại ngày 31/03/2019	2.853.640.805	8.400.649.664	1.271.076.048	12.525.366.517
III- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
Tại ngày 01/01/2019	4.004.802.201	2.934.896.608	1.589.169.696	8.528.868.505
Tại ngày 31/03/2019	4.001.589.702	2.626.309.396	1.577.837.877	8.205.736.975

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	208.532.613	250.835.582
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí môi giới, nhà mẩu	110.084.111.120	110.545.911.120
Chi phí khác	5.067.444.858	2.040.516.870
Cộng	<u>115.151.555.978</u>	<u>112.586.427.990</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	686.868.353	2.258.662.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.621.221.771	27.654.609.776
Thuế thu nhập cá nhân	2.456.472.095	772.902.461
Các loại thuế khác	7.237.255	74.875.968
Cộng	<u>29.771.799.474</u>	<u>30.761.050.945</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Phải trả lãi vay ngân hàng	2.336.396.547	1.985.228.572
Phải trả lãi trái phiếu	30.410.488.361	29.745.488.361
Trích trước chi phí khác	10.161.450.000	10.388.860.127
Cộng	<u>42.908.334.908</u>	<u>42.119.577.060</u>

15. PHẢI TRẢ KHÁC

15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền đặt cọc dự án	1.537.519.894.682	1.036.266.279.160
Công ty Thành Gia	39.826.187.941	301.560.346.929
Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TPHCM (CII)	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty TNHH Hương Trà	18.555.446.000	18.555.446.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	3.110.405.635	3.110.405.635
Phạm Văn Đầu	26.042.828.700	49.042.828.700
Phải trả, phải nộp khác	21.364.770.507	33.185.416.209
Cộng	<u>2.076.419.533.465</u>	<u>1.801.012.042.298</u>

15.2 Phải trả dài hạn khác

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Hợp tác với CII dự án NBB1 (**)	178.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với ông Lê Văn Hóa - dự án NBB1	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với CII dự án De-Lagi	112.028.743.353	112.028.743.353
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.047.917.135	5.637.917.135
Cộng	<u>309.031.120.488</u>	<u>386.621.120.488</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

16.1. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
16.1 Vay ngắn hạn ngân hàng		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16.2)</i>		
NH TMCP Á Châu	38.570.000.000	50.713.000.000
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	-	111.431.887.454
NH TMCP Tiên Phong	117.330.079.000	-
Trái phiếu Creed	58.172.000.000	80.172.000.000
Cộng	<u>214.072.079.000</u>	<u>242.316.887.454</u>

16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	93.337.177.562	85.597.794.242
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	51.337.177.562	155.029.681.696
NH TMCP ACB	80.570.000.000	92.713.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16)</i>		
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	-	(111.431.887.454)
NH TMCP ACB	(38.570.000.000)	(50.713.000.000)
<i>Nợ dài hạn - Trái phiếu</i>	-	-
<i>Phát hành trái phiếu</i>	80.172.000.000	80.172.000.000
Trái phiếu Creed	80.172.000.000	80.172.000.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 16)</i>		
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	(80.172.000.000)	(80.172.000.000)
Cộng	<u>93.337.177.562</u>	<u>85.597.794.242</u>

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	168.442.487.030	1.728.345.335.822
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	119.525.898.083	119.525.898.083
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(3.643.310.043)	(3.643.310.043)
Trích chia cổ tức	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tại ngày 01/01/2019	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	282.730.075.070	1.842.632.923.862
Tăng vốn trong kỳ	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	52.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.195.028.611	4.195.028.611
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Tại ngày 31/03/2019	1.004.756.560.000	483.059.579.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	285.425.103.681	1.897.827.952.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Cổ đông	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông khác	1.003.362.560.000	974.321.740.000
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	1.394.000.000
Cộng	1.004.756.560.000	975.715.740.000

17.3 Cổ phiếu

	31/03/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	97.571.574
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu thường	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại	139.400	139.400
Cổ phiếu thường	139.400	139.400
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.336.256	97.432.174
Cổ phiếu thường	100.336.256	97.432.174
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	-	-	-
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.965.802.190	54.743.226.560	8.965.802.190	54.743.226.560

19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	-	900.000.000	-	900.000.000
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	4.507.894.714	37.556.978.701	4.507.894.714	37.556.978.701
Cộng	4.507.894.714	38.456.978.701	4.507.894.714	38.456.978.701

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

20 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.496.162	17.978.413	45.496.162	17.978.413
Cộng	45.496.162	17.978.413	45.496.162	17.978.413

21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>	<u>năm 2019</u>	<u>năm 2018</u>
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	11.155.694	7.555.523.110	11.155.694	7.555.523.110
Chi phí tài chính khác	70.000.000	-	70.000.000	-
Cộng	81.155.694	7.555.523.110	81.155.694	7.555.523.110

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

22 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Chi phí quảng cáo, môi giới	117.990.001	1.133.699.510	117.990.001	1.133.699.510
Chi phí khác	-	73.695.710	-	73.695.710
Cộng	117.990.001	1.207.395.220	117.990.001	1.207.395.220

23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.433.146.211	921.186.116	1.433.146.211	921.186.116
Chi phí khấu hao TSCĐ	306.388.183	196.937.715	306.388.183	196.937.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.399.606	366.636.840	570.399.606	366.636.840
Khác	753.947.832	484.616.482	753.947.832	484.616.482
Cộng	3.063.881.833	1.969.377.154	3.063.881.833	1.969.377.154

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	764.333.996	2.789.179.061
Cộng	764.333.996	2.789.179.061

b. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
	VND	VND
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	4.959.362.607	6.586.019.925
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán	142.374.673	142.374.673
Chi phí không được trừ	142.374.673	142.374.673
Cổ tức được chia	-	-
Điều chỉnh tăng LNTT khác	-	-
Thu nhập chịu thuế	5.101.737.280	6.728.394.597
Trong đó:		
(Lỗ) lãi tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.280.067.300	(7.217.500.706)
(Lỗ) lãi tính thuế từ hoạt động BĐS	3.821.669.980	13.945.895.303
Chuyển lỗ	-	-
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN theo thuế suất kỳ hiện hành	764.333.996	2.789.179.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ hiện hành	764.333.996	2.789.179.061

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

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

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



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 04 năm 2019