



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ I NĂM 2020**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2020**



| <b>NỘI DUNG</b>                                                                  | <b>TRANG</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 (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)            | 8-30         |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Ngày 31 tháng 03 năm 2020</b> | <b>Ngày 01 tháng 01 năm 2020</b> |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |                    | <b>5.434.344.180.814</b>         | <b>5.243.791.044.716</b>         |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>4.</b>          | <b>143.858.235.914</b>           | <b>139.476.989.035</b>           |
| 1. Tiền                                      | 111          |                    | 143.858.235.914                  | 109.926.696.808                  |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112          |                    | -                                | 29.550.292.227                   |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |                    | <b>1.099.916.719.885</b>         | <b>1.021.331.093.938</b>         |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131          | 6.1                | 343.914.880.776                  | 344.225.490.133                  |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132          | 6.2                | 472.401.892.963                  | 402.055.985.182                  |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135          |                    | 9.500.000.000                    | 9.500.000.000                    |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136          | 7.1                | 274.809.757.632                  | 266.259.430.109                  |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137          |                    | (709.811.486)                    | (709.811.486)                    |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   | <b>8.</b>          | <b>4.145.293.430.851</b>         | <b>4.038.053.904.763</b>         |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141          |                    | 4.145.293.430.851                | 4.038.053.904.763                |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b>   |                    | <b>45.275.794.164</b>            | <b>44.929.056.980</b>            |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151          |                    | 704.288.991                      | 651.476.488                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152          |                    | 43.751.184.349                   | 43.765.249.894                   |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153          |                    | 820.320.824                      | 512.330.598                      |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b>   |                    | <b>488.540.850.653</b>           | <b>426.385.659.666</b>           |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |                    | <b>63.860.744.954</b>            | <b>63.860.744.954</b>            |
| 6. Phải thu dài hạn khác                     | 216          | 7.2                | 63.860.744.954                   | 63.860.744.954                   |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b>   |                    | <b>180.954.240.926</b>           | <b>180.892.534.729</b>           |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221          | 10.                | 176.938.136.180                  | 176.876.429.983                  |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 207.280.373.083                  | 205.494.987.356                  |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223          |                    | (30.342.236.903)                 | (28.618.557.373)                 |
| 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>56.671.498.732</b>            | <b>57.285.122.131</b>            |
| - Nguyên giá                                 | 231          |                    | 67.786.031.001                   | 67.786.031.001                   |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 232          |                    | (11.114.532.269)                 | (10.500.908.870)                 |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b>   | <b>9</b>           | <b>3.875.266.717</b>             | <b>3.875.266.717</b>             |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242          |                    | 3.875.266.717                    | 3.875.266.717                    |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b>   | <b>5.</b>          | <b>11.939.135.190</b>            | <b>11.939.135.190</b>            |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252          |                    | 11.939.135.190                   | 11.939.135.190                   |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253          |                    | 2.000.000.000                    | 2.000.000.000                    |
| 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>171.239.964.134</b>           | <b>108.532.855.945</b>           |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261          | 13.1               | 170.061.204.134                  | 107.429.335.945                  |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262          |                    | 1.178.760.000                    | 1.103.520.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b>   |                    | <b>5.922.885.031.467</b>         | <b>5.670.176.704.382</b>         |

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

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2020 | Ngày 01 tháng 01 năm 2020 |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. Nợ phải trả</b>                           | <b>300</b> |             | <b>3.759.112.148.359</b>  | <b>3.507.841.743.923</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>3.496.273.116.832</b>  | <b>3.154.559.326.261</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        |             | 137.848.274.443           | 177.528.569.012           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        |             | 1.555.317.156.862         | 1.360.800.528.643         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 16.         | 109.843.873.107           | 94.412.503.264            |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 1.547.862.035             | 3.081.620.550             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 17.         | 121.900.265.606           | 125.110.420.886           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 18.1        | 1.278.911.879.099         | 1.263.667.611.402         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | 14          | 288.258.549.304           | 114.943.911.978           |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                    | 322        |             | 2.645.256.376             | 15.014.160.526            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>262.839.031.527</b>    | <b>353.282.417.662</b>    |
| 7. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | 18.2        | 104.321.932.920           | 181.450.681.729           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 15          | 148.517.098.607           | 161.831.735.933           |
| 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>2.163.772.883.108</b>  | <b>2.162.334.960.459</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>19</b>   | <b>2.163.772.883.108</b>  | <b>2.162.334.960.459</b>  |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                    | 411        |             | 1.004.756.560.000         | 1.004.756.560.000         |
| 1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết      |            |             | 1.004.756.560.000         | 1.004.756.560.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        | 19          | 479.559.579.732           | 479.559.579.732           |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                             | 415        | 19          | (139.163.566.214)         | (139.163.566.214)         |
| 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          | 679.249.159.205           | 677.689.286.904           |
| a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |            |             | 674.057.251.571           | 330.476.996.223           |
| b. LNST chưa phân phối kỳ này                   |            |             | 5.191.907.634             | 347.212.290.681           |
| 12. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát         | 429        | 19          | 7.893.421.888             | 8.015.371.540             |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>5.922.885.031.467</b>  | <b>5.670.176.704.382</b>  |



Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 04 năm 2020

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

| Chỉ tiêu                                                     | Mã số     | Thuyết minh | Quý I                   |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                              |           |             | Năm 2020                | Năm 2019              | Năm 2020                           | Năm 2019              |
| <b>1. Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>          | <b>01</b> | <b>20</b>   | <b>146.337.474.398</b>  | <b>15.413.964.607</b> | <b>146.337.474.398</b>             | <b>15.413.964.607</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>146.337.474.398</b>  | <b>15.413.964.607</b> | <b>146.337.474.398</b>             | <b>15.413.964.607</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                          | 11        | 21          | 81.116.073.310          | 10.535.061.759        | 81.116.073.310                     | 10.535.061.759        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>65.221.401.088</b>   | <b>4.878.902.848</b>  | <b>65.221.401.088</b>              | <b>4.878.902.848</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                             | 21        | 22          | 191.488.526             | 53.800.922            | 191.488.526                        | 53.800.922            |
| 7. Chi phí tài chính                                         | 22        | 23          | 3.017.013.698           | 81.155.694            | 3.017.013.698                      | 81.155.694            |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                             | 23        |             | <i>3.017.013.698</i>    | <i>11.155.694</i>     | <i>3.017.013.698</i>               | <i>11.155.694</i>     |
| 8. Chi phí bán hàng                                          | 24        | 24          | 397.073.811             | 111.171.819           | 397.073.811                        | 111.171.819           |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                              | 25        | 25          | 13.737.692.681          | 2.978.621.178         | 13.737.692.681                     | 2.978.621.178         |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>           | <b>30</b> |             | <b>48.261.109.424</b>   | <b>1.761.755.079</b>  | <b>48.261.109.424</b>              | <b>1.761.755.079</b>  |
| 11. Thu nhập khác                                            | 31        | 26          | 4.373.427.119           | 4.010.687.714         | 4.373.427.119                      | 4.010.687.714         |
| 12. Chi phí khác                                             | 32        | 27          | 35.114.528.196          | 295.201.217           | 35.114.528.196                     | 295.201.217           |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>                                    | <b>40</b> |             | <b>(30.741.101.077)</b> | <b>3.715.486.497</b>  | <b>(30.741.101.077)</b>            | <b>3.715.486.497</b>  |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                 | <b>50</b> |             | <b>17.520.008.347</b>   | <b>5.477.241.576</b>  | <b>17.520.008.347</b>              | <b>5.477.241.576</b>  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                              | 51        | 28          | 12.465.363.208          | 943.751.177           | 12.465.363.208                     | 943.751.177           |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                               | 52        |             | (75.240.000)            | 75.240.000            | (75.240.000)                       | 75.240.000            |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>          | <b>60</b> |             | <b>5.129.885.139</b>    | <b>4.458.250.399</b>  | <b>5.129.885.139</b>               | <b>4.458.250.399</b>  |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát               | 61        |             | (62.022.495)            | -                     | (62.022.495)                       | -                     |
| <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b>         | <b>62</b> |             | <b>5.191.907.634</b>    | <b>4.458.250.399</b>  | <b>5.191.907.634</b>               | <b>4.458.250.399</b>  |
| <b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                          |           |             | <b>53</b>               | <b>43</b>             | <b>53</b>                          | <b>43</b>             |
| <b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                        | <b>70</b> | <b>29.</b>  | <b>53</b>               | <b>43</b>             | <b>53</b>                          | <b>43</b>             |



**Nguyễn Văn Minh**  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày tháng 04 năm 2020



**Trương Hải Đăng Khoa**  
Kế toán trưởng



**Lưu Hải Ca**  
Tổng Giám đốc

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

| <i>Chỉ tiêu</i>                                                                    | <i>Mã số</i> | <i>Thuyết minh</i> | <i>Từ ngày<br/>01/01/2020<br/>đến ngày<br/>31/03/2020</i> | <i>Từ ngày<br/>01/01/2019<br/>đến ngày<br/>31/03/2019</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                  |              |                    |                                                           |                                                           |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                     | <b>01</b>    |                    | <b>17.520.008.347</b>                                     | <b>5.477.241.576</b>                                      |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                 |              |                    |                                                           |                                                           |
| Khấu hao và hao mòn                                                                | 02           | 10,11,12           | 2.337.302.929                                             | 1.379.913.813                                             |
| Chi phí lãi vay                                                                    | 06           | 23.                | 3.017.013.698                                             | 11.155.694                                                |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>            | <b>08</b>    |                    | <b>22.874.324.974</b>                                     | <b>6.868.311.083</b>                                      |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                     | 09           |                    | (79.071.039.154)                                          | 72.714.925.501                                            |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                           | 10           |                    | (107.239.526.088)                                         | (98.156.920.206)                                          |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11           |                    | 72.096.065.040                                            | 155.374.350.231                                           |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                      | 12           |                    | (62.684.680.692)                                          | 2.727.925.683                                             |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                | 14           |                    | -                                                         | (25.505.850.208)                                          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                  | 15           |                    | -                                                         | (3.199.389.308)                                           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                               | <b>20</b>    |                    | <b>(154.024.855.920)</b>                                  | <b>110.823.352.776</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           |                    | (1.785.385.727)                                           | -                                                         |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27           |                    | 191.488.526                                               | -                                                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                   | <b>30</b>    |                    | <b>(1.593.897.201)</b>                                    | <b>-</b>                                                  |

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

| <i>Chỉ tiêu</i>                                               | <i>Mã số</i> |          | <i>Từ ngày<br/>01/01/2020<br/>đến ngày<br/>31/03/2020</i> | <i>Từ ngày<br/>01/01/2019<br/>đến ngày<br/>31/03/2019</i> |
|---------------------------------------------------------------|--------------|----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <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           |          | -                                                         | 52.500.000.000                                            |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                         | 33           |          | 160.000.000.000                                           | 125.069.462.320                                           |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                        | 34           |          | -                                                         | (145.574.887.454)                                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>           | <b>40</b>    |          | <b>160.000.000.000</b>                                    | <b>31.994.574.866</b>                                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                         | <b>50</b>    |          | <b>4.381.246.879</b>                                      | <b>142.817.927.642</b>                                    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                        | <b>60</b>    | <b>4</b> | <b>139.476.989.035</b>                                    | <b>130.598.980.236</b>                                    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                       | <b>70</b>    |          | <b>143.858.235.914</b>                                    | <b>273.416.907.878</b>                                    |



**Nguyễn Văn Minh**  
Người lập biểu



**Trương Hải Đăng Khoa**  
Kế toán trưởng



**Lưu Hải Ca**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 04 năm 2020

**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. Cắt, 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 :**

| 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        |

**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 12 năm 2019 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

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

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 30 tháng 12 năm 2019 Công ty nắm 99% 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 tư này.

**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.

**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

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

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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 3 công ty con và 2 công ty liên kết. 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, công ty liên kết 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.

**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.

Công ty phân bổ lợi thế thương mại theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 10 năm.

**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.

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

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

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 chuyển 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.

**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.

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

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.

**3.11 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.

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 tiền 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.

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

**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.

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

**3.18 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 thưởng 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.



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

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

**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.

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

|                              | 31/03/2020             | 01/01/2020             |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                     | 2.815.277.111          | 2.218.308.654          |
| Tiền gửi ngân hàng           | 141.042.958.803        | 107.708.388.154        |
| Tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng | -                      | 29.550.292.227         |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>143.858.235.914</b> | <b>139.476.989.035</b> |

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                             | 31/03/2020            | 01/01/2020            |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | VND                   | VND                   |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 11.939.135.190        | 11.939.135.190        |
| Đầu tư dài hạn khác         | 2.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>13.939.135.190</b> | <b>13.939.135.190</b> |

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

|                                   | 31/03/2020            | 01/01/2020            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Đầu tư vào các công ty liên kết   | 30.606.802.912        | 30.606.802.912        |
| Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư | (18.667.667.722)      | (18.667.667.722)      |
| <b>Gía trị thuần</b>              | <b>11.939.135.190</b> | <b>11.939.135.190</b> |

**5.2 Chi tiết đầu tư liên kết**

|                                              | 31/03/2020            |                         | 01/01/2020            |                         |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                              | Gía gốc               | Dự phòng                | Gía gốc               | Dự phòng                |
| Công ty Tam Phú                              | 4.579.636.245         | (18.663.009.785)        | 4.579.636.245         | (18.663.009.785)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 26.027.166.667        | (4.657.937)             | 26.027.166.667        | (4.657.937)             |
|                                              | <b>30.606.802.912</b> | <b>(18.667.667.722)</b> | <b>30.606.802.912</b> | <b>(18.667.667.722)</b> |

Khoản đầu tư vào công ty liên kết là đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi và Công ty TNHH Xây Dựng Tam Phú.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**6.1 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                                     | <b>31/03/2020</b>      | <b>01/01/2020</b>      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn (đối với KH chiếm từ 10% phải thu) |                        |                        |
| Phải thu khách hàng VP NBB                                          | 225.381.785.571        | 221.617.727.000        |
| Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh                                  | 10.191.096.255         | 7.600.000.000          |
| Phải thu khách hàng dự án Citygate                                  | 93.145.821.844         | 98.354.789.544         |
| Phải thu khách hàng dự án Đồi Thủy Sản                              | 11.359.878.656         | 10.482.906.371         |
| Phải thu đối tượng khác                                             | 3.836.298.450          | 6.170.067.218          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                    | <b>343.914.880.776</b> | <b>344.225.490.133</b> |

**6.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|                                                     | <b>31/03/2020</b>      | <b>01/01/2020</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty CP đầu Tư Xây Dựng và Thương Mại 592        | 7.729.358.874          | 8.959.109.773          |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Dân Dụng E&C               | 166.173.054.924        | 78.096.224.840         |
| Công ty CP cơ điện lạnh Nam Thịnh                   | 12.678.440.305         | 25.103.388.307         |
| Công ty TNHH SX - TM - DV - XD Điện Thiên Khang     | 20.025.542.818         | 17.710.438.126         |
| Công ty TNHH MTV xây dựng ái Nghĩa                  | 21.959.048.462         | 22.103.082.769         |
| Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất DeLagi                 | 13.728.070.413         | 13.728.070.413         |
| Công ty CP dịch vụ Nhịp cầu địa ốc                  | 197.997.045.050        | 196.497.045.050        |
| Công ty TNHH TM -XD -Trang Trí Nội Thất M.T         | -                      | 2.870.655.520          |
| Công ty TNHH XD- TM- DV Thuần Phong                 | 2.721.547.671          | 2.635.570.769          |
| Công ty TNHH XD TM DV Phước Phú                     | 3.012.950.254          | -                      |
| Công ty TNHH Sung Yu                                | 1.814.881.675          | 2.034.360.583          |
| Công ty TNHH Trang Trí Nội thất Khánh An            | -                      | 2.821.804.715          |
| Công ty CP Tam Mã                                   | 265.889.275            | 1.368.082.666          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 706                          | 7.563.122.235          | 2.857.032.036          |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố Hạ Long | 2.745.494.000          | -                      |
| Công ty TNHH Xây dựng Cầu đường Lê Gia              | 3.329.497.623          | 3.329.497.623          |
| Công ty TNHH Xây dựng Đắc Thuận                     | 881.971.422            | 1.018.163.587          |
| Phải trả khác                                       | 9.775.977.962          | 20.923.458.405         |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>472.401.892.963</b> | <b>402.055.985.182</b> |

**7.1 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                     | <b>31/03/2020</b>      | <b>01/01/2020</b>      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần | 48.093.851.642         | 48.093.851.642         |
| Công ty Cổ phần Hifill              | 15.648.060.434         | 15.648.060.434         |
| Phải thu khác                       | 211.067.845.556        | 202.517.518.033        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>274.809.757.632</b> | <b>266.259.430.109</b> |

**7.2 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

|                                | <b>31/03/2020</b>     | <b>01/01/2020</b>     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Ký quỹ dự án Diamond Riverside | 42.108.620.000        | 42.108.620.000        |
| Công ty Cổ Phần Hifill         | 15.000.000.000        | 15.000.000.000        |
| Ký quỹ ký cược dự án           | 6.449.000.000         | 6.449.000.000         |
| Phải thu khác                  | 303.124.954           | 303.124.954           |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>63.860.744.954</b> | <b>63.860.744.954</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. HÀNG TỒN KHO**

|                                                    | <b>31/03/2020</b>        | <b>01/01/2020</b>        |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Công cụ, dụng cụ                                   | -                        | -                        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*) | 4.145.293.430.851        | 4.038.053.904.763        |
| <b>Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho</b>              | <b>4.145.293.430.851</b> | <b>4.038.053.904.763</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                     | -                        | -                        |
| <b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>              | <b>4.145.293.430.851</b> | <b>4.038.053.904.763</b> |

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

|                                              | <b>31/03/2020</b>        | <b>01/01/2020</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                              | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Dự án khu dân cư De- Lagi                    | 166.197.705.270          | 161.472.278.641          |
| Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi       | 570.780.435.435          | 581.370.213.723          |
| Dự án khu căn hộ cao tầng NBB1               | 1.609.607.485.376        | 1.508.370.306.763        |
| Dự án khu căn hộ cao tầng NBB2               | 711.164.566.947          | 710.634.295.947          |
| Dự án khu căn hộ cao tầng NBB3               | 731.103.791.519          | 699.994.258.067          |
| Dự án đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh              | 263.954.202.723          | 290.774.076.020          |
| Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ long | 27.996.328.839           | 27.996.328.839           |
| Dự án khác                                   | 64.488.914.742           | 57.442.146.763           |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>4.145.293.430.851</b> | <b>4.038.053.904.763</b> |

**9. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

|                                  | <b>31/03/2020</b>    | <b>01/01/2020</b>    |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng | 3.875.266.717        | 3.875.266.717        |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>3.875.266.717</b> | <b>3.875.266.717</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Chỉ tiêu                                      | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng       |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                                               | VND                      | VND                 | VND                    | VND                         | VND             |
| <b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>            |                          |                     |                        |                             | <b>VND</b>      |
| Tại ngày 01/01/2020                           | 174.959.227.215          | 7.088.923.234       | 18.991.622.618         | 1.983.661.728               | 205.494.987.356 |
| Mua trong kỳ                                  | -                        | 146.002.727         | 1.215.145.818          | 424.237.182                 | 1.785.385.727   |
| Giảm do thanh lý                              | -                        | -                   | -                      | -                           | -               |
| Tại ngày 31/03/2020                           | 174.959.227.215          | 7.234.925.961       | 20.206.768.436         | 2.407.898.910               | 207.280.373.083 |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>             |                          |                     |                        |                             |                 |
| Tại ngày 01/01/2020                           | 13.365.839.630           | 3.640.027.652       | 9.327.325.856          | 915.244.784                 | 28.618.557.373  |
| Khấu hao trong kỳ                             | 874.796.136              | 110.079.255         | 608.844.907            | 81.791.487                  | 1.723.679.530   |
| Thanh lý, nhượng bán                          | -                        | -                   | -                      | -                           | -               |
| Tại ngày 31/03/2020                           | 14.240.635.766           | 3.750.106.907       | 9.936.170.763          | 997.036.271                 | 30.342.236.903  |
| <b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b> |                          |                     |                        |                             |                 |
| Tại ngày 01/01/2020                           | 161.593.387.585          | 3.448.895.582       | 9.664.296.762          | 1.068.416.944               | 176.876.429.983 |
| Tại ngày 31/03/2020                           | 160.718.591.449          | 3.484.819.054       | 10.270.597.673         | 1.410.862.639               | 176.938.136.180 |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

### 11. TÀI SẢN CỐ 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<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>I- Nguyên giá BĐS đầu tư</b>            |                                   |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                        | 67.786.031.001                    | 67.786.031.001   |
| Tại ngày 31/03/2020                        | 67.786.031.001                    | 67.786.031.001   |
| <b>II- Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                                   |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                        | 10.500.908.870                    | 10.500.908.870   |
| Khấu hao trong kỳ                          | 613.623.399                       | 613.623.399      |
| Tại ngày 31/03/2020                        | 11.114.532.269                    | 11.114.532.269   |
| <b>III- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư</b> |                                   |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                        | 57.285.122.131                    | 57.285.122.131   |
| Tại ngày 31/03/2020                        | 56.671.498.732                    | 56.671.498.732   |

### 13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                           | 31/03/2020<br>VND      | 01/01/2020<br>VND      |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí dự án chờ phân bổ | 106.330.493.834        | 106.330.493.834        |
| Chi phí khác              | 63.730.710.300         | 1.098.842.111          |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>170.061.204.134</b> | <b>107.429.335.945</b> |

### 14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

|                               | 31/03/2020<br>VND      | 01/01/2020<br>VND      |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> |                        |                        |
| NH TMCP Tiên Phong            | 128.258.549.304        | 114.943.911.978        |
| NH TMCP Việt nam Thịnh Vượng  | 160.000.000.000        | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>288.258.549.304</b> | <b>114.943.911.978</b> |

### 15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

|                                  | 31/03/2020<br>VND      | 01/01/2020<br>VND      |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Vay dài hạn - Ngân hàng</i>   | <b>148.517.098.607</b> | <b>161.831.735.933</b> |
| NH TMCP Á Châu                   | 42.000.000.000         | 42.000.000.000         |
| NH TMCP Tiên Phong               | 159.775.647.911        | 159.775.647.911        |
| <i>Vay ngân hàng đến hạn trả</i> | (53.258.549.304)       | (39.943.911.978)       |
| NH TMCP Tiên Phong               | (53.258.549.304)       | (39.943.911.978)       |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>148.517.098.607</b> | <b>161.831.735.933</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

|                            | 31/03/2020             | 01/01/2020            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | VND                    | VND                   |
| Thuế giá trị gia tăng      | 16.022.528.646         | 15.063.792.356        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 90.861.201.916         | 77.531.531.274        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 2.411.303.345          | 783.057.800           |
| Các loại thuế khác         | 548.839.200            | 1.034.121.834         |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>109.843.873.107</b> | <b>94.412.503.264</b> |

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                              | 31/03/2020             | 01/01/2020             |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | VND                    | VND                    |
| Phải trả lãi vay             | -                      | 1.517.031.675          |
| Trích trước chi phí xây dựng | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| Trích trước chi phí khác     | 1.900.265.606          | 3.593.389.211          |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>121.900.265.606</b> | <b>125.110.420.886</b> |

### 18.1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|                                     | 31/03/2020               | 01/01/2020               |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | VND                      | VND                      |
| Đặt cọc dự án                       | 1.212.186.040.588        | 1.192.559.485.029        |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Thành Gia | 14.326.237.941           | 19.126.187.941           |
| Phải trả, phải nộp khác             | 52.399.600.570           | 51.981.938.432           |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.278.911.879.099</b> | <b>1.263.667.611.402</b> |

### 18.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

|                                    | 31/03/2020             | 01/01/2020             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| Hợp tác đầu tư kinh doanh          | 47.544.440.028         | 103.810.077.014        |
| Công ty TNHH Bilon Ways Investment | 38.264.917.935         | 30.234.917.935         |
| Phải trả khác                      | 15.390.291.000         | 47.405.686.780         |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>104.321.932.920</b> | <b>181.450.681.729</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**

| Chỉ tiêu                       | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu quỹ<br>VND      | Quỹ đầu tư phát<br>triển<br>VND | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2019</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>355.410.457.541</b>                         | <b>1.915.313.306.333</b> |
| Lợi nhuận trong năm            | -                                   | -                              | -                        | -                               | 347.212.290.681                                | 347.212.290.681          |
| Tăng vốn trong năm             | 29.040.820.000                      | 23.459.180.000                 | -                        | -                               | -                                              | 52.500.000.000           |
| Mua cổ phiếu quỹ               | -                                   | -                              | (132.272.546.777)        | -                               | -                                              | (132.272.546.777)        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                   | -                              | -                        | -                               | (8.531.151.665)                                | (8.531.151.665)          |
| Khác                           | -                                   | (3.500.000.000)                | -                        | -                               | (14.902.309.653)                               | (18.402.309.653)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>     | <b>1.004.756.560.000</b>            | <b>479.559.579.732</b>         | <b>(139.163.566.214)</b> | <b>131.477.728.497</b>          | <b>677.689.286.904</b>                         | <b>2.154.319.588.919</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2020</b>     | <b>1.004.756.560.000</b>            | <b>479.559.579.732</b>         | <b>(139.163.566.214)</b> | <b>131.477.728.497</b>          | <b>677.689.286.904</b>                         | <b>2.154.319.588.919</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ             | -                                   | -                              | -                        | -                               | 5.191.907.634                                  | 5.191.907.634            |
| Mua lại Cổ phiếu quỹ           | -                                   | -                              | -                        | -                               | -                                              | -                        |
| Trích quỹ trong kỳ             | -                                   | -                              | -                        | -                               | -                                              | -                        |
| Chi thù lao HĐQT & BKS         | -                                   | -                              | -                        | -                               | (3.000.000.000)                                | (3.000.000.000)          |
| Khác                           | -                                   | -                              | -                        | -                               | (632.035.333)                                  | (632.035.333)            |
| <b>Tại ngày 31/03/2020</b>     | <b>1.004.756.560.000</b>            | <b>479.559.579.732</b>         | <b>(139.163.566.214)</b> | <b>131.477.728.497</b>          | <b>679.249.159.205</b>                         | <b>2.155.879.461.220</b> |

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

|                              | <b>31/03/2020</b>        | <b>01/01/2020</b>        |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Cổ đông</b>               | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 933.212.560.000          | 933.212.560.000          |
| Cổ phiếu quỹ                 | 71.544.000.000           | 71.544.000.000           |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>1.004.756.560.000</b> | <b>1.004.756.560.000</b> |

**19.3 Cổ phiếu**

|                                                         | <b>31/03/2020</b>  | <b>01/01/2020</b>  |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                         | <b>Số cổ phần</b>  | <b>Số cổ phần</b>  |
| <b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>            | <b>100.475.656</b> | <b>100.475.656</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b> | <b>100.475.656</b> | <b>100.475.656</b> |
| Cổ phiếu thường                                         | 100.475.656        | 100.475.656        |
| <b>Số lượng cổ phiếu quỹ được mua lại</b>               | <b>7.154.400</b>   | <b>7.154.400</b>   |
| Cổ phiếu thường                                         | 7.154.400          | 7.154.400          |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>                  | <b>93.321.256</b>  | <b>93.321.256</b>  |
| Cổ phiếu thường                                         | 93.321.256         | 93.321.256         |
| 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 I                  |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                       | năm 2020               | năm 2019              | năm 2020                           | năm 2019              |
|                                                       | VND                    | VND                   | VND                                | VND                   |
| <b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>      |                        |                       |                                    |                       |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ                  | 7.578.995.301          | 6.448.162.417         | 7.578.995.301                      | 6.448.162.417         |
| Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 138.758.479.097        | 8.965.802.190         | 138.758.479.097                    | 8.965.802.190         |
| <b>Tổng cộng</b>                                      | <b>146.337.474.398</b> | <b>15.413.964.607</b> | <b>146.337.474.398</b>             | <b>15.413.964.607</b> |

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                     | Quý I                 |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                     | năm 2020              | năm 2019              | năm 2020                           | năm 2019              |
|                                                     | VND                   | VND                   | VND                                | VND                   |
| Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ                  | 8.859.717.865         | 6.027.167.045         | 8.859.717.865                      | 6.027.167.045         |
| Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 72.256.355.445        | 4.507.894.714         | 72.256.355.445                     | 4.507.894.714         |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>81.116.073.310</b> | <b>10.535.061.759</b> | <b>81.116.073.310</b>              | <b>10.535.061.759</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | Quý I              |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|----------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
|                            | <b>năm 2020</b>    | <b>năm 2019</b>   | <b>năm 2020</b>                    | <b>năm 2019</b>   |
|                            | <b>VND</b>         | <b>VND</b>        | <b>VND</b>                         | <b>VND</b>        |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 191.488.526        | 53.800.922        | 191.488.526                        | 53.800.922        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>191.488.526</b> | <b>53.800.922</b> | <b>191.488.526</b>                 | <b>53.800.922</b> |

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | Quý I                |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
|                        | <b>năm 2020</b>      | <b>năm 2019</b>   | <b>năm 2020</b>                    | <b>năm 2019</b>   |
|                        | <b>VND</b>           | <b>VND</b>        | <b>VND</b>                         | <b>VND</b>        |
| Lãi tiền vay           | 3.017.013.698        | 11.155.694        | 3.017.013.698                      | 11.155.694        |
| Chi phí tài chính khác | -                    | 70.000.000        | -                                  | 70.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>3.017.013.698</b> | <b>81.155.694</b> | <b>3.017.013.698</b>               | <b>81.155.694</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | Quý I              |                    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|
|                           | năm 2020           | năm 2019           | năm 2020                           | năm 2019           |
|                           | VND                | VND                | VND                                | VND                |
| Chi phí môi giới hoa hồng | 395.473.811        | -                  | 395.473.811                        | -                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.600.000          | 111.171.819        | 1.600.000                          | 111.171.819        |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>397.073.811</b> | <b>111.171.819</b> | <b>397.073.811</b>                 | <b>111.171.819</b> |

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | Quý I                 |                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                      |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
|                           | năm 2020              | năm 2019             | năm 2020                           | năm 2019             |
|                           | VND                   | VND                  | VND                                | VND                  |
| Chi phí quản lý nhân viên | 6.832.298.485         | 1.930.302.635        | 6.832.298.485                      | 1.930.302.635        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.016.474.743         | 291.359.711          | 4.016.474.743                      | 291.359.711          |
| Chi phí bằng tiền khác    | 2.888.919.453         | 756.958.832          | 2.888.919.453                      | 756.958.832          |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>13.737.692.681</b> | <b>2.978.621.178</b> | <b>13.737.692.681</b>              | <b>2.978.621.178</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**26. THU NHẬP KHÁC**

|                  | Quý I                |                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
|                  | <b>năm 2020</b>      | <b>năm 2019</b>      | <b>năm 2020</b>                    | <b>năm 2019</b>      |
|                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           | <b>VND</b>                         | <b>VND</b>           |
| Thu nhập khác    | 4.373.427.119        | 4.010.687.714        | 4.373.427.119                      | 4.010.687.714        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>4.373.427.119</b> | <b>4.010.687.714</b> | <b>4.373.427.119</b>               | <b>4.010.687.714</b> |

**27. CHI PHÍ KHÁC**

|                  | Quý I                 |                    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                    |
|------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|
|                  | <b>năm 2020</b>       | <b>năm 2019</b>    | <b>năm 2020</b>                    | <b>năm 2019</b>    |
|                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>         | <b>VND</b>                         | <b>VND</b>         |
| Chi phí khác     | 35.114.528.196        | 295.201.217        | 35.114.528.196                     | 295.201.217        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>35.114.528.196</b> | <b>295.201.217</b> | <b>35.114.528.196</b>              | <b>295.201.217</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

#### 28. 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 là 20% lợi nhuận chịu thuế.

##### Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

|                                              | <b>Từ ngày 01/01/2020 đến<br/>ngày 31/03/2020</b> | <b>Từ ngày 01/01/2019<br/>đến ngày 31/03/2019</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                              | <b>VND</b>                                        | <b>VND</b>                                        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 12.465.363.208                                    | 943.751.177                                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | (75.240.000)                                      | 75.240.000                                        |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>12.390.123.208</b>                             | <b>1.018.991.177</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:

|                                                        | <b>Từ ngày 01/01/2020 đến<br/>ngày 31/12/2020</b> | <b>Từ ngày 01/01/2019<br/>đến ngày 31/03/2019</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                        | <b>VND</b>                                        | <b>VND</b>                                        |
| <b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>               | <b>17.520.008.347</b>                             | <b>5.477.241.576</b>                              |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế t</b> | <b>422.718.432</b>                                | <b>142.374.673</b>                                |
| Chi phí không được trừ                                 | 422.718.432                                       | 142.374.673                                       |
| Thu nhập không tính thuế                               | -                                                 | -                                                 |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                              | <b>17.942.726.779</b>                             | <b>5.619.616.249</b>                              |
| <b>Trong đó:</b>                                       |                                                   |                                                   |
| Lỗ/lãi từ hoạt động tính thuế                          | 62.326.816.040                                    | 4.718.755.885                                     |
| Lỗ/Lãi từ hoạt động không tính thuế                    | (44.384.089.261)                                  | 900.860.364                                       |
| Thuế suất                                              | 20%                                               | 20%                                               |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% kỳ hiện hành              | 12.465.363.208                                    | 943.751.177                                       |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ</b>    | <b>12.465.363.208</b>                             | <b>943.751.177</b>                                |

#### 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|                                                | <b>Từ ngày<br/>01/01/2020 đến<br/>ngày 31/03/2020</b> | <b>Từ ngày<br/>01/01/2019 đến<br/>ngày 31/03/2019</b> |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                | <b>VND</b>                                            | <b>VND</b>                                            |
| Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập       | 5.191.907.634                                         | 4.458.250.399                                         |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi dự kiến trích         | (259.595.382)                                         | (222.912.520)                                         |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu           | 4.932.312.252                                         | 4.235.337.879                                         |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 93.321.256                                            | 98.400.201                                            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>53</b>                                             | <b>43</b>                                             |
| (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)                |                                                       |                                                       |

#### 30. SỐ LIỆU SO SÁNH

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 577

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

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

### 31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

*Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:*

| Nội dung                                         | Từ 1/1/2020 đến<br>31/03/2020<br>VND | Từ 1/1/2019 đến<br>31/12/2019<br>VND |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CÔNG TY CON</b>                               |                                      |                                      |
| <b>Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh</b> |                                      |                                      |
| Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh           | 5.400.000.000                        | 30.164.839.094                       |
| Thu hồi vốn hỗ trợ                               | 4.500.000.000                        | 17.500.000.000                       |
| Thu tiền thuê nhà, điện nước, thuê nhà mẫu...    | 514.058.775                          | 2.742.620.116                        |
| <b>GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN</b>               |                                      |                                      |
| CII góp vốn hợp tác đầu tư dự án                 | 15.000.000.000                       | 86.000.000.000                       |
| Hoàn vốn góp cho CII                             |                                      |                                      |
| - Hoàn vốn góp dự án De Lagi                     | -                                    | 119.745.000.000                      |
| - Hoàn vốn góp dự án Sơn Tịnh                    | 45.500.000.000                       | 50.000.000.000                       |
| - Hoàn vốn góp dự án NBB1                        | -                                    | 260.487.200.000                      |
| Trả trước cho người bán                          |                                      |                                      |
| - Công ty CP xây dựng hạ tầng CII E&C            | 106.785.000.000                      | 11.802.941.079                       |
| Chuyển trả tiền chuyển nhượng vốn                | -                                    | 430.000.000.000                      |
| <b>Số dư với các bên liên quan</b>               |                                      |                                      |
|                                                  | <b>31/03/2020<br/>VND</b>            | <b>31/12/2019<br/>VND</b>            |
| <b>Phải thu</b>                                  |                                      |                                      |
| Công ty TNHH Xây Dựng TM-DV-SX Hùng Thanh        | 114.937.017.105                      | 115.516.301.758                      |
| <b>Phải trả</b>                                  |                                      |                                      |
| Công ty CP Đầu Tư Khoáng Sản Quảng Ngãi          | 3.110.405.635                        | 3.110.405.635                        |
| Công ty TNHH Hương Trà                           | 15.944.446.000                       | 15.944.446.000                       |
| Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM             | 47.544.440.028                       | 77.310.077.014                       |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                   |                                      |                                      |
| - Công ty CP xây dựng hạ tầng CII E&C            | 99.281.388.276                       | 4.600.588.025                        |

### 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



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 04 năm 2020

Số : 166 /CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2020

"V/v Giải trình kết quả hoạt động  
kinh doanh Quý I năm 2020"

**Kính gửi:****ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2020 so với Quý I năm 2019:

**1. Báo cáo công ty mẹ:**

Đvt: triệu đồng

| Stt | Khoản mục          | Quý 1/2020 | Quý 1/2019 | Chênh lệch | %     |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|-------|
| 1   | Doanh thu thuần    | 142.375    | 8.966      | 133.409    | 1488% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 6.674      | 4.195      | 2.479      | 59%   |

**2. Báo cáo hợp nhất:**

| Stt | Khoản mục          | Quý 1/2020 | Quý 1/2019 | Chênh lệch | %    |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|------|
| 1   | Doanh thu thuần    | 146.337    | 15.414     | 130.924    | 849% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 5.130      | 4.458      | 672        | 15%  |

Doanh thu và lợi nhuận sau thuế của quý 1/2020 biến động mạnh so với cùng kỳ do ảnh hưởng của các nguyên nhân chủ yếu dưới đây:

- Doanh thu bất động sản tăng từ việc ghi nhận doanh thu dự án KDC Sơn Tịnh – Quảng Ngãi.
- Chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ.
- Chi phí khác tăng do phát sinh chi phí từ việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư dự án KDC Sơn Tịnh – Quảng Ngãi.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
Trương Hải Đăng Khoa