



**BẢN SAO**

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

**Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2017**



**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy chứng nhận  
Đăng ký Kinh doanh số**

0102631822

ngày 25 tháng 1 năm 2008

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ngày 05 tháng 07 năm 2017. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Hà Tiến Dũng  
Ông Vũ Thành Huế  
Ông Lê Hải

Chủ tịch  
Phó chủ tịch  
Ủy viên thường trực

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Vũ Thành Huế  
Ông Vũ Việt Dũng  
Ông Chu Hải Công  
Ông Vũ Hoàng Linh

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
(miễn nhiệm từ ngày 1/1/2018)

**Trụ sở đăng ký**

Tầng 4, Tháp A,  
Keangnam Hanoi Landmark Tower,  
Khu E6 Đô thị mới Cầu Giấy,  
Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm,  
Hà Nội, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 43 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.



Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi các Cổ đông  
Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 10 tháng 4 năm 2018, được trình bày từ trang 6 đến trang 43.

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

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

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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

## **Cơ sở của Ý kiến Kiểm toán Ngoại trừ**

### ***Các số dư đầu năm và số liệu so sánh***

Như được trình bày trong Thuyết minh số 21, trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí thiết kế phát sinh liên quan đến dự án xây dựng Tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội với giá trị 88.285.349.366 VND là khoản giảm trừ vốn chủ sở hữu (lợi nhuận chưa phân phối) thay vì ghi nhận là chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong trường hợp khoản chi phí này được ghi nhận là chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ giảm 88.285.349.366 VND. Chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 liên quan đến vấn đề này. Do số liệu so sánh được trình bày cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 trong báo cáo tài chính riêng đính kèm dựa trên số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, chúng tôi tiếp tục đề cập đến ảnh hưởng của vấn đề này đối với tính có thể so sánh của các số liệu so sánh được trình bày cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 trong báo cáo tài chính riêng đính kèm với số liệu kỳ hiện tại.

### ***Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn và phải thu khó đòi và ghi nhận chi phí phát sinh từ việc chuyển trả quần thể khách sạn ASEAN***

Như được trình bày trong các Thuyết minh số 28, 30 và 32, trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn trị giá 9.295.963.665 VND và dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi trị giá 9.628.232.978 VND và ghi nhận khoản chi phí khác phát sinh từ khoản trả trước cho việc chuyển trả lại quần thể khách sạn ASEAN về cho một cổ đông trong năm 2016 trị giá 11.000.000.000 VND. Các khoản chi phí này được ghi nhận vào các khoản mục chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác trong năm. Các khoản đầu tư dài hạn, khoản phải thu, khoản trả trước này đã bị giảm giá, quá hạn từ trên 2 năm hoặc không có khả năng thu hồi từ trước năm 2017, tuy nhiên trong các năm trước, Công ty chưa thực hiện trích lập đầy đủ chi phí dự phòng cho các khoản này. Nếu Công ty thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn, phải thu và ghi nhận chi phí khác này một cách phù hợp trong các năm trước, lợi nhuận sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ giảm đi 11.858.112.951 VND, lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ giảm đi 25.866.831.365 VND và lợi nhuận sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ tăng lên 25.866.831.365 VND.



### Ý kiến Kiểm toán Ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại phần "Cơ sở của Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-026/1



Đàm Xuân Lâm

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Trần Việt Phương

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3070-2017-007-1

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 01 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b>  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                                 |              |                    |                           |                          |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b><br>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | <b>100</b>   |                    | <b>1.899.199.895.842</b>  | <b>1.103.648.804.529</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                      | <b>110</b>   | <b>4</b>           | <b>326.240.361.791</b>    | <b>175.157.387.491</b>   |
| Tiền                                                           | 111          |                    | 68.377.750.638            | 30.412.579.458           |
| Các khoản tương đương tiền                                     | 112          |                    | 257.862.611.153           | 144.744.808.033          |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                               | <b>120</b>   |                    | <b>-</b>                  | <b>49.245.787.671</b>    |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                                      | 123          |                    | -                         | 49.245.787.671           |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                             | <b>130</b>   |                    | <b>354.710.726.741</b>    | <b>79.120.879.219</b>    |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                               | 131          | 5                  | 48.186.046.115            | 11.533.869.805           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                               | 132          | 6                  | 294.424.574.155           | 78.165.819.681           |
| Phải thu ngắn hạn khác                                         | 136          | 7(a)               | 49.053.170.328            | 16.746.020.612           |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi                   | 137          | 8                  | (36.953.063.857)          | (27.324.830.879)         |
| <b>Hàng tồn kho</b>                                            | <b>140</b>   | <b>9</b>           | <b>1.189.424.279.986</b>  | <b>788.117.322.648</b>   |
| Hàng tồn kho                                                   | 141          |                    | 1.194.192.719.090         | 792.885.761.752          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                 | 149          |                    | (4.768.439.104)           | (4.768.439.104)          |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                                   | <b>150</b>   |                    | <b>28.824.527.324</b>     | <b>12.007.427.500</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                                     | 151          |                    | 2.353.567.125             | 382.112.947              |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                            | 152          |                    | 26.470.960.199            | 11.625.314.553           |

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 - DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|                                                                     | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b>  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn</b><br>(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | <b>200</b>   |                    | <b>654.887.385.079</b>    | <b>746.812.904.111</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                                   | <b>210</b>   |                    | <b>21.611.435.225</b>     | <b>30.341.956.915</b>    |
| Phải thu dài hạn khác                                               | 216          | 7(b)               | 21.611.435.225            | 30.341.956.915           |
| <b>Tài sản cố định</b>                                              | <b>220</b>   |                    | <b>43.279.240.947</b>     | <b>46.262.908.081</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình                                            | 221          | 10                 | 43.199.940.935            | 46.243.074.741           |
| Nguyên giá                                                          | 222          |                    | 55.471.700.225            | 54.006.920.225           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                              | 223          |                    | (12.271.759.290)          | (7.763.845.484)          |
| Tài sản cố định vô hình                                             | 227          | 11                 | 79.300.012                | 19.833.340               |
| Nguyên giá                                                          | 228          |                    | 186.100.000               | 79.900.000               |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                              | 229          |                    | (106.799.988)             | (60.066.660)             |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                                          | <b>230</b>   | <b>12</b>          | <b>92.783.028.555</b>     | <b>114.096.759.048</b>   |
| Nguyên giá                                                          | 231          |                    | 100.295.734.059           | 120.649.798.672          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                              | 232          |                    | (7.512.705.504)           | (6.553.039.624)          |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                                      | <b>240</b>   |                    | <b>-</b>                  | <b>3.437.576.652</b>     |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                     | 242          |                    | -                         | 3.437.576.652            |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                     | <b>250</b>   | <b>13</b>          | <b>113.704.907.000</b>    | <b>163.310.190.578</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                                              | 251          |                    | 31.679.907.000            | 148.985.190.578          |
| Đầu tư dài hạn khác                                                 | 253          |                    | 82.025.000.000            | 14.325.000.000           |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                                         | <b>260</b>   |                    | <b>383.508.773.352</b>    | <b>389.363.512.837</b>   |
| Chi phí trả trước dài hạn                                           | 261          |                    | 6.240.110.715             | 13.040.876.190           |
| Tài sản dài hạn khác                                                | 268          | 14                 | 377.268.662.637           | 376.322.636.647          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200)                       | <b>270</b>   |                    | <b>2.554.087.280.921</b>  | <b>1.850.461.708.640</b> |

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

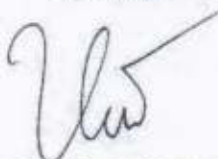
**Mẫu B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|                                                  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017<br>VND        | 1/1/2017<br>VND          |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 |            |             |                          |                          |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>             | <b>300</b> |             | <b>1.831.295.672.015</b> | <b>1.149.961.054.856</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.599.875.461.467</b> | <b>629.907.503.424</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | 15          | 78.786.142.906           | 101.392.036.846          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 16          | 752.280.611.969          | 422.149.287.621          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 17          | 22.730.116.594           | 2.120.956.715            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |             | 8.335.325.158            | 7.405.568.425            |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | 18(a)       | 609.357.271.103          | 30.645.494.437           |
| Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | 19(a)       | 76.761.752.857           | 56.747.659.380           |
| Vay và nợ ngắn hạn                               | 320        | 20          | 50.000.000.000           | 8.890.000.000            |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                      | 322        |             | 1.624.240.880            | 556.500.000              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>231.420.210.548</b>   | <b>520.053.551.432</b>   |
| Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | 25.192.375.200           | 14.901.365.250           |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | 18(b)       | 25.843.238.705           | 246.833.796.016          |
| Phải trả dài hạn khác                            | 337        | 19(b)       | 54.339.696.643           | 174.822.760.166          |
| Vay và nợ dài hạn                                | 338        | 20          | 126.044.900.000          | 83.495.630.000           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>                | <b>400</b> |             | <b>722.791.608.906</b>   | <b>700.500.653.784</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>722.791.608.906</b>   | <b>700.500.653.784</b>   |
| Vốn cổ phần                                      | 411        | 22          | 653.730.980.000          | 653.730.980.000          |
| Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        | 23          | 23.370.984.220           | 21.224.984.220           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                | 421        |             | 45.689.644.686           | 25.544.689.564           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>2.554.087.280.921</b> | <b>1.850.461.708.640</b> |

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Vũ Thành Huê  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 02 – DN**

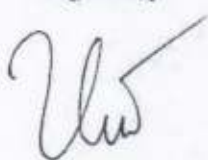
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|                                                                                      | Mã số     | Thuyết minh | 2017<br>VND             | 2016<br>VND            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần                                                                      | 10        | 25          | 218.205.435.194         | 161.416.936.155        |
| Giá vốn hàng bán                                                                     | 11        | 26          | 125.507.128.706         | 26.049.995.352         |
| <b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>                                                  | <b>20</b> |             | <b>92.698.306.488</b>   | <b>135.366.940.803</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                        | 21        | 27          | 116.513.639.937         | 7.799.584.903          |
| Chi phí tài chính                                                                    | 22        | 28          | 12.190.066.964          | 4.059.520.473          |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                            | 23        |             | 2.592.883.745           | 4.059.520.473          |
| Chi phí bán hàng                                                                     | 25        | 29          | 30.680.489.901          | 11.424.527.968         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                         | 26        | 30          | 77.980.628.801          | 63.948.318.739         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br/>{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>88.360.760.759</b>   | <b>63.734.158.526</b>  |
| Thu nhập khác                                                                        | 31        | 31          | 2.808.874.518           | 14.877.072.628         |
| Chi phí khác                                                                         | 32        | 32          | 23.549.910.827          | 10.479.264.629         |
| <b>(Lỗ)/lợi nhuận khác<br/>(40 = 31 - 32)</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>(20.741.036.309)</b> | <b>4.397.807.999</b>   |
| <b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                                           | <b>50</b> |             | <b>67.619.724.450</b>   | <b>68.131.966.525</b>  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                                   | <b>51</b> | <b>33</b>   | <b>21.130.842.470</b>   | <b>14.492.794.136</b>  |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN<br/>(60 = 50 - 51)</b>                                    | <b>60</b> |             | <b>46.488.881.980</b>   | <b>53.639.172.389</b>  |

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Vũ Thành Huế  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                                | <b>Mã<br/>số</b> | <b>2017<br/>VND</b>      | <b>2016<br/>VND</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                 |                  |                          |                         |
| Lợi nhuận trước thuế                                                           | <b>01</b>        | <b>67.619.724.450</b>    | <b>68.131.966.525</b>   |
| Điều chỉnh cho các khoản                                                       |                  |                          |                         |
| Khấu hao và phân bổ                                                            | 02               | 7.502.704.891            | 6.278.495.787           |
| Các khoản dự phòng                                                             | 03               | 18.924.196.643           | 4.384.219.552           |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                        | 05               | (119.142.335.382)        | (8.103.393.994)         |
| Chi phí lãi vay                                                                | 06               | 2.592.883.745            | 4.059.520.473           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh<br/>trước những thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b>        | <b>(22.502.825.653)</b>  | <b>74.750.808.343</b>   |
| Biến động các khoản phải thu                                                   | 09               | (291.333.204.456)        | (61.426.006.761)        |
| Biến động hàng tồn kho                                                         | 10               | (401.306.957.338)        | (195.811.378.496)       |
| Biến động các khoản phải trả và<br>nợ phải trả khác                            | 11               | 567.882.311.644          | 338.249.399.691         |
| Biến động chi phí trả trước                                                    | 12               | 4.829.311.297            | (8.646.494.036)         |
|                                                                                |                  | <b>(142.431.364.506)</b> | <b>147.116.328.741</b>  |
| Tiền lãi vay đã trả                                                            | 14               | (2.711.456.905)          | (4.059.520.473)         |
| Thuế thu nhập đã nộp                                                           | 15               | (2.087.910.426)          | (12.012.456.077)        |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                          | 16               | 56.000.000               | 154.000.000             |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                         | 17               | (1.626.669.120)          | (678.491.094)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>kinh doanh</b>                   | <b>20</b>        | <b>(148.801.400.957)</b> | <b>130.519.861.097</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                     |                  |                          |                         |
| Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định<br>và tài sản dài hạn khác          | 21               | (8.109.930.000)          | (10.957.096.178)        |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản<br>cố định và tài sản dài hạn khác    | 22               | -                        | 3.408.030.000           |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                        | 25               | (33.524.655.852)         | (97.635.283.578)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào<br>các đơn vị khác                             | 26               | 268.740.126.357          | -                       |
| Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức                                   | 27               | 10.154.281.152           | 7.799.584.903           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>đầu tư</b>                       | <b>30</b>        | <b>237.259.821.657</b>   | <b>(97.384.764.853)</b> |

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017****(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)****Mẫu B 03 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                                       | Mã<br>số  | 2017<br>VND            | 2016<br>VND            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                     |           |                        |                        |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn<br>góp của chủ sở hữu                        | 31        | -                      | 305.000.000.000        |
| Tiền thu từ đi vay                                                                    | 33        | 176.044.900.000        | 65.720.630.000         |
| Tiền trả nợ gốc vay                                                                   | 34        | (92.385.630.000)       | (311.890.000.000)      |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                               | 36        | (21.034.716.400)       | (24.724.589.200)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>tài chính</b>                           | <b>40</b> | <b>62.624.553.600</b>  | <b>34.106.040.800</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20 + 30 + 40)</b>                        | <b>50</b> | <b>151.082.974.300</b> | <b>67.241.137.044</b>  |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>đầu năm</b>                                 | <b>60</b> | <b>175.157.387.491</b> | <b>107.916.250.447</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 4)</b> | <b>70</b> | <b>326.240.361.791</b> | <b>175.157.387.491</b> |

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

Người duyệt:

TỔNG  
CÔNG TY  
MBLAND

Vũ Thành Huế  
Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

## **Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

## **1. Đơn vị báo cáo**

### **(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102631822 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 25 tháng 1 năm 2008. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được điều chỉnh mười lăm lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là điều chỉnh ngày 05 tháng 07 năm 2017.

### **(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và tổ chức dự án xây dựng.

### **(c) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 công ty con như sau (1/1/2017: 2 công ty con).

| Tên công ty                    | Lĩnh vực hoạt động                            | Tỷ lệ sở hữu của Công ty |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------|
|                                |                                               | 31/12/2017               | 1/1/2017 |
| Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc | Đầu tư kinh doanh bất động sản                | 67,99%                   | 67,99%   |
| Công ty TNHH Việt Remax (*)    | Cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản | -                        | 100%     |

(\*) Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã bán lại công ty con là Công ty TNHH Việt Remax cho một bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 217 nhân viên (1/1/2017: 159 nhân viên).

### **(d) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## **Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của công ty và các công ty con (gọi chung là “MBLand”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

#### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

#### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

#### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

#### **(a) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

#### **(b) Các khoản đầu tư**

##### **(i) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận. Trong trường hợp không xác định được giá thị trường của khoản đầu tư, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá.

**(ii) Đầu tư vào công ty con**

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chứng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(c) Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản góp vốn này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng thu hồi của các khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tồn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Công ty xác định mức trích lập dự phòng các khoản phải thu theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 228”). Theo đó, dự phòng được trích lập dựa trên mức tồn thất dự kiến có thể xảy ra hoặc tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

| <i>Thời gian quá hạn</i>                        | <i>Mức trích dự phòng</i> |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| • Không quá hạn hoặc quá hạn dưới sáu (6) tháng | 0%                        |
| • Từ trên sáu (6) tháng đến dưới một (1) năm    | 30%                       |
| • Từ một (1) năm đến dưới hai (2) năm           | 50%                       |
| • Từ hai (2) năm đến dưới ba (3) năm            | 70%                       |
| • Trên ba (3) năm                               | 100%                      |

**(e) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| • Nhà cửa, vật kiến trúc       | 25 năm     |
| • Máy móc và thiết bị          | 3 - 5 năm  |
| • Phương tiện vận chuyển       | 6 - 10 năm |
| • Đồ đạc và trang bị văn phòng | 3 - 5 năm  |
| • Tài sản khác                 | 4 - 6 năm  |

**(g) Tài sản cố định vô hình**

***Phần mềm máy vi tính***

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 5 năm.

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(h) Bất động sản đầu tư**

***Bất động sản đầu tư cho thuê***

***Nguyên giá***

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

***Khấu hao***

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê là 40 năm.

**(i) Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong và không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

**(j) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

**(k) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành về chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(l) Dự phòng**

Một khoản dự phòng khác các khoản dự phòng được trình bày trong các Thuyết minh 3(b), 3(c), 3(d) và 3(e) được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

**(m) Vốn cổ phần**

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thẳng dư vốn cổ phần.

**(n) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**(o) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(p) Doanh thu**

**(i) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá.

**(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iii) Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua.

**(iv) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**(v) Doanh thu từ tiền lãi**

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(vi) Doanh thu từ cổ tức**

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**(q) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(r) Chi phí vay**

Chi phí vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

**(s) Các bên liên quan**

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

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ cấp cao nhất là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội, công ty mẹ là Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội, và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                    | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Tiền mặt                           | 4.522.543.782             | 1.036.634.042           |
| Tiền gửi không kỳ hạn              | 63.855.206.856            | 29.375.945.416          |
|                                    | 68.377.750.638            | 30.412.579.458          |
| Các khoản tương đương tiền         | 257.862.611.153           | 144.744.808.033         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 326.240.361.791           | 175.157.387.491         |

**5. Phải thu khách hàng****Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

|                                                                     | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                                                |                           |                         |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội                               | 1.356.605.412             | -                       |
| <i>Các bên khác</i>                                                 |                           |                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS<br>(Dự án Golden Field Mỹ Đình) | 14.583.250.000            | -                       |
| Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu (Thuyết minh 8)                     | 8.000.000.000             | 8.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần thép Châu Âu (Thuyết minh 8)                        | 867.402.307               | 867.402.307             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Thiên Sơn                         | 163.281.202               | 2.278.852.436           |
| Các khách hàng khác của dự án Golden Field Mỹ Đình                  | 22.965.351.984            | -                       |
| Các khách hàng khác                                                 | 250.155.210               | 387.615.062             |
|                                                                     | 48.186.046.115            | 11.533.869.805          |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**6. Trả trước cho người bán**

|                                                                                 | <b>31/12/2017</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2017</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho dự án 63 Lê Văn Lương                                             | 199.609.442.381                 | 15.743.907.915                |
| Trả trước cho hợp đồng thi công dự án Golden Field Mỹ Đình                      | 73.478.732.369                  | 42.000.000.000                |
| Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần (Thuyết minh 8)                          | 10.000.000.000                  | 10.000.000.000                |
| Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand (Thuyết minh 8)           | 4.736.000.000                   | 4.736.000.000                 |
| Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu (Thuyết minh 8)                      | 1.752.932.048                   | 1.250.000.000                 |
| Trả trước thiết kế kiến trúc và lập toán phần kiến trúc cho dự án Vanesha Field | 1.000.000.000                   | -                             |
| Trả trước cho hợp đồng tư vấn giám sát thi công dự án Golden Field Mỹ Đình      | 155.444.417                     | 1.117.638.228                 |
| Trả trước cho hợp đồng cải tạo văn phòng                                        | -                               | 29.725.300                    |
| Các khoản trả trước cho người bán khác                                          | 3.692.022.940                   | 3.288.548.238                 |
|                                                                                 | <b>294.424.574.155</b>          | <b>78.165.819.681</b>         |

**7. Phải thu khác**

**(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:**

|                                                                                                        | <b>31/12/2017</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2017</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước tiền mua tài sản                                                                             | 19.183.000.000                  | -                             |
| Tạm ứng hoạt động và chi tiêu hành chính                                                               | 11.719.860.946                  | 6.644.684.162                 |
| Thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản tạm nộp                                                       | 5.348.363.580                   | -                             |
| Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu (Thuyết minh 8)                                                     | 4.071.428.572                   | 4.071.428.572                 |
| Phải thu góp vốn mua cổ phần (Thuyết minh 8)                                                           | 3.300.000.000                   | 3.300.000.000                 |
| Chi phí tạm ứng cho các dự án                                                                          | 3.220.285.716                   | 1.335.495.271                 |
| Phải thu từ các hợp đồng cho vay                                                                       | 700.000.000                     | -                             |
| Đặt cọc cho văn phòng Keangnam                                                                         | 474.000.000                     | 467.000.000                   |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ dự án Golden Palace theo tiến độ đóng tiền của hợp đồng (Thuyết minh 8) | 121.420.000                     | 121.420.000                   |
| Phải thu khác                                                                                          | 914.811.514                     | 805.992.607                   |
|                                                                                                        | <b>49.053.170.328</b>           | <b>16.746.020.612</b>         |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:**

|                      | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| Ký quỹ dài hạn       | 186.099.920       | 25.062.923.955  |
| Tạm ứng (*)          | 21.425.335.305    | 2.810.695.000   |
| Tài sản dài hạn khác | -                 | 2.468.337.960   |
|                      | 21.611.435.225    | 30.341.956.915  |

(\*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty để thực hiện các hoạt động kinh doanh và nghiệp vụ, và đặt cọc triển khai các dự án bất động sản.

**8. Nợ xấu và nợ khó đòi**

|                                                                                        | Thuyết<br>minh | Số ngày<br>quá hạn | Giá gốc<br>VND | 31/12/2017<br>Dự phòng<br>VND | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nợ quá hạn</b>                                                                      |                |                    |                |                               |                                  |
| Phải thu Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu                                               | 5              | Trên 3 năm         | 8.000.000.000  | (8.000.000.000)               | -                                |
| Phải thu Công ty Cổ phần thép châu Âu                                                  | 5              | Trên 3 năm         | 867.402.307    | (867.402.307)                 | -                                |
| Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần                                                 | 6              | Trên 3 năm         | 10.000.000.000 | (10.000.000.000)              | -                                |
| Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand                                  | 6              | Trên 3 năm         | 4.736.000.000  | (4.736.000.000)               | -                                |
| Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu                                             | 6              | Trên 3 năm         | 1.752.932.048  | (1.752.932.048)               | -                                |
| Tạm ứng hoạt động và chi tiêu hành chính                                               |                | Trên 3 năm         | 3.749.361.180  | (3.749.361.180)               | -                                |
| Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu                                                     | 7              | Trên 3 năm         | 4.071.428.572  | (4.071.428.572)               | -                                |
| Phải thu góp vốn mua cổ phần                                                           | 7              | Trên 3 năm         | 3.300.000.000  | (3.300.000.000)               | -                                |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ dự án Golden Palace theo tiến độ đóng tiền của hợp đồng | 7              | Trên 3 năm         | 121.420.000    | (121.420.000)                 | -                                |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                                  |                | Trên 3 năm         | 354.519.750    | (354.519.750)                 | -                                |
|                                                                                        |                |                    | 36.953.063.857 | (36.953.063.857)              | -                                |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                       | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số ngày quá hạn</b> | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá trị có thể thu hồi<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Nợ quá hạn</b>                                     |                    |                        |                        |                                      |                                       |
| Phải thu Công ty Cổ phần An Vương Á Châu              | 5                  | Trên 3 năm             | 8.000.000.000          | (8.000.000.000)                      | -                                     |
| Phải thu Công ty Cổ phần thép Châu Âu                 | 5                  | Trên 3 năm             | 867.402.307            | (867.402.307)                        | -                                     |
| Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần                | 6                  | Trên 2 năm             | 10.000.000.000         | (5.000.000.000)                      | 5.000.000.000                         |
| Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand | 6                  | Trên 3 năm             | 4.736.000.000          | (4.736.000.000)                      | -                                     |
| Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu            | 6                  | Trên 3 năm             | 1.250.000.000          | (1.250.000.000)                      | -                                     |
| Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu                    | 7                  | Trên 3 năm             | 4.071.428.572          | (4.071.428.572)                      | -                                     |
| Phải thu góp vốn mua cổ phần                          | 7                  | Trên 3 năm             | 3.300.000.000          | (3.300.000.000)                      | -                                     |
| Tài sản ngắn hạn khác                                 |                    | Trên 3 năm             | 100.000.000            | (100.000.000)                        | -                                     |
|                                                       |                    |                        | <b>32.324.830.879</b>  | <b>(27.324.830.879)</b>              | <b>5.000.000.000</b>                  |

Biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

|                                      | <b>2017<br/>VND</b>   | <b>2016<br/>VND</b>   |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm                        | 27.324.830.879        | 25.843.067.645        |
| Trích lập trong năm (Thuyết minh 30) | 9.628.232.978         | 2.000.000.000         |
| Giảm khác                            | -                     | (518.236.766)         |
| Số dư cuối năm                       | <b>36.953.063.857</b> | <b>27.324.830.879</b> |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Hàng tồn kho**

|                                         | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Hàng hóa bất động sản                   | 14.131.028.382            | 19.631.528.382          |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 1.180.061.690.708         | 773.254.233.370         |
|                                         | <b>1.194.192.719.090</b>  | <b>792.885.761.752</b>  |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (ii)     | (4.768.439.104)           | (4.768.439.104)         |
|                                         | <b>1.189.424.279.986</b>  | <b>788.117.322.648</b>  |

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo dự án bao gồm:

|                                | <b>2017<br/>VND</b>      | <b>2016<br/>VND</b>    |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Dự án Golden Field Mỹ Đình (*) | 585.598.118.656          | 427.713.970.120        |
| Dự án 63 Lê Văn Lương (**)     | 514.402.053.864          | 308.157.845.668        |
| Dự án Tây Ninh                 | 58.429.671.138           | 34.927.872.127         |
| Dự án Vanessea Field           | 21.631.847.050           | -                      |
| Dự án MB Nha Trang             | -                        | 2.454.545.455          |
|                                | <b>1.180.061.690.708</b> | <b>773.254.233.370</b> |

(\*) Dự án Golden Field tại Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc 100% sở hữu của Công ty. Đây là công trình công cộng hỗn hợp – trung tâm thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, nhóm nhà trẻ, văn phòng và căn hộ quy mô cao 30 tầng, 389 căn hộ trên diện tích hơn 10.000 m<sup>2</sup>. Dự án đang trong quá trình xây dựng.

(\*\*) Dự án MB Grand Tower cao 25 tầng, là dự án xây dựng Tòa nhà hạng A - Trụ sở của Ngân hàng TMCP Quân Đội, khởi công chính thức từ tháng 4 năm 2015. MB Grand Tower được xây dựng trên khu đất rộng 4.950 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích xây dựng là 2.120 m<sup>2</sup>. Dự án đang trong quá trình xây dựng.

(ii) Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

|                     | <b>2017<br/>VND</b>  | <b>2016<br/>VND</b>  |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm       | 4.768.439.104        | 2.384.219.552        |
| Trích lập trong năm | -                    | 2.384.219.552        |
| Số dư cuối năm      | <b>4.768.439.104</b> | <b>4.768.439.104</b> |

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có 4.768 triệu VND hàng hóa được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được (1/1/2017: 4.768 triệu VND).

Cổ phần Tổng Công ty MBLand  
 minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Ban hành theo Thông tư số 2  
 ngày 22/12/2014)

1. cổ định hữu hình

| Giá                    | u năm | ng năm         | l lại          | oi năm        | ao mòn lũy kế |   | u năm | ) trong năm | l lại | oi năm         | òn lại         | u năm         | oi năm      |                |               |               |               |            |             |                |               |               |             |             |
|------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|---|-------|-------------|-------|----------------|----------------|---------------|-------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------|-------------|----------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                        |       |                |                |               |               |   |       |             |       |                |                |               |             |                |               |               |               |            |             |                |               |               |             |             |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | VND   | 38.104.598.093 | 12.894.828.311 | 2.680.069.275 | 327.424.546   | - | -     | 81.818.182  | -     | 38.104.598.093 | 14.097.253.766 | 2.860.605.638 | 409.242.728 | 35.867.895.798 | 8.474.549.981 | 1.711.773.936 | 1.321.357.050 | 42.524.704 | 188.855.026 | 34.106.942.514 | 7.729.116.667 | 1.321.357.050 | 42.524.704  |             |
| Phương tiện vận chuyển | VND   | 4.420.278.330  | 1.947.858.769  | 968.295.339   | 577.771.431   | - | -     | 6.818.182   | -     | 3.997.655.579  | 6.368.137.099  | 1.539.248.588 | 366.718.024 | 2.236.702.295  | 4.420.278.330 | 968.295.339   | 577.771.431   | 6.818.182  | 138.569.520 | 2.236.702.295  | 1.947.858.769 | 968.295.339   | 577.771.431 | 138.569.520 |
|                        |       |                |                |               |               |   |       |             |       |                |                |               |             |                |               |               |               |            |             |                |               |               |             |             |

1. Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 1.862 triệu VND đã khấu hao hết nhưng  
 1/2017: 1.394 triệu VND).

Cổ phần Tổng Công ty MBLand

(Ban hành theo Thông tư số 2  
ngày 22/12/2014)

[illegible]

1/ trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 1.394 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn còn giá trị sử dụng (1/2016: 5.578 triệu VND).

## 11. Tài sản cố định vô hình

|                               | 2017<br>VND | 2016<br>VND  |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| <b>Phần mềm máy vi tính</b>   |             |              |
| <b>Nguyên giá</b>             |             |              |
| Số dư đầu năm                 | 79.900.000  | 167.250.458  |
| Tăng trong năm                | 106.200.000 | -            |
| Giảm trong năm                | -           | (87.350.458) |
| Số dư cuối năm                | 186.100.000 | 79.900.000   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |             |              |
| Số dư đầu năm                 | 60.066.660  | 120.783.790  |
| Khấu hao trong năm            | 46.733.328  | 26.633.328   |
| Giảm trong năm                | -           | (87.350.458) |
| Số dư cuối năm                | 106.799.988 | 60.066.660   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |             |              |
| Số dư đầu năm                 | 19.833.340  | 46.466.668   |
| Số dư cuối năm                | 79.300.012  | 19.833.340   |

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 45,9 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 45,9 triệu VND).

## 12. Bất động sản đầu tư

### Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Nhà cửa và vật kiến trúc |                 |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                               | 2017<br>VND              | 2016<br>VND     |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 120.649.798.672          | 121.261.531.399 |
| Tăng trong năm                | 6.538.950.000            | -               |
| Bán trong năm                 | (26.893.014.613)         | (611.732.727)   |
|                               | 100.295.734.059          | 120.649.798.672 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 6.553.039.624            | 3.536.794.660   |
| Khấu hao trong năm            | 2.948.057.757            | 3.016.244.964   |
| Bán trong năm                 | (1.988.391.877)          | -               |
|                               | 7.512.705.504            | 6.553.039.624   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                 |
| Số dư đầu năm                 | 114.096.759.048          | 117.724.736.739 |
| Số dư cuối năm                | 92.783.028.555           | 114.096.759.048 |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Đầu tư tài chính dài hạn**

|                            | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Đầu tư vào công ty con (i) | 31.679.907.000         | 148.985.190.578        |
| Đầu tư dài hạn khác (ii)   | 82.025.000.000         | 14.325.000.000         |
|                            | <u>113.704.907.000</u> | <u>163.310.190.578</u> |

(i) Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

|                                     | 31/12/2017 |             |                       | 1/1/2017  |             |                        |
|-------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------|-------------|------------------------|
|                                     | Số lượng   | %<br>sở hữu | Giá gốc<br>VND        | Số lượng  | %<br>sở hữu | Giá gốc<br>VND         |
| Công ty TNHH Việt Remax (*)         | -          | -           | -                     | -         | 100%        | 83.310.283.578         |
| Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc (**) | 3.399,500  | 67,99%      | 31.679.907.000        | 6.799.000 | 67,99%      | 65.674.907.000         |
|                                     |            |             | <u>31.679.907.000</u> |           |             | <u>148.985.190.578</u> |

(\*) Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã bán lại công ty con là Công ty TNHH Việt Remax cho một bên thứ ba.

(\*\*) Trong năm 2017, Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc thực hiện giảm 50% vốn điều lệ và trả về cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn tương ứng.

(ii) Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

|                                             | 31/12/2017<br>VND     | 1/1/2017<br>VND       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                        |                       |                       |
| Công ty TNHH MB Land Invest (***)           | 45.725.000.000        | 14.325.000.000        |
| <i>Các bên khác</i>                         |                       |                       |
| Công ty Cổ phần MBLand và Tonkin Properties | 35.200.000.000        | -                     |
| Công ty Cổ phần MBLand Tonkin Phú Yên       | 1.100.000.000         | -                     |
|                                             | <u>82.025.000.000</u> | <u>14.325.000.000</u> |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (\*\*\*) Bao gồm trong khoản góp vốn vào Công ty TNHH MBLand Invest có 25.000.000.000 VND được góp vốn thông qua việc chuyển nhượng khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần BlueBird Việt Nam liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh đối với dự án Đầu tư xây dựng khu dịch vụ khách sạn và nghỉ dưỡng ("dự án T18") tại khu đất T18, Phường An Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng đặt cọc số 0116/HĐĐC/2016/BLU-MBL ngày 20 tháng 1 năm 2016 và các Phụ lục đính kèm. Việc chuyển nhượng phần vốn góp trên cho Công ty TNHH MBLand Invest được thực hiện theo thỏa thuận hợp tác ba bên số 288/2017/TTBB/MBL-MBLI-MBLĐN ngày 30 tháng 6 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand, Công ty TNHH MBLand Invest và Công ty Cổ phần MBLand Đà Nẵng.

**14. Tài sản dài hạn khác**

|                                                                                                 | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)                     | 428.564.381.881        | 303.670.822.576        |
| Dự phòng cho khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii) | (51.298.878.994)       | (42.002.915.329)       |
| Tài sản dài hạn khác                                                                            | 3.159.750              | 114.654.729.400        |
|                                                                                                 | <b>377.268.662.637</b> | <b>376.322.636.647</b> |

- (i) Chi tiết góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

|                                               | 31/12/2017             |                         | 1/1/2017               |                         |
|-----------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                               | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| Dự án Vanesea Field                           | 235.174.588.576        | -                       | -                      | -                       |
| Dự án khu Resort                              |                        |                         |                        |                         |
| Bãi Dài - Nha Trang                           | 57.431.782.301         | -                       | 44.441.486.799         | -                       |
| Dự án biệt thự Vân Canh                       | 27.168.178.370         | (1.324.939.665)         | 27.168.178.370         | -                       |
| Dự án số 4 Chính Kinh                         | 20.464.644.181         | -                       | 30.108.644.181         | -                       |
| Dự án chung cư A4<br>đường Nguyễn Xiển        | 18.703.000.000         | (18.703.000.000)        | 18.703.000.000         | (18.703.000.000)        |
| Dự án Usilk City                              | 13.827.210.240         | (13.827.210.240)        | 13.827.210.240         | (13.827.210.240)        |
| Dự án Central Field 219<br>Trung Kính         | 10.149.672.500         | -                       | 130.333.117.864        | -                       |
| Dự án Golden Palace                           | 7.971.024.000          | (7.971.024.000)         | 7.971.024.000          | -                       |
| Dự án chung cư N04<br>Trung Hòa Nhân Chính    | 6.534.998.174          | (6.534.998.174)         | 6.534.998.174          | (6.534.998.174)         |
| Dự án khu dân cư N16<br>tại Cao Lộc, Lạng Sơn | 2.937.706.915          | (2.937.706.915)         | 2.937.706.915          | (2.937.706.915)         |
| Các dự án khác                                | 28.201.576.624         | -                       | 21.645.456.033         | -                       |
|                                               | <b>428.564.381.881</b> | <b>(51.298.878.994)</b> | <b>303.670.822.576</b> | <b>(42.002.915.329)</b> |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Đây là các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các đối tác là chủ đầu tư của các dự án bất động sản. Theo đó, Công ty được quyền kinh doanh bất động sản hình thành từ dự án và nhận lại vốn gốc khi bất động sản đã được bán cho khách hàng cuối cùng.

- (ii) Biến động dự phòng cho khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

|                                      | <b>2017<br/>VND</b> | <b>2016<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm                        | 42.002.915.329      | 42.002.915.329      |
| Trích lập trong năm (Thuyết minh 28) | 9.295.963.665       | -                   |
| Số dư cuối năm                       | 51.298.878.994      | 42.002.915.329      |

**15. Phải trả người bán**

|                                                              | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Phải trả tiền nhận chuyển nhượng dự án Golden Field Mỹ Đình  | 43.337.277.400            | 51.113.268.750          |
| Phải trả chi phí tư vấn                                      | 19.827.514.725            | 16.144.314.725          |
| Phải trả chi phí đất và xây dựng dự án Vườn Đào              | 11.508.586.060            | 11.508.586.060          |
| Phải trả chi phí xây dựng dự án Golden Field Mỹ Đình         | 2.572.845.801             | 2.572.845.801           |
| Phải trả tiền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc | -                         | 15.989.822.044          |
| Phải trả khác                                                | 1.539.918.920             | 4.063.199.466           |
|                                                              | 78.786.142.906            | 101.392.036.846         |

**16. Người mua trả tiền trước**

|                                                                                            | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Trả trước của Ngân hàng TMCP Quân đội (bên liên quan) cho dự án 63 Lê Văn Lương            | 751.798.057.595           | 411.350.524.686         |
| Trả trước của Công ty Cổ phần An Hiến tiền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thiên Phú Hưng | -                         | 10.000.000.000          |
| Các khoản người mua trả trước khác                                                         | 482.554.374               | 798.762.935             |
|                                                                                            | 752.280.611.969           | 422.149.287.621         |

## 17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                                    | 31/12/2017<br>VND     | 1/1/2017<br>VND      |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 20.759.723.668        | 1.716.791.624        |
| Thuế thu nhập cá nhân và thuế khác | 1.970.392.926         | 404.165.091          |
|                                    | <u>22.730.116.594</u> | <u>2.120.956.715</u> |

Biến động trong năm của thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước như sau:

|                                                | 1/1/2017<br>VND      | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp/<br>khấu trừ<br>trong năm<br>VND | 31/12/2017<br>VND     |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                          | -                    | 52.409.802.007                  | (52.409.802.007)                           | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                     | 1.716.791.624        | 21.130.842.470                  | (2.087.910.426)                            | 20.759.723.668        |
| Thuế tạm tính từ<br>chuyển nhượng bất động sản | -                    | 4.466.539.881                   | (4.343.248.256)                            | 123.291.625           |
| Thuế thu nhập cá nhân                          | 404.165.091          | 6.114.477.226                   | (4.671.541.016)                            | 1.847.101.301         |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                    | -                    | 517.022.946                     | (517.022.946)                              | -                     |
| Các loại thuế khác                             | -                    | 199.728.532                     | (199.728.532)                              | -                     |
|                                                | <u>2.120.956.715</u> | <u>84.838.413.062</u>           | <u>(64.229.253.183)</u>                    | <u>22.730.116.594</u> |

## 18. Doanh thu chưa thực hiện

### (a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

|                                                                                    | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê nhà                                           | 3.052.837.858          | 2.347.710.277         |
| Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản                             | 52.019.970.225         | 28.297.784.160        |
|                                                                                    | <u>55.072.808.083</u>  | <u>30.645.494.437</u> |
| Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện<br>trong vòng 12 tháng (*) | 554.284.463.020        | -                     |
|                                                                                    | <u>609.357.271.103</u> | <u>30.645.494.437</u> |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

|                                                                         | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản                  | 580.127.701.725   | 246.833.796.016 |
| Phần doanh thu chưa thực hiện sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng (*) | (554.284.463.020) | -               |
| Phần doanh thu chưa thực hiện sẽ được thực hiện sau 12 tháng            | 25.843.238.705    | 246.833.796.016 |

(\*) Đây là phần doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng khối đất và các căn hộ của dự án Golden Field Mỹ Đình, sẽ được bàn giao trong vòng 12 tháng tới.

**19. Các khoản phải trả khác**

**(a) Phải trả khác - ngắn hạn**

|                                                                                                                                | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <i>Bên liên quan</i>                                                                                                           |                   |                 |
| Phải trả Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB AMC") tiền đặt cọc đầu giá mua bất động sản | 9.416.481.427     | 14.862.140.000  |
| Phải trả tiền MB AMC góp vốn đầu tư dự án Golden Palace                                                                        | 712.540.227       | 712.540.227     |
| Phải trả cổ tức Công ty TNHH MTV Trục Thăng Miền Bắc                                                                           | 615.157.500       | -               |
| <i>Các bên khác</i>                                                                                                            |                   |                 |
| Phải trả Công ty Cổ phần VIG Đầu tư cho nghĩa vụ phát sinh từ chuyển nhượng Công ty TNHH Việt Remax                            | 15.000.000.000    | -               |
| Phải trả tiền mua biệt thự dự án Vanesee Field                                                                                 | 17.588.270.980    | -               |
| Phải trả tiền mua căn hộ dự án Golden Field Mỹ Đình                                                                            | 11.331.016.000    | -               |
| Phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Đầu tư Bắc Việt                                                                       | 4.090.835.109     | 4.090.835.109   |
| Phải trả Công ty TNHH MTV thuê Lâm Thiên Bình tiền trả trước mua dự án Tây Ninh                                                | 4.040.640.000     | -               |
| Phải trả tiền khách hàng nộp mua căn hộ dự án Central Field 219 Trung Kính                                                     | -                 | 28.870.243.152  |
| Phải trả tiền khách hàng nộp mua căn hộ dự án Golden Palace                                                                    | -                 | 465.276.000     |
| Phải trả khác                                                                                                                  | 13.966.811.614    | 7.746.624.892   |
|                                                                                                                                | 76.761.752.857    | 56.747.659.380  |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Phải trả khác - dài hạn**

|                                                        | <b>31/12/2017</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2017</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả Công ty TNHH Việt Remax                       | 44.223.240.330                  | 83.000.000.000                |
| Phải trả chủ đầu tư tiền khách hàng mua nhà, biệt thự  | 7.565.596.313                   | 9.462.354.713                 |
| Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại dự án Vườn Đào | 2.050.860.000                   | 2.050.860.000                 |
| Phải trả tiền đặt cọc cho dự án Vanesea Field          | 500.000.000                     | -                             |
| Phải trả tiền đặt cọc cho dự án Golden Field Mỹ Đình   | -                               | 57.964.800.000                |
| Phải trả tiền đặt cọc cho dự án 63 Lê Văn Lương        | -                               | 12.454.545.453                |
| Phải trả Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc                | -                               | 9.890.200.000                 |
|                                                        | <hr/> 54.339.696.643            | <hr/> 174.822.760.166 <hr/>   |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**20. Vay**

|                                       | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Vay dài hạn (i)                       | 176.044.900.000   | 92.385.630.000  |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (50.000.000.000)  | (8.890.000.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | 126.044.900.000   | 83.495.630.000  |

(i) Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|                                                    | Loại tiền | Lãi suất năm     | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|----------------------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|-----------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (*)          | VND       | Lãi suất thả nổi | 176.044.900.000   | -               |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng  | VND       | Lãi suất thả nổi | -                 | 26.665.000.000  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam | VND       | Lãi suất thả nổi | -                 | 65.720.630.000  |
|                                                    |           |                  | 176.044.900.000   | 92.385.630.000  |

(\*) Hợp đồng tín dụng số 116742.17.301.176973.TD với Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội tại Thành phố Đà Nẵng (bên liên quan) ngày 17 tháng 7 năm 2017, bao gồm nhiều khoản giải ngân trong năm 2017. Hợp đồng tín dụng này có hạn mức tối đa là 396.000 triệu VND, được dùng để đầu tư thực hiện Dự án "Khu du lịch sinh thái biển cao cấp" tại Km0, đường Thanh Niên ven biển, khối phố Viêm đông, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Biên, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng hợp tác Kinh doanh giữa Công ty Cổ phần MBLand Tonkin và Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand.

Chi tiết các khoản giải ngân như sau:

|                   | Loại tiền | Thời hạn vay | Lãi suất | Số tiền giải ngân |
|-------------------|-----------|--------------|----------|-------------------|
| Khoản giải ngân 1 | VND       | 3 năm        | 9,4%/năm | 120.000.000.000   |
| Khoản giải ngân 2 | VND       | 3 năm        | 9,4%/năm | 55.590.000.000    |
| Khoản giải ngân 3 | VND       | 3 năm        | 10%/năm  | 454.900.000       |
|                   |           |              |          | 176.044.900.000   |

Cổ phần Tổng Công ty MBLand  
 hình báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

M  
 (Ban hành theo Thông tư số 200  
 ngày 22/12/2014 của

l sở hữu

|                                                                     | Vốn cổ phần     | Quỹ đầu tư     | Lợi nhuận chưa   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                                                                     | VND             | VND            | VND              |
| ngày 1 tháng 1 năm 2016                                             | 653.730.980.000 | 17.951.984.220 | 91.068.741.700   |
| thuần trong năm                                                     | -               | -              | 53.639.172.389   |
| to các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu                                     | -               | 3.273.000.000  | (3.273.000.000)  |
| khen thưởng phúc lợi                                                | -               | -              | (2.619.000.000)  |
| năm 2015                                                            | -               | -              | (24.724.589.200) |
| l giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại khu đất số 6 - 8 Chùa Bộc (*) | -               | -              | (88.285.349.366) |
| Hội Đồng Quản Trị năm 2015                                          | -               | -              | (610.800.000)    |
| khác                                                                | -               | -              | 349.514.041      |
| ngày 1 tháng 1 năm 2017                                             | 653.730.980.000 | 21.224.984.220 | 25.544.689.564   |
| thuần trong năm                                                     | -               | -              | 46.488.881.980   |
| năm 2016                                                            | -               | -              | (19.611.929.400) |
| to các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu                                     | -               | 2.146.000.000  | (2.146.000.000)  |
| khen thưởng phúc lợi                                                | -               | -              | (2.682.000.000)  |
| Hội Đồng Quản Trị năm 2016                                          | -               | -              | (423.555.556)    |
| khác                                                                | -               | -              | (1.480.441.902)  |
| ngày 31 tháng 12 năm 2017                                           | 653.730.980.000 | 23.370.984.220 | 45.689.644.686   |

II 2017

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (\*) Đây là các khoản chi phí phát sinh liên quan đến dự án xây dựng Tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội. Quần thể khách sạn ASEAN này là khoản vốn góp bằng tài sản của Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB AMC") vào Công ty từ năm 2008. Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLand-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 10 năm 2015, MB AMC đã nhận lại tài sản góp vốn là quần thể Khách sạn ASEAN nêu trên và thực hiện góp vốn bằng tiền thay thế. Sau khi hoàn trả tài sản này cho MB AMC, các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang nêu trên không thể thu hồi được nữa. Trong năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này là một khoản giảm trừ trên phần Lợi nhuận chưa phân phối trong Bảng cân đối kế toán.

**22. Vốn cổ phần**

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các cổ đông của Công ty gồm:

| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>           | <b>VND</b>             | <b>% sở hữu</b> |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - |                        |                 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội          | 427.591.330.000        | 65,41%          |
| Tổng Công ty Trục thăng Việt Nam               | 182.297.400.000        | 27,89%          |
| Các nhà đầu tư thiểu số khác                   | 43.842.250.000         | 6,70%           |
|                                                | <b>653.730.980.000</b> | <b>100,00%</b>  |

**23. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu****Quỹ đầu tư và phát triển**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2017, Công ty đã trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của năm 2016 vào Quỹ Đầu tư và Phát triển nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**24. Cổ tức**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ/MBLAND-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 5 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã phê duyệt phân phối khoản cổ tức trị giá 19.611.929.400 VND (2016: 24.724.589.200 VND).

## 25. Doanh thu

|                                     | 2017<br>VND            | 2016<br>VND            |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu bao gồm:             |                        |                        |
| ▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản | 149.394.789.786        | 15.360.586.728         |
| ▪ Doanh thu cho thuê                | 13.332.459.722         | 6.558.746.984          |
| ▪ Doanh thu môi giới                | 39.562.257.898         | 10.700.633.565         |
| ▪ Doanh thu hoạt động dịch vụ       | 2.944.393.051          | 3.856.540.354          |
| ▪ Doanh thu khác                    | 12.971.534.737         | 124.940.428.524        |
|                                     | <b>218.205.435.194</b> | <b>161.416.936.155</b> |

## 26. Giá vốn hàng bán

|                                            | 2017<br>VND            | 2016<br>VND           |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tổng giá vốn hàng bán gồm:                 |                        |                       |
| ▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản          | 117.198.691.683        | 14.656.192.062        |
| ▪ Giá vốn cho thuê                         | 6.821.223.651          | 6.431.689.134         |
| ▪ Giá vốn hoạt động dịch vụ                | 1.487.213.372          | 2.577.894.604         |
| ▪ Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | -                      | 2.384.219.552         |
|                                            | <b>125.507.128.706</b> | <b>26.049.995.352</b> |

## 27. Doanh thu hoạt động tài chính

|                               | 2017<br>VND            | 2016<br>VND          |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| Thu lãi tiền gửi              | 8.441.645.302          | 3.551.625.506        |
| Thu lãi từ đầu tư dài hạn (*) | 106.168.274.635        | -                    |
| Cổ tức nhận được              | 1.903.720.000          | 4.247.959.397        |
|                               | <b>116.513.639.937</b> | <b>7.799.584.903</b> |

(\*) Bao gồm trong thu lãi từ đầu tư dài hạn có 97.352.138.075 VND từ bán Công ty TNHH Việt Remax, và 8.816.136.560 VND từ bán Công ty TNHH Thiên Phú Hưng.

## 28. Chi phí tài chính

|                                                                                                                         | 2017<br>VND           | 2016<br>VND          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay                                                                                                         | 2.592.883.745         | 4.059.520.473        |
| Chi phí dự phòng cho khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh 14) (*) | 9.295.963.665         | -                    |
| Chi phí khác                                                                                                            | 301.219.554           | -                    |
|                                                                                                                         | <u>12.190.066.964</u> | <u>4.059.520.473</u> |

- (\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập 100% dự phòng cho các khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh đã quá hạn trên 3 năm. Các khoản góp vốn này chưa được trích lập dự phòng rủi ro theo Thông tư 228 trong năm 2016 và các năm trước đó.

## 29. Chi phí bán hàng

|                                             | 2017<br>VND           | 2016<br>VND           |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                           | 3.914.406.245         | 2.373.954.598         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 25.949.065.316        | 6.729.194.868         |
| Chi phí hoa hồng kinh doanh bất động sản    | 6.292.000.000         | -                     |
| Chi phí bán hàng dự án Golden Field Mỹ Đình | 8.406.467.552         | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác              | 11.250.597.764        | 6.729.194.868         |
| Chi phí khác                                | 817.018.340           | 2.321.378.502         |
|                                             | <u>30.680.489.901</u> | <u>11.424.527.968</u> |

## 30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                                                  | 2017<br>VND           | 2016<br>VND           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                    | 65.352.391            | 22.274.000            |
| Chi phí nhân công                                                | 46.893.367.207        | 40.246.922.021        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                 | 4.554.647.134         | 3.167.750.823         |
| Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi (Thuyết minh 8) (**) | 9.628.232.978         | 2.000.000.000         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                        | 3.005.938.330         | 4.898.527.027         |
| Chi phí khác                                                     | 13.833.090.761        | 13.612.844.868        |
|                                                                  | <u>77.980.628.801</u> | <u>63.948.318.739</u> |

- (\*\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập 100% dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi đã quá hạn trên 3 năm. Các khoản phải thu này chưa được trích lập dự phòng rủi ro đầy đủ theo Thông tư 228 trong năm 2016 và các năm trước đó.

### **31. Thu nhập khác**

|                                                                                            | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Thu nhập khác từ chuyển nhượng lại tài sản cố định gắn liền với khách sạn ASEAN cho MB AMC | -                         | 10.848.821.160            |
| Lãi thanh lý tài sản cố định                                                               | -                         | 303.809.091               |
| Thu nhập khác                                                                              | 2.808.874.518             | 3.724.442.377             |
|                                                                                            | <b>2.808.874.518</b>      | <b>14.877.072.628</b>     |

### **32. Chi phí khác**

|                                                            | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí khác phát sinh liên quan đến khách sạn ASEAN (*)   | 11.000.000.000            | 5.547.409.255             |
| Chi phí khác phát sinh liên quan đến dự án 63 Lê Văn Lương | 9.110.909.981             | -                         |
| Chi phí ủng hộ thiên tai tại xã Đại Đồng, tỉnh Quảng Nam   | 2.000.000.000             | -                         |
| Chi phí khác phát sinh liên quan đến dự án 33 Độc Ngừ      | 1.125.800.000             | -                         |
| Chi phí thuế chậm nộp                                      | -                         | 1.439.535.445             |
| Chi phí khác                                               | 313.200.846               | 3.492.319.929             |
|                                                            | <b>23.549.910.827</b>     | <b>10.479.264.629</b>     |

- (\*) Đây là khoản chi phí phát sinh cho việc chuyển trả lại quỹ thẻ khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội cho một cổ đông của Công ty. Quỹ thẻ khách sạn ASEAN này là khoản vốn góp bằng tài sản của một cổ đông vào Công ty từ năm 2008. Theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-MBLand-ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty ngày 8 tháng 10 năm 2015, cổ đông này đã nhận lại tài sản góp vốn là quỹ thẻ Khách sạn ASEAN nêu trên và thực hiện góp vốn bằng tiền thay thế. Sau khi hoàn trả tài sản cho cổ đông này vào năm 2016, các khoản chi phí phát sinh liên quan không thể thu hồi được nữa.

Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho khoản trả trước này trong năm 2016.

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**33. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

|                        | 2017<br>VND    | 2016<br>VND    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí thuế hiện hành |                |                |
| Năm hiện hành          | 21.130.842.470 | 14.492.794.136 |

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|                                      | 2017<br>VND    | 2016<br>VND    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Lợi nhuận trước thuế                 | 67.619.724.450 | 68.131.966.525 |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 13.523.944.890 | 13.626.393.305 |
| Thu nhập không bị tính thuế          | (380.744.000)  | (849.591.879)  |
| Chi phí không được khấu trừ thuế     | 7.987.641.580  | 1.665.753.184  |
| Lỗi lũy kế chưa được ghi nhận        | -              | 50.239.526     |
|                                      | 21.130.842.470 | 14.492.794.136 |

**(c) Thuế suất áp dụng**

Theo quy định của Luật thuế thu nhập hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**34. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

|                                     | 2017<br>VND     | 2016<br>VND    |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Chi phí nguyên vật liệu và hàng hóa | 119.757.241.568 | 16.481.647.097 |
| Chi phí nhân công                   | 50.807.773.452  | 42.620.876.619 |
| Chi phí khấu hao                    | 7.502.704.891   | 6.278.495.787  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 28.955.003.646  | 14.773.900.736 |
| Chi phí khác                        | 27.145.523.851  | 21.267.921.820 |

35. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

|                                                                                                                     | Số dư tại ngày    |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                     | 31/12/2017        | 1/1/2017          |
|                                                                                                                     | VND               | VND               |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b><br>(Công ty mẹ cấp cao nhất)                                           |                   |                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                                                     | 63.855.206.856    | 1.567.901.526     |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn                                                                                        | 64.630.864.805    | 48.400.237.157    |
| Trả trước cho dự án 63 Lê Văn Lương                                                                                 | (751.798.057.595) | (411.350.524.686) |
| Đặt cọc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án 63 Lê Văn Lương                                                      | -                 | (12.454.545.453)  |
| Phải thu tiền thuê văn phòng                                                                                        | 1.356.605.412     | -                 |
| Vay và nợ dài hạn                                                                                                   | (176.044.900.000) | -                 |
| Phải trả lãi vay                                                                                                    | (268.678.081)     | -                 |
| Phải thu lãi tiền gửi                                                                                               | 165.442.164       | 72.874.913        |
| <b>Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản</b><br><b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b><br>(Công ty mẹ) |                   |                   |
| Vốn góp cổ phần                                                                                                     | 427.591.330.000   | 426.815.080.000   |
| Phải trả khác                                                                                                       | (10.129.021.654)  | (15.574.680.227)  |
| Phải trả người bán                                                                                                  | (43.337.277.400)  | (51.113.268.750)  |
| <b>Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc</b><br>(Công ty con)                                                              |                   |                   |
| Phải trả người bán                                                                                                  | -                 | (7.558.022.044)   |
| Phải trả dài hạn                                                                                                    | -                 | (9.890.200.000)   |
| Đầu tư, góp vốn dài hạn                                                                                             | 31.679.907.000    | 65.674.907.000    |

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                                                                            | <b>Giá trị giao dịch</b>   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|
|                                                                                                                            | <b>Doanh thu/(Chi phí)</b> |                   |
|                                                                                                                            | <b>2017</b>                | <b>2016</b>       |
|                                                                                                                            | <b>VND</b>                 | <b>VND</b>        |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b><br><i>(Công ty mẹ cấp cao nhất)</i>                                           |                            |                   |
| Lãi tiền gửi                                                                                                               | 2.799.391.080              | 1.170.635.877     |
| Doanh thu bán hàng                                                                                                         | 9.883.567.640              | 2.778.889.953     |
| Doanh thu về hợp đồng thuê văn phòng của Chi nhánh Bắc Hải                                                                 | 3.426.555.864              | 3.126.157.558     |
| Doanh thu khác                                                                                                             | 12.454.545.453             | 124.545.454.547   |
| Cần trừ tiền thuê văn phòng của Chi nhánh Cà Mau                                                                           | (528.000.000)              | (973.333.333)     |
| Chi phí tiền điện nước                                                                                                     | (43.200.000)               | (123.200.000)     |
| Chi phí tiền điện nước và thuê văn phòng chi hộ Chi nhánh Thanh Hóa                                                        | -                          | (29.200.000)      |
| <b>Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản</b><br><b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b><br><i>(Công ty mẹ)</i> |                            |                   |
| Chi phí lãi trả chậm                                                                                                       | (7.224.008.650)            | -                 |
| Chuyển trả lại tài sản góp vốn                                                                                             | -                          | (305.000.000.000) |
| Nhận vốn góp bằng tiền                                                                                                     | -                          | 305.000.000.000   |
| Trả tiền cổ tức                                                                                                            | (12.827.739.900)           | -                 |
| <b>Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc</b><br><i>(Công ty con)</i>                                                              |                            |                   |
| Giảm vốn trong năm                                                                                                         | 33.995.000.000             | -                 |
| Vay vốn trong năm                                                                                                          | (8.114.977.956)            | -                 |
| Thu tiền cổ tức                                                                                                            | 1.903.720.000              | -                 |
| <b>Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b>                                                                                |                            |                   |
| Thù lao Hội đồng Quản trị                                                                                                  | 423.555.556                | 610.800.000       |
| Thù lao Ban Tổng Giám đốc                                                                                                  | 6.952.291.596              | 3.807.482.075     |

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### 36. Cam kết thuê hoạt động

Chi tiết các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

|                  | 31/12/2017<br>VND    | 1/1/2017<br>VND      |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Trong vòng 1 năm | 1.568.505.776        | 3.199.038.349        |
| Từ 1 đến 5 năm   | 60.000.000           | 4.309.707.027        |
|                  | <u>1.628.505.776</u> | <u>7.508.745.376</u> |

### 37. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Vũ Thanh Huệ  
Tổng Giám đốc

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 31-08-2018

Số CT: 3108.....Quyển số: 01.....SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN  
Trương Thị Nga