



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ III NĂM 2018**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 (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)	8-38

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Ngày 30 tháng 09 năm 2018</b>	<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.368.870.410.118</b>	<b>4.492.325.766.623</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.</b>	<b>125.358.030.089</b>	<b>246.138.616.283</b>
1. Tiền	111		125.358.030.089	228.233.526.409
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	17.905.089.874
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>995.360.300.255</b>	<b>950.968.730.935</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	177.978.649.910	72.294.966.782
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	514.610.728.483	474.288.247.385
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.1	303.484.834.648	405.099.429.554
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(713.912.786)	(713.912.786)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8.</b>	<b>3.195.923.133.565</b>	<b>3.248.395.374.298</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.195.923.133.565	3.248.395.374.298
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>52.228.946.209</b>	<b>46.823.045.107</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		296.111.260	2.029.104.295
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		50.347.085.566	34.144.963.559
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.585.749.383	10.648.977.253
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>457.578.833.040</b>	<b>489.125.210.275</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>179.567.382.663</b>	<b>179.540.513.761</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	30.648.060.434
6. Phải thu dài hạn khác	216	7.2	179.567.382.663	148.892.453.327
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.498.695.797</b>	<b>87.982.943.750</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10.	78.482.591.051	83.966.839.004
- Nguyên giá	222		105.657.709.298	113.236.820.532
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27.175.118.247)	(29.269.981.528)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11.	4.016.104.746	4.016.104.746
- Nguyên giá	228		4.016.104.746	4.016.104.746
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12.</b>	<b>60.353.239.126</b>	<b>62.194.109.323</b>
- Nguyên giá	231		67.786.031.001	67.786.031.001
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7.432.791.875)	(5.591.921.678)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>9</b>	<b>13.376.049.654</b>	<b>13.192.334.223</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.376.049.654	13.192.334.223
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.</b>	<b>5.374.978.308</b>	<b>5.374.978.308</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.574.978.308	4.574.978.308
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.800.000.000	2.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>116.408.487.492</b>	<b>140.840.330.910</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.1	109.397.242.085	128.968.792.174
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.076.851.508	2.376.508.497
4. Lợi thế thương mại	269	13.2	5.934.393.899	9.495.030.239
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.826.449.243.158</b>	<b>4.981.450.976.898</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 01 tháng 01 năm 2018
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>2.838.246.176.521</b>	<b>3.057.675.039.994</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.276.708.551.981</b>	<b>2.306.869.827.986</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		76.413.547.286	102.444.964.822
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.	88.331.561.159	420.530.541.055
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16.	34.884.366.284	26.796.958.676
4. Phải trả người lao động	314		792.419.929	1.302.900.390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.	144.710.485.951	142.074.672.397
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18.1	1.498.421.726.301	1.010.092.342.100
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15.1	414.006.016.958	579.418.887.454
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		19.148.428.113	24.208.561.092
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>561.537.624.540</b>	<b>750.805.212.008</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	18.2	455.628.533.252	566.926.120.720
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15.2	42.000.000.000	119.570.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	15.3	52.500.000.000	52.500.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.409.091.288	1.809.091.288
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.988.203.066.637</b>	<b>1.923.775.936.904</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>1.988.203.066.637</b>	<b>1.923.775.936.904</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		975.715.740.000	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	19	459.600.399.732	459.600.399.732
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	19	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	19	131.477.728.497	131.477.728.497
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	19	271.429.076.107	208.558.908.576
a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			203.320.598.531	135.692.707.694
b. LNST chưa phân phối kỳ này			68.108.477.576	72.866.200.882
12. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		156.871.141.738	155.314.179.536
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.826.449.243.158</b>	<b>4.981.450.976.898</b>



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 26 tháng 10 năm 2018

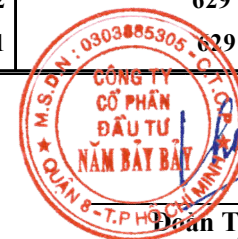
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>133.754.689.286</b>	<b>531.281.526.474</b>	<b>627.080.686.443</b>	<b>806.368.430.491</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>133.754.689.286</b>	<b>531.281.526.474</b>	<b>627.080.686.443</b>	<b>806.368.430.491</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	21	90.537.437.105	484.618.811.463	501.627.302.506	726.836.187.091
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>43.217.252.181</b>	<b>46.662.715.011</b>	<b>125.453.383.937</b>	<b>79.532.243.400</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	(587.131.459)	5.849.251.694	438.418.799	51.101.399.340
7. Chi phí tài chính	22	23	5.588.446.812	13.709.421.273	19.552.561.422	18.277.676.271
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.588.446.812</i>	<i>10.248.863.475</i>	19.552.561.422	14.682.680.773
8. Chi phí bán hàng	24	24	656.730.524	28.130.840.708	24.088.055.256	42.636.158.945
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	25	4.065.042.960	1.168.571.442	11.004.526.502	19.452.571.909
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>32.319.900.426</b>	<b>9.503.133.282</b>	<b>71.246.659.556</b>	<b>50.267.235.615</b>
11. Thu nhập khác	31		5.879.442.427	6.235.409.399	19.554.523.711	9.828.617.034
12. Chi phí khác	32		813.282.106	3.047.466.392	1.621.757.014	4.158.250.493
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>5.066.160.321</b>	<b>3.187.943.007</b>	<b>17.932.766.697</b>	<b>5.670.366.541</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>37.386.060.747</b>	<b>12.691.076.289</b>	<b>89.179.426.253</b>	<b>55.937.602.156</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	7.255.244.134	2.645.124.479	17.889.869.230	6.588.475.013
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		344.693.387	-	2.140.624.487	(6.440.000.000)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>29.786.123.226</b>	<b>10.045.951.810</b>	<b>69.148.932.536</b>	<b>55.789.127.143</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(10.776.910)	869.929.540	1.040.454.960	910.426.959
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>62</b>		<b>29.796.900.136</b>	<b>9.176.022.270</b>	<b>68.108.477.576</b>	<b>54.878.700.184</b>
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>			<b>275</b>	<b>22</b>	<b>629</b>	<b>738</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27.</b>	<b>275</b>	<b>61</b>	<b>629</b>	<b>738</b>

  
**Nguyễn Văn Minh**  
 Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 10 năm 2018

  
**Trương Hải Đăng Khoa**  
 Kế toán trưởng



  
**Đoàn Tường Triệu**  
 Giám đốc điều hành


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**


(theo phương pháp gián tiếp)

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018</i>	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</i>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>86.287.985.871</b>	<b>55.937.602.156</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02	10,11,	7.866.208.581	10.045.154.419
Các khoản dự phòng	03		-	1.726.159.462
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định	05		(3.530.454.091)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		-	(41.713.023.085)
Chi phí lãi vay	06	23.	19.552.561.422	14.682.680.773
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>110.176.301.783</b>	<b>40.678.573.725</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(51.241.047.790)	(47.627.961.328)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		52.472.240.733	166.037.872.809
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		31.264.939.025	6.187.344.158
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		21.304.543.124	37.433.755.581
Tiền lãi vay đã trả	14		(42.825.039.679)	(90.828.074.654)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.999.652.894)	(16.248.996.356)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>118.152.284.302</b>	<b>95.632.513.935</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	1.299.504.918
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		6.050.000.000	400.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	7.000.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>6.050.000.000</b>	<b>8.699.504.918</b>

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

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày	
		01/01/2018 đến ngày 30/09/2018	01/01/2017 đến ngày 30/09/2017
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	319.819.039.700
3. Tiền thu từ đi vay	33	10.846.129.504	44.468.924.772
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(255.829.000.000)	(436.868.988.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(64.748.256.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(244.982.870.496)</b>	<b>(137.329.279.528)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(120.780.586.194)</b>	<b>(32.997.260.675)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>246.138.616.283</b>	<b>112.066.193.541</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>125.358.030.089</b>	<b>79.068.932.866</b>

  
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 26 tháng 10 năm 2018

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

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

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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



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

**Công ty có các Chi nhánh sau :**

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

**Công ty có các Công ty con sau:**

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

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

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

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 Công ty nắm 90% quyền biểu quyết và 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

**Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)**

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

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

**Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (Công ty Đất Thủ Thiêm)**

Công ty Đất Thủ Thiêm là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313629237, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 01 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14 tháng 04 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp, với vốn điều lệ là 300,030 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Quận 8, TPHCM. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật... Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong Công ty này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng**

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

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

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

**2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.1 Ước tính kế toán**

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

**3.2 Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

**3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.5 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

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

**3.6 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Tài sản cố định vô hình và khấu hao***

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Các khoản đầu tư chứng khoán***

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

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

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

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

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

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

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

**3.12 Chi phí phải trả**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

**3.16 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

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

***Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch 0cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:



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

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

***Đối với các khoản lãi***

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

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

**3.18 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.19 Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.21 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

***Giá trị sau khi ghi nhận lần đầu***

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

***Bù trừ các công cụ tài chính***

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	32.761.170.698	33.230.183.945
Tiền gửi ngân hàng	92.596.859.391	195.003.342.464
Tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng	-	17.905.089.874
<b>Cộng</b>	<b>125.358.030.089</b>	<b>246.138.616.283</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>thuyết minh số 5.1</i> )	4.574.978.308	4.574.978.308
Đầu tư dài hạn khác ( <i>thuyết minh số 5.2</i> )	2.800.000.000	3.188.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.374.978.308</b>	<b>7.762.978.308</b>

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

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết	4.579.636.245	4.579.636.245
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(4.657.937)	(4.657.937)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>4.574.978.308</b>	<b>4.574.978.308</b>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, khoản đầu tư vào công ty liên kết thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Tam Phú. Giá gốc của khoản đầu tư này 4.579.636.245 đồng chiếm 49% vốn điều lệ cũng như quyền biểu quyết trong Công ty Tam Phú.

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

## 5.2 Đầu tư khác

Công ty	30/09/2018	01/01/2018
	Số tiền VND	Số tiền VND
Công ty Cp Đầu tư SG Highland	800.000.000	800.000.000
Công ty Cp Công nghiệp NBB	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.800.000.000</b>	<b>2.800.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>800.000.000</b>	<b>800.000.000</b>

## 6.1 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH chiếm từ 10% phải thu)	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu khách hàng VP NBB	67.417.202.603	11.576.018.156
BĐH Sài Gòn Trung Lương - Tổng Công ty XD CTGT 5	-	222.526.019
Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	28.588.878.000	679.781.875
Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	961.387.500	29.000.000
Phải thu khách hàng dự án Citygate	77.967.247.575	54.520.060.043
Phải thu khách hàng dự án Carina	2.710.167.094	4.625.241.171
Phải thu đối tượng khác	333.767.138	642.339.518
<b>Cộng</b>	<b>177.978.649.910</b>	<b>72.294.966.782</b>

## 6.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Công ty	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP Xây Dựng Kỹ Thuật Hạ Tầng TPHCM (CII)	299.980.000.000	299.980.000.000
Công ty CP A.P.T	1.064.857.344	1.143.977.257
Công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong	-	7.519.562.792
Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang	20.472.130.976	20.472.130.976
Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa	21.895.202.614	23.595.873.404
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	-	7.509.177.821
Công ty CP Công Nghệ Môi Trường Và Xây Dựng Sài Gòn	-	1.851.328.721
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi	16.559.613.699	12.856.567.724
Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc	84.108.199.321	66.298.999.321
Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Kiến Phước	-	3.781.946.554
Công ty CP tư vấn xây dựng điện Việt Nam - PIDI	-	18.032.178.260
Công ty Cổ phần Đầu tư 706	1.435.420.684	1.435.420.684
Công ty CP ĐT & XD Nền Móng Phú Sỹ	1.209.450.053	-
Công ty CP Sài Gòn Xây Dựng	17.158.997.906	-
Công ty TNHH Quốc Tế Thành Nhân	7.245.865.386	-
Khác	43.480.990.500	9.811.083.871
<b>Cộng</b>	<b>514.610.728.483</b>	<b>474.288.247.385</b>

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

## 7.1 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Quảng Ngãi (ứng tiền đền bù)	3.081.959.807	6.948.438.393
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	210.495.768.308
Chi tạm ứng đền bù dự án NBB1	12.523.000.000	1.023.000.000
Chi tạm ứng phải thu NBB2	3.200.000.000	6.113.825.160
Tạm ứng tiền đền bù dự án - NBB3	-	24.016.200.000
Tạm ứng tiền đền bù dự án Bình Chánh - NBB4 (c)	-	146.440.054.439
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	2.000.000.000	3.000.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Hạ Long	824.763.000	1.192.300.000
Công ty TNHH Bắc Thủ Thiêm	377.936.274	377.936.274
Phải thu khác	71.984.437.257	2.187.520.312
<b>Cộng</b>	<b><u>303.484.834.648</u></b>	<b><u>405.099.429.554</u></b>

## 7.2 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty CP 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
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	30.648.060.434	-
Ký quỹ ký cược dự án	6.743.054.003	6.716.185.101
<b>Cộng</b>	<b><u>179.567.382.663</u></b>	<b><u>148.892.453.327</u></b>

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

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

## 8. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	4.136.364	14.500.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - đất, đá, lọc ô tô	834.854.772	771.260.111
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*)	<u>3.195.084.142.429</u>	<u>3.247.883.454.725</u>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>3.195.923.133.565</b>	<b>3.248.669.214.836</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(273.840.538)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b><u>3.195.923.133.565</u></b>	<b><u>3.248.395.374.298</u></b>

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

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Dự án khu dân cư De- Lagi	127.382.214.790	118.277.343.220
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	4.957.468.983	34.120.198.106
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	413.641.426.403	385.528.325.641
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1 (a)	431.346.075.327	367.513.544.825
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2 (b)	705.318.096.038	717.729.287.114
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3 (c)	662.414.341.658	500.650.292.442
Dự án khu phức hợp Bình Chánh NBB4 (d)	259.248.440.679	335.625.008.940
Dự án đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	314.517.656.805	165.225.117.858
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Cityagte	177.905.598.907	522.137.631.747
Dự án Ruby Island	1.022.727.274	1.022.727.274
Dự án Đất Thủ Thiêm	69.333.766.727	69.333.766.727
Chi phí bảo trì dự án	-	2.723.881.993
<b>Cộng</b>	<b><u>3.195.084.142.429</u></b>	<b><u>3.247.883.454.725</u></b>

## 9. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Xây dựng khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	12.034.185.506	12.034.185.506
Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	<u>1.341.864.148</u>	<u>1.158.148.717</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>13.376.049.654</u></b>	<b><u>13.192.334.223</u></b>

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

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						<b>VND</b>
Tại ngày 01/01/2018	85.024.474.790	10.277.260.846	14.036.596.971	1.426.935.364	2.471.552.561	113.236.820.532
Giảm do thoái vốn trong kỳ	(5.163.640.909)	(946.729.687)	(1.468.740.638)	-	-	(7.579.111.234)
Thanh lý, nhượng bán	(5.163.640.909)	(946.729.687)	(1.468.740.638)	-	-	(7.579.111.234)
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>	<b>79.860.833.881</b>	<b>9.330.531.159</b>	<b>12.567.856.333</b>	<b>1.426.935.364</b>	<b>2.471.552.561</b>	<b>105.657.709.298</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2018	12.565.764.789	7.054.930.305	8.360.663.480	303.846.469	984.776.485	29.269.981.528
Khấu hao trong kỳ	1.336.586.885	11.253.336	1.000.526.095	116.335.728	-	2.464.702.044
Thanh lý, nhượng bán	(2.806.176.535)	(758.454.822)	(994.933.967)	-	-	(4.559.565.325)
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>	<b>11.096.175.139</b>	<b>6.307.728.819</b>	<b>8.366.255.608</b>	<b>420.182.197</b>	<b>984.776.485</b>	<b>27.175.118.247</b>
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
Tại ngày 01/01/2018	72.458.710.001	3.222.330.541	5.675.933.491	1.123.088.895	1.486.776.076	83.966.839.004
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>	<b>68.764.658.742</b>	<b>3.022.802.340</b>	<b>4.201.600.725</b>	<b>1.006.753.167</b>	<b>1.486.776.076</b>	<b>78.482.591.051</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Là quyền sử dụng đất của tầng hầm và trung tâm thương mại chung cư Carina Plaza.

**12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chỉ tiêu	Hồ bơi và sân tennis, TTIM	Tổng cộng
	VND	VND
<b>I- Nguyên giá BĐS đầu tư</b>		
Tại ngày 01/01/2018	<u>67.786.031.001</u>	<u>67.786.031.001</u>
Tại ngày 30/09/2018	<u>67.786.031.001</u>	<u>67.786.031.001</u>
<b>II- Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Tại ngày 01/01/2018	5.591.921.678	5.591.921.678
Khấu hao trong kỳ	1.840.870.197	1.840.870.197
Tại ngày 30/09/2018	<u>7.432.791.875</u>	<u>7.432.791.875</u>
<b>III- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư</b>		
Tại ngày 01/01/2018	<u>62.194.109.323</u>	<u>62.194.109.323</u>
Tại ngày 30/09/2018	<u>60.353.239.126</u>	<u>60.353.239.126</u>

**13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí DA Citygate chờ phân bổ	(2.157.806.066)	23.884.096.607
Chi phí môi giới chờ phân bổ	108.655.819.390	102.871.135.393
Chi phí khác	2.899.228.761	2.213.560.174
<b>Cộng</b>	<u>109.397.242.085</u>	<u>128.968.792.174</u>

**13.2 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018
	VND
Tình hình biến động lợi thế thương mại như sau:	
<b>Nguyên giá</b>	<b>63.877.988.060</b>
Phát sinh trong kỳ	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Tại ngày 01/01/2018	54.382.957.821
Khấu hao trong kỳ	3.560.636.339
Tại ngày 30/09/2018	57.943.594.160
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2018	9.495.030.239
Tại ngày 30/09/2018	<u>5.934.393.900</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước dự án Sơn Tinh - Quảng Ngãi	29.830.013.583	29.395.826.716
Người mua trả tiền trước dự án Citygate	40.473.852.345	388.077.019.108
Người mua trả tiền trước dự án Bạc Liêu	3.022.631.231	-
Khác	15.005.064.000	3.057.695.231
<b>Cộng</b>	<b>88.331.561.159</b>	<b>420.530.541.055</b>

**15.1 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		
NH TMCP Á Châu	62.856.000.000	60.715.000.000
NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	214.978.016.958	253.531.887.454
Trái phiếu phát hành	136.172.000.000	265.172.000.000
<b>Cộng</b>	<b>414.006.016.958</b>	<b>579.418.887.454</b>

**15.2 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Vay dài hạn - Ngân hàng</i>	<b>42.000.000.000</b>	<b>119.570.000.000</b>
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Định	166.978.016.958	292.531.887.454
NH TMCP Á Châu	80.570.000.000	141.285.000.000
<i>Vay ngân hàng đến hạn trả (TM 15.1)</i>	(205.548.016.958)	(314.246.887.454)
<i>Nợ dài hạn - Trái phiếu</i>		
Phát hành trái phiếu	136.172.000.000	504.322.000.000
NH TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-
Trái phiếu Creed	136.172.000.000	265.172.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (thuyết minh 18)	(136.172.000.000)	(265.172.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>119.570.000.000</b>

**15.3 TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Beira Limited	52.500.000.000	52.500.000.000
	<b>52.500.000.000</b>	<b>52.500.000.000</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

### 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	21.651.400.328	19.386.872.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.687.597.714	7.030.082.922
Thuế thu nhập cá nhân	105.418.695	360.532.031
Các loại thuế khác	1.439.949.547	19.471.586
<b>Cộng</b>	<b><u>34.884.366.284</u></b>	<b><u>26.796.958.676</u></b>

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Phải trả lãi vay	23.877.685.295	21.998.932.397
Trích trước chi phí xây dựng dự án Citygate	120.000.000.000	120.000.000.000
Trích trước chi phí khác	832.800.656	75.740.000
<b>Cộng</b>	<b><u>144.710.485.951</u></b>	<b><u>142.074.672.397</u></b>

### 18.1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Phải trả cho các đội thi công	2.702.713.429	2.702.713.429
Phải trả tiền đặt cọc dự án	850.844.510.611	555.169.291.932
Phải trả tiền cổ tức	-	873.116.600
Phải trả Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	844.862.684	844.862.684
Phải trả Công ty Thành Gia	81.053.652.941	-
Phải trả Công ty CP Xây Dựng Hạ Tầng CII	430.000.000.000	430.000.000.000
Phải trả Kallang Limited	13.645.792.909	12.887.313.643
Công ty TNHH Bất Động sản Huỳnh Hiệp	15.000.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sản Gia Linh	42.467.827.500	-
Công ty CP PT Bất động sản Đăng Dương	26.085.240.000	-
Công ty CP quản lý và phát triển Bất động sản Hương Vượng	29.169.247.500	-
Phải trả, phải nộp khác	6.607.878.727	7.615.043.812
<b>Cộng</b>	<b><u>1.498.421.726.301</u></b>	<b><u>1.010.092.342.100</u></b>

### 18.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Hợp tác với CII dự án NBB1 (**)	260.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với ông Phạm Văn Đầu - dự án NBB2	-	42.421.432.000
Hợp tác với CT BDS Thành Gia - dự án NBB3	-	102.590.025.800
Hợp tác với CII dự án De-Lagi	112.028.743.353	102.028.743.353
Hợp tác với ông Lê Văn Hóa - dự án NBB1	8.467.260.000	8.467.260.000
Phải trả khác	74.645.329.899	50.931.459.567
<b>Cộng</b>	<b><u>455.628.533.252</u></b>	<b><u>566.926.120.720</u></b>

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

Chi 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
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>583.212.000.000</b>	<b>385.417.099.032</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>146.692.706.494</b>	<b>1.239.908.514.586</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	72.866.200.882	72.866.200.882
Tăng vốn trong năm	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Trích cổ tức	-	-	-	-	(10.999.998.800)	(10.999.998.800)
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>	<b>975.715.740.000</b>	<b>459.600.399.732</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>208.558.908.576</b>	<b>1.768.461.757.368</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b>975.715.740.000</b>	<b>459.600.399.732</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>208.558.908.576</b>	<b>1.768.461.757.368</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	68.108.477.576	68.108.477.576
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	-	(3.643.310.045)	(3.643.310.045)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>	<b>975.715.740.000</b>	<b>459.600.399.732</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>271.429.076.107</b>	<b>1.831.331.924.899</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Cổ đông</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vốn góp của các cổ đông khác	974.321.740.000	974.321.740.000
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	1.394.000.000
<b>Cộng</b>	<b>975.715.740.000</b>	<b>975.715.740.000</b>

**19.3 Cổ phiếu**

	<b>30/09/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>Số cổ phần</b>	<b>Số cổ phần</b>
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>97.571.574</b>	<b>35.860.600</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b>	<b>97.432.174</b>	<b>97.571.574</b>
Cổ phiếu thường	97.432.174	97.571.574
<b>Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại</b>	<b>139.400</b>	<b>139.400</b>
Cổ phiếu thường	139.400	139.400
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>97.432.174</b>	<b>97.432.174</b>
Cổ phiếu thường	97.432.174	97.432.174
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	4.461.056.347	3.597.263.272	13.329.211.103	22.453.154.078
Doanh thu XD & chuyển nhượng quyền sử dụng đất	124.769.012.722	4.366.957.743	194.368.648.658	15.754.930.705
Doanh thu kinh doanh căn hộ	4.524.620.217	523.317.305.459	419.382.826.682	768.160.345.708
<b>Cộng</b>	<b>133.754.689.286</b>	<b>531.281.526.474</b>	<b>627.080.686.443</b>	<b>806.368.430.491</b>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ	6.422.997.472	5.816.513.485	14.446.029.361	24.350.895.827
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	80.237.082.497	1.891.155.058	122.147.198.357	8.000.362.999
Giá vốn kinh doanh căn hộ	3.877.357.136	476.911.142.920	365.034.074.788	694.484.928.265
<b>Cộng</b>	<b>90.537.437.105</b>	<b>484.618.811.463</b>	<b>501.627.302.506</b>	<b>726.836.187.091</b>

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

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	(587.131.459)	8.831.682.311	438.418.799	9.752.012.619
Lãi từ thoái vốn	-	(2.982.430.617)	-	41.349.386.721
<b>Cộng</b>	<b>(587.131.459)</b>	<b>5.849.251.694</b>	<b>438.418.799</b>	<b>51.101.399.340</b>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	5.588.446.812	10.248.863.475	19.552.561.422	14.682.680.773
Chi phí tài chính khác	-	3.460.557.798	-	3.594.995.498
<b>Cộng</b>	<b>5.588.446.812</b>	<b>13.709.421.273</b>	<b>19.552.561.422</b>	<b>18.277.676.271</b>

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

24 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Chi phí môi giới hoa hồng	-	25.429.794.941	18.226.068.880	36.626.198.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.033.181	(1.215.538.712)	4.378.706.041	1.075.582.056
Chi phí khác	-	3.916.584.479	-	4.934.378.423
<b>Cộng</b>	<b>656.730.524</b>	<b>28.130.840.708</b>	<b>24.088.055.256</b>	<b>42.636.158.945</b>

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	năm 2018	năm 2017	năm 2018	năm 2017
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.956.981.355	1.303.159.619	4.695.841.801	4.383.686.363
Chi phí vật liệu quản lý	21.937.167	25.699.931	56.649.710	78.797.428
Chi phí khấu hao TSCĐ	237.808.687	278.598.726	614.108.147	859.397.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	578.368.353	(2.747.752.600)	1.345.246.516	6.915.930.899
Phân bổ lợi thế thương mại	1.186.878.780	1.648.761.655	3.560.636.339	4.946.284.964
Chi phí bằng tiền khác	83.068.618	660.104.112	732.043.990	2.268.474.294
<b>Cộng</b>	<b>4.065.042.960</b>	<b>1.168.571.443</b>	<b>11.004.526.502</b>	<b>19.452.571.909</b>

**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	<u>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018</u>	<u>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.889.869.230	6.588.475.013
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.140.624.487	(6.440.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>20.030.493.717</u></b>	<b><u>148.475.013</u></b>

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	<u>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018</u>	<u>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>
	VND	VND
<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>89.179.426.253</b>	<b>55.937.602.156</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</b>	<b>284.749.345</b>	<b>368.387.667</b>
Chi phí không được trừ	284.749.345	368.387.667
Thu nhập không tính thuế	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>89.464.175.598</b>	<b>56.305.989.823</b>
<b>Trong đó:</b>		
Lỗ/lãi từ hoạt động tính thuế	89.449.346.150	32.942.375.065
Lỗ/Lãi từ hoạt động không tính thuế	14.829.448	23.363.614.758
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN theo thuế suất 20% kỳ hiện hành	17.889.869.230	6.588.475.013
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ</b>	<b><u>17.889.869.230</u></b>	<b><u>6.588.475.013</u></b>

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2018</u>	<u>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập	68.108.477.576	54.878.700.184
Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích	(6.810.847.758)	(5.487.870.018)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu	61.297.629.818	49.390.830.166
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	97.432.174	66.889.885
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>629</u></b>	<b><u>738</u></b>
(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)		



**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**28. CÁC CAM KẾT**

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số: 05/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 03 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu đô thị Tam Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Công ty cam kết góp 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án tùy theo tình hình số vốn góp các bên có thể thay đổi nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên.

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

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

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

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

**29. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

Rủi ro tiền tệ

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

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Rủi ro giá**

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

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

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**Các khoản đầu tư**

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

**Phải thu khách hàng**

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

Phải thu khách hàng của Công ty bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản, phải thu chủ đầu tư do Công ty làm nhà thầu, phải thu khách hàng bán các sản phẩm như phụ tùng ô tô, đất đá,... Đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản Công ty quản lý rủi ro bằng cách hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng nộp tiền

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

theo tiến độ hợp đồng đã cam kết chỉ thực hiện chuyển giao quyền sở hữu khi khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ cam kết. Đối với các khoản phải thu khách hàng do Công ty làm nhà thầu, bán các sản phẩm Công ty quản lý rủi ro bằng cách thường xuyên theo dõi, đơn đốc quá trình nghiệm thu của hợp đồng, thiết lập chính sách tín dụng chỉ bán hàng cho những khách hàng có quá trình thanh toán tốt với Công ty, các khách hàng mới phải được xem xét mức độ tín nhiệm trước khi bán hàng, đồng thời hình thành một bộ phận chuyên trách thường xuyên theo dõi yêu cầu khách hàng thanh toán theo cam kết trong hợp đồng. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

**Các khoản phải thu khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

	<i>Dưới 1 năm</i> VND	<i>Từ 1 đến 5 năm</i> VND	<i>Tổng cộng</i> VND
<b>Tại ngày 30/09/2018</b>			
Vay và nợ	414.006.016.958	94.500.000.000	508.506.016.958
Phải trả người bán và phải trả khác	1.444.851.488.587	455.628.533.252	1.900.480.021.839
Chi phí phải trả	144.710.485.951	-	144.710.485.951
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.003.567.991.496</b>	<b>550.128.533.252</b>	<b>2.553.696.524.748</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>			
Vay và nợ	579.418.887.454	172.070.000.000	751.488.887.454
Phải trả người bán và phải trả khác	1.112.537.306.922	566.926.120.720	1.679.463.427.642
Chi phí phải trả	142.074.672.397	-	142.074.672.397
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.834.030.866.773</b>	<b>738.996.120.720</b>	<b>2.573.026.987.493</b>

**Tài sản đảm bảo**

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

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

**Đo lường theo giá trị hợp lý**

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

	<i>Giá trị sổ sách</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>ngày 30 tháng 09 năm 2018</i>		<i>ngày 01 tháng 01 năm 2018</i>		<i>ngày 30 tháng 09</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>
<b>Tài sản tài chính</b>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền và tương đương tiền	125.358.030.089	-	228.233.526.409	-	125.358.030.089	228.233.526.409
Phải thu khách hàng	177.978.649.910	-	72.294.966.782	(4.101.300)	177.978.649.910	72.290.865.482
Phải thu khác	483.052.217.311	(713.912.786)	553.991.882.881	(713.912.786)	482.338.304.525	553.277.970.095
Đầu tư dài hạn khác	7.374.978.308	(2.000.000.000)	7.374.978.308	(2.000.000.000)	5.374.978.308	5.374.978.308
<b>Tổng cộng</b>	<b>793.763.875.618</b>	<b>(2.713.912.786)</b>	<b>861.895.354.380</b>	<b>(2.718.014.086)</b>	<b>791.049.962.832</b>	<b>859.177.340.294</b>

	<i>Giá trị sổ sách</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>ngày 30 tháng 09</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>	<i>ngày 30 tháng 09</i>	<i>ngày 01 tháng 01</i>
	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>	<i>năm 2018</i>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Các khoản vay	508.506.016.958	751.488.887.454	508.506.016.958	751.488.887.454
Phải trả người bán và phải trả khác	1.900.480.021.839	1.679.463.427.642	1.900.480.021.839	1.679.463.427.642
Chi phí phải trả	144.710.485.951	142.074.672.397	144.710.485.951	142.074.672.397
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.553.696.524.748</b>	<b>2.573.026.987.493</b>	<b>2.553.696.524.748</b>	<b>2.573.026.987.493</b>

**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 30 tháng 09 năm 2018 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 26 tháng 10 năm 2018