



BẢN SAO

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Chủ tịch
Ông Vũ Thành Huế Phó chủ tịch
Ông Lê Hải Ủy viên thường trực

Ban Tổng Giám đốc Ông Vũ Thành Huế Tổng Giám đốc
Ông Vũ Việt Dũng Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Hải Công Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Hoàng Linh 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 hợp nhất đính kèm của Công ty và công ty con (gọi chung là "MBLand") 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 hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 45 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của MBLand tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của MBLand 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 MBLand 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 hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Vũ Thành Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2018





KPMG Limited
46th 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") và công ty con (gọi chung là "MBLand"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 12 tháng 4 năm 2018, được trình bày từ trang 6 đến trang 45.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm dựa trên số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 “Cơ sở của Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ 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: 18-02-026/2



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.959.876.314.099	1.231.222.489.973
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	349.375.239.764	212.213.455.827
Tiền	111		91.512.628.611	37.268.647.794
Các khoản tương đương tiền	112		257.862.611.153	174.944.808.033
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	49.245.787.671
Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		-	49.245.787.671
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		354.955.557.779	101.848.479.671
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	48.215.907.233	14.600.264.615
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	294.457.574.155	80.614.086.176
Phải thu ngắn hạn khác	136	7(a)	49.235.140.248	33.958.959.759
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(36.953.063.857)	(27.324.830.879)
Hàng tồn kho	140	9	1.224.801.379.684	855.451.389.130
Hàng tồn kho	141		1.229.569.818.788	860.219.828.234
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.768.439.104)	(4.768.439.104)
Tài sản ngắn hạn khác	150		30.744.136.872	12.463.377.674
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	12.064.240.662
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1.919.609.548	17.024.065

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

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		623.213.586.537	922.044.407.114
Các khoản phải thu dài hạn	210		21.617.543.683	30.432.630.214
Phải thu dài hạn khác	216	7(b)	21.617.543.683	30.432.630.214
Tài sản cố định	220		43.279.240.947	46.437.132.578
Tài sản cố định hữu hình	221	10	43.199.940.935	46.417.299.238
Nguyên giá	222		55.579.100.225	55.283.557.599
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.379.159.290)	(8.866.258.361)
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)
Bất động sản đầu tư	230	12	92.783.028.555	114.096.759.048
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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	3.437.576.652
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	3.437.576.652
Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	82.025.000.000	14.325.000.000
Đầu tư dài hạn khác	253		82.025.000.000	14.325.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		383.508.773.352	713.315.308.622
Chi phí trả trước dài hạn	261		6.240.110.715	13.065.869.248
Tài sản dài hạn khác	268	14	377.268.662.637	700.249.439.374
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.583.089.900.636	2.153.266.897.087

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

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.835.046.207.239	1.398.378.834.193
Nợ ngắn hạn	310		1.600.935.996.691	673.219.548.628
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	78.932.724.906	94.186.031.691
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	752.280.611.969	434.153.525.748
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	22.977.293.224	2.827.056.272
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		8.335.325.158	27.323.779.172
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	74.359.353.905
Vay và nợ ngắn hạn	320	20	50.000.000.000	8.890.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.291.017.474	834.307.403
Nợ dài hạn	330		234.110.210.548	725.159.285.565
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)	57.029.696.643	93.834.500.299
Vay và nợ dài hạn	338	20	126.044.900.000	369.589.624.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		748.043.693.397	754.888.062.894
Vốn chủ sở hữu	410	21	748.043.693.397	754.888.062.894
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		52.479.012.507	47.858.421.578
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.462.716.670	32.073.677.096
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.583.089.900.636	2.153.266.897.087

Hà Nội, ngày 12 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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	322.811.865.088	180.362.589.053
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	-	676.630.343
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25	322.811.865.088	179.685.958.710
Giá vốn hàng bán	11	26	205.207.660.094	37.130.465.196
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		117.604.204.994	142.555.493.514
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	99.079.049.019	8.369.155.563
Chi phí tài chính	22	28	12.200.247.477	4.060.753.773
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.596.820.131</i>	<i>4.060.753.773</i>
Chi phí bán hàng	25	29	38.737.324.957	13.148.879.124
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	86.157.790.058	67.793.017.794
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		79.587.891.521	65.921.998.386
Thu nhập khác	31	31	3.926.608.290	34.189.016.162
Chi phí khác	32	32	26.412.879.904	10.873.394.837
(Chi phí)/Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(22.486.271.614)	23.315.621.325

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

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		57.101.619.907	89.237.619.711
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	22.997.088.810	15.128.659.949
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		34.104.531.097	74.108.959.762
Phân bổ:				
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		31.710.491.523	73.305.470.343
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.394.039.574	803.489.419
Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)		34	485	1.121

Hà Nội, ngày 12 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 hợp nhất này

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

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	57.101.619.907	89.237.619.711
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	7.676.929.388	6.351.681.214
Các khoản dự phòng	03	18.924.196.643	4.384.219.552
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(101.515.949.706)	(9.288.680.065)
Chi phí lãi vay	06	2.596.820.131	4.060.753.773
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(15.216.383.637)	94.745.594.185
Biến động các khoản phải thu	09	(268.326.944.092)	(393.653.016.980)
Biến động hàng tồn kho	10	(369.349.990.554)	(194.072.818.163)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	495.636.325.702	305.501.036.475
Biến động chi phí trả trước	12	4.854.304.355	(8.671.487.094)
		(152.402.688.226)	(196.150.691.577)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.715.393.291)	(4.060.753.773)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.829.415.140)	(12.091.185.363)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	56.000.000	157.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.015.638.311)	(771.346.549)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	(160.907.134.968)	(212.916.977.262)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định	21	(8.109.930.000)	(11.005.316.178)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22	-	6.046.030.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(33.524.655.852)	(14.325.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	267.539.588.727	-
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27	9.539.362.430	8.369.155.563
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	235.444.365.305	(10.915.130.615)

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

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

Mẫu B 03 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	305.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	176.044.900.000	351.814.624.000
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)	(25.620.869.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	62.624.553.600	319.303.754.800
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	137.161.783.937	95.471.646.923
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm (Thuyết minh 4)	60	212.213.455.827	116.741.808.904
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 4)	70	349.375.239.764	212.213.455.827

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thị Hoài
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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 đấu giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và tổ chức dự án xây dựng.

(c) Cấu trúc Tập đoàn

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

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm kết thúc cùng ngày bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (sau đây được gọi chung là "MBLand").

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, MBLand có 227 nhân viên (1/1/2017: 198 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được MBLand áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ MBLand và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của MBLand tại đơn vị nhận đầu tư.

(iv) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho MBLand. Sự kiểm soát tồn tại khi MBLand có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) 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.

(c) 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 MBLand 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 trị thị trường của khoản đầu tư, MBLand không trích lập dự phòng giảm giá.

(ii) 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 MBLand 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 chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) 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.

(e) 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 phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản nợ hoặc mức tổn 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 Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

MBLand 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 tổn 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:

<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%

(f) 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.

(g) 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 hợp nhất 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	2 - 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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(h) 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 3 đến 5 năm.

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư 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 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 hợp nhất 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 việc sử dụng bất động sản đầu tư 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.

(j) 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. Khấu hao không được tính cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản MBLand 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.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng khác các khoản dự phòng được trình bày trong các Thuyết minh 3(c), 3(d), 3(e) và 3(f) được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, MBLand 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.

(n) 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 thặng dư vốn cổ phần.

(o) 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.

(p) 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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(q) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

(r) 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(s) 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.

(t) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

MBLand trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của MBLand chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. MBLand không có cổ phiếu tiềm năng do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(u) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của MBLand 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 MBLand 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	4.644.855.749	2.462.430.164
Tiền gửi ngân hàng	86.867.772.862	34.806.217.630
	<hr/> 91.512.628.611	<hr/> 37.268.647.794
Các khoản tương đương tiền	257.862.611.153	174.944.808.033
	<hr/> 349.375.239.764	<hr/> 212.213.455.827

5. Phải thu của khách hàng

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<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 (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	280.016.328	3.454.009.872
	<hr/> 48.215.907.233	<hr/> 14.600.264.615

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Trả trước cho người bán

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
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
Tạm ứng thiết kế kiến trúc và lập toán phần kiến trúc cho dự án Vanesea 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	3.725.022.940	5.736.814.733
	294.457.574.155	80.614.086.176

7. Phải thu khác

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trả trước tiền mua tài sản	19.183.000.000	-
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu hành chính	11.881.219.755	8.771.260.597
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
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 từ các hợp đồng cho vay	-	12.060.000.000
Phải thu khác	1.635.422.625	3.832.355.319
	49.235.140.248	33.958.959.759

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ký quỹ dài hạn	192.208.378	25.153.597.254
Tạm ứng (*)	21.425.335.305	2.810.695.000
Tài sản dài hạn khác	-	2.468.337.960
	21.617.543.683	30.432.630.214

(*) 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 minh	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	31/12/2017 Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn					
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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Thuyết minh	Số ngày quá hạn	Giá gốc	1/1/2017	Giá trị có thể thu hồi
			VND	Dự phòng VND	VND
Nợ quá hạn					
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)	-
			32.324.830.879	(27.324.830.879)	5.000.000.000

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

	2017 VND	2016 VND
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	36.953.063.857	27.324.830.879

9. Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Hàng hóa bất động sản	14.131.028.382	19.631.528.382
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.215.438.790.406	840.588.299.852
	1.229.569.818.788	860.219.828.234
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (ii)	(4.768.439.104)	(4.768.439.104)
	1.224.801.379.684	855.451.389.130

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	2017 VND	2016 VND
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 Thung Lũng Xanh	35.377.099.698	67.334.066.482
Dự án Vanesea Field	21.631.847.050	-
Dự án MB Nha Trang	-	2.454.545.455
	1.215.438.790.406	840.588.299.852

(*) Dự án Golden Field tại Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc 100% sở hữu của MBLand. 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 quý mô cao 30 tầng, 389 căn hộ trên diện tích hơn 10.000 m². 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 m², trong đó diện tích xây dựng là 2.120 m². Dự án đang trong quá trình xây dựng.

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Số dư đầu năm	4.768.439.104	2.384.219.552
Trích lập trong năm	-	2.384.219.552
Số dư cuối năm	4.768.439.104	4.768.439.104

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).

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Tài sản cố định hữu hình

2017	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Đồ đạc và trang bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	38.104.598.093	219.256.364	13.847.619.221	2.752.764.375	359.319.546	55.283.557.599
Tăng trong năm	-	-	1.202.425.455	262.354.545	-	1.464.780.000
Giảm do chuyển nhượng Việt Remax	-	(111.856.364)	(952.790.910)	(72.695.100)	(31.895.000)	(1.169.237.374)
Phân loại lại	-	-	-	(81.818.182)	81.818.182	-
Số dư cuối năm	38.104.598.093	107.400.000	14.097.253.766	2.860.605.638	409.242.728	55.579.100.225
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.236.702.295	107.400.000	5.303.814.561	1.079.771.985	138.569.520	8.866.258.361
Khấu hao trong năm	1.760.953.284	23.862.077	2.137.758.688	577.771.431	181.792.823	4.682.138.303
Giảm do chuyển nhượng Việt Remax	-	(111.856.364)	(952.790.910)	(72.695.100)	(31.895.000)	(1.169.237.374)
Phân loại lại	-	-	-	(6.818.182)	6.818.182	-
Số dư cuối năm	3.997.655.579	19.405.713	6.488.782.339	1.578.030.134	295.285.525	12.379.159.290
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	35.867.895.798	111.856.364	8.543.804.660	1.672.992.390	220.750.026	46.417.299.238
Số dư cuối năm	34.106.942.514	87.994.287	7.608.471.427	1.282.575.504	113.957.203	43.199.940.935

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 1.969 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 1.501 triệu VND).

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBL and
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

2016	Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Đồ đạc và trang bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	60.063.925.417	1.954.668.004	13.762.175.919	1.294.047.449	1.597.542.834	78.672.359.623	
Tăng trong năm	3.000.000.000	48.220.000	3.810.661.818	249.999.000	167.315.455	7.276.196.273	
Chuyển sang từ xây dựng cơ bản dở dang	744.636.364	-	-	1.372.119.337	-	2.116.755.701	
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	(7.173.827.965)	-	-	(7.173.827.965)	
Biến động khác	(25.703.963.688)	(1.783.631.640)	3.448.609.449	(163.401.411)	(1.405.538.743)	(25.607.926.033)	
Số dư cuối năm	38.104.598.093	219.256.364	13.847.619.221	2.752.764.375	359.319.546	55.283.557.599	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	10.715.821.848	1.949.478.711	3.936.904.149	748.409.776	1.533.667.153	18.884.281.637	
Khấu hao trong năm	1.092.045.065	-	1.748.335.031	403.795.234	64.627.592	3.308.802.922	
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.295.173.310)	-	-	(1.295.173.310)	
Biến động khác	(9.571.164.618)	(1.842.078.711)	913.748.691	(72.433.025)	(1.459.725.225)	(12.031.652.888)	
Số dư cuối năm	2.236.702.295	107.400.000	5.303.814.561	1.079.771.985	138.569.520	8.866.258.361	
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	49.348.103.569	5.189.293	9.825.271.770	545.637.673	63.875.681	59.788.077.986	
Số dư cuối năm	35.867.895.798	111.856.364	8.543.804.660	1.672.992.390	220.750.026	46.417.299.238	

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính	2017	2016
	VND	VND
Nguyên giá		
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
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	60.066.660	120.783.790
Khấu hao trong năm	46.733.328	26.633.328
Giảm khác	-	(87.350.458)
Số dư cuối năm	106.799.988	60.066.660
Giá trị còn lại		
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 cố 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	2016
	VND	VND
Nguyên giá		
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)
Số dư cuối năm	100.295.734.059	120.649.798.672
Giá trị hao mòn lũy kế		
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)	-
Số dư cuối năm	7.512.705.504	6.553.039.624
Giá trị còn lại		
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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
<i>Bên liên quan</i>		
Công ty TNHH MBLand 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	-
	82.025.000.000	14.325.000.000

- (*) 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 cho 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/HĐDC/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 VND	1/1/2017 VND
Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	428.564.381.881	627.597.625.303
Dự phòng cho khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	(51.298.878.994)	(42.002.915.329)
Tài sản dài hạn khác	3.159.750	114.654.729.400
	377.268.662.637	700.249.439.374

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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 VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Vanesia 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 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	10.149.672.500	-	130.333.117.864	-
219 Trung Kính				
Dự án Golden Palace	7.971.024.000	(7.971.024.000)	7.971.024.000	-
Dự án chung cư N04				
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 tại Cao Lộc, Lạng Sơn	2.937.706.915	(2.937.706.915)	2.937.706.915	(2.937.706.915)
Dự án Green City	-	-	323.926.802.727	-
Các dự án khác	28.201.576.624	-	21.645.456.033	-
	428.564.381.881	(51.298.878.994)	627.597.625.303	(42.002.915.329)

Đây là các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa MBLand và các đối tác là chủ đầu tư của các dự án bất động sản. Theo đó, MBLand 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.

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:

	2017 VND	2016 VND
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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Phải trả người bán

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng Dự án 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	-	8.431.800.000
Phải trả khác	1.686.500.920	4.415.216.355
	78.932.724.906	94.186.031.691

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
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	12.803.001.062
	752.280.611.969	434.153.525.748

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.919.609.548	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	17.024.065
	1.919.609.548	17.024.065
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	555.434.778
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.987.202.955	1.836.553.350
Thuế thu nhập cá nhân và thuế khác	1.990.090.269	435.068.144
	22.977.293.224	2.827.056.272

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

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	555.434.778	52.352.949.736	(54.827.994.062)	(1.919.609.548)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.819.529.285	22.997.088.810	(3.829.415.140)	20.987.202.955
Thuế tạm tính từ chuyển nhượng bất động sản	-	4.466.539.881	(4.343.248.256)	123.291.625
Thuế thu nhập cá nhân	435.068.144	6.184.535.288	(4.752.804.788)	1.866.798.644
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	549.936.204	(549.936.204)	-
Các loại thuế khác	-	202.728.532	(202.728.532)	-
	2.810.032.207	86.753.778.451	(68.506.126.982)	21.057.683.676

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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 trong vòng 12 tháng (*)	554.284.463.020	-
	<u>609.357.271.103</u>	<u>30.645.494.437</u>

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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	<u>25.843.238.705</u>	<u>246.833.796.016</u>

(*) 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.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Các khoản phải trả khác

(a) Phải trả khác – ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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 Vanesea 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 Trung Kính	-	28.870.243.152
Phải trả tiền khách hàng nộp mua căn hộ dự án Golden Palace	-	465.276.000
Phải trả lãi vay thực hiện dự án	-	15.585.312.000
Phải trả khác	13.966.811.614	9.773.007.417
	76.761.752.857	74.359.353.905

(b) Phải trả khác – dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải trả Công ty TNHH Việt Remax	44.223.240.330	-
Phải trả chủ đầu tư tiền khách hàng mua nhà, biệt thự	7.565.596.313	9.462.354.713
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.690.000.000	13.952.800.133
Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại dự án Vườn Đào	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
	57.029.696.643	93.834.500.299

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Vay dài hạn (i)	176.044.900.000	378.479.624.000
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	369.589.624.000

(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 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (*)	VND	Lãi suất thả nổi	176.044.900.000	286.093.994.000
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	378.479.624.000

(*) 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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	653.730.980.000	17.951.984.220	91.680.292.437	32.297.920.858	795.661.177.515
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	73.305.470.343	803.489.419	74.108.959.762
Phân bổ vào các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	3.273.000.000	(3.273.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.898.209.677)	(131.453.181)	(3.029.662.858)
Xử lý phân giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại khu đất số 6 - 8 Chùa Bộc (*)	-	-	(88.285.349.366)	-	(88.285.349.366)
Trả cổ tức năm 2015	-	-	(24.724.589.200)	(896.280.000)	(25.620.869.200)
Trả thù lao Hội Đồng Quản Trị năm 2015	-	-	(610.800.000)	-	(610.800.000)
Biến động khác	-	-	2.664.607.041	-	2.664.607.041
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	653.730.980.000	21.224.984.220	47.858.421.578	32.073.677.096	754.888.062.894
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	31.710.491.523	2.394.039.574	34.104.531.097
Phân bổ vào các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	2.146.000.000	(2.146.000.000)	-	-
Giảm do thay đổi vốn điều lệ của công ty con (**)	-	-	-	(16.005.000.000)	(16.005.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.427.973.736)	-	(3.427.973.736)
Trả thù lao Hội Đồng Quản Trị năm 2016	-	-	(423.555.556)	-	(423.555.556)
Trả cổ tức năm 2016	-	-	(19.611.929.400)	-	(19.611.929.400)
Biến động khác	-	-	(1.480.441.902)	-	(1.480.441.902)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	653.730.980.000	23.370.984.220	52.479.012.507	18.462.716.670	748.043.693.397

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/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.
- (**) 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.

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:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	VND	% sở hữu
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 Trực thăng Việt Nam	182.297.400.000	27,89%
Các cổ đông thiểu số khác	43.842.250.000	6,70%
	653.730.980.000	100,00%

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, MBLand 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).

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Doanh thu

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản	254.001.219.680	24.229.638.483
▪ 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	13.933.141.497
▪ Doanh thu khác	12.971.534.737	124.940.428.524
	322.811.865.088	180.362.589.053
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(676.630.343)
Doanh thu thuần	322.811.865.088	179.685.958.710

26. Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán gồm:		
▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản	196.899.223.071	20.541.557.906
▪ Giá vốn cho thuê	6.821.223.651	6.431.689.134
▪ Giá vốn hoạt động dịch vụ	1.487.213.372	7.772.998.604
▪ Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	2.384.219.552
	205.207.660.094	37.130.465.196

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Thu lãi tiền gửi	9.720.881.024	4.121.196.166
Thu lãi cho vay	174.933.000	-
Thu lãi từ đầu tư tài chính dài hạn (*)	88.991.440.237	-
Cổ tức nhận được	-	4.247.959.397
Lãi chênh lệch tỷ giá	82.846.902	-
Thu nhập tài chính khác	108.947.856	-
	99.079.049.019	8.369.155.563

(*) Thu lãi từ đầu tư dài hạn bao gồm 80.175.303.677 VND từ bán Công ty TNHH Việt Remax, và 8.816.136.560 VND từ bán Công ty TNHH Thiên Phú Hưng.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	2.596.820.131	4.060.753.773
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	307.463.681	-
	12.200.247.477	4.060.753.773

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, MBLand 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 VND	2016 VND
Chi phí nhân công	3.914.406.245	2.374.354.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.733.333.159	8.451.509.660
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	18.034.865.607	8.451.509.660
Chi phí khác	2.089.585.553	2.323.014.866
	38.737.324.957	13.148.879.124

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65.352.391	38.620.188
Chi phí nhân công	53.389.215.691	43.417.114.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.658.298.257	3.240.936.250
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	3.870.145.817	5.008.723.451
Chi phí khác	14.546.544.924	14.087.623.819
	86.157.790.058	67.793.017.794

(**) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, MBLand 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.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***31. Thu nhập khác**

	2017 VND	2016 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	144.306.288	-
Lợi thế thương mại âm từ giao dịch mua công ty con	-	15.119.706.352
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	-	1.311.388.439
Thu nhập khác	3.782.302.002	6.909.100.211
	3.926.608.290	34.189.016.162

32. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
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 cho xã đại Đồng tỉnh Quảng Nam	2.000.000.000	-
Chi phí khác phát sinh liên quan đến Dự án 33 Đốc Ngũ	1.125.800.000	-
Chi phí thanh lý tài sản cố định	77.459.920	391.863.937
Chi phí thuế chậm nộp	-	1.439.535.445
Chi phí khác	3.098.710.003	3.494.586.200
	26.412.879.904	10.873.394.837

(*) Đây là khoản chi phí phát sinh cho việc chuyển trả lại quản thẻ khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chùa Bộc, Hà Nội cho một cổ đông của Công ty. Quản 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-DHĐCĐ 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 quản 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.

MBLand 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/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 hợp nhất

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	22.997.088.810	15.128.659.949
	22.997.088.810	15.128.659.949

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	57.101.619.907	89.237.619.711
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	11.420.323.981	17.847.523.942
Các giao dịch nội bộ được miễn trừ khi hợp nhất	3.968.555.249	(3.541.693.944)
Thu nhập không bị tính thuế	(380.744.000)	(849.591.879)
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.988.953.580	1.667.524.230
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	4.897.600
	22.997.088.810	15.128.659.949
	22.997.088.810	15.128.659.949

(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 (2016: 20%).

34. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

(a) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	31.710.491.523	73.305.470.343
	31.710.491.523	73.305.470.343

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2017	2016
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12	65.373.098	65.373.098

(c) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017 VND/cổ phiếu	2016 VND/cổ phiếu
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	485	1.121

35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu và hàng hóa	172.009.406.690	16.497.993.285
Chi phí nhân công	57.303.621.936	45.791.468.684
Chi phí khấu hao	7.676.929.388	6.351.681.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.217.313.294	16.606.411.952
Chi phí khác	28.895.503.801	32.824.806.979

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

	Số dư tại ngày	
	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (Công ty mẹ cấp cao nhất)		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.067.772.862	6.614.853.789
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	87.430.864.805	58.400.237.157
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 khác	1.356.605.412	-
Vay và nợ dài hạn	(176.044.900.000)	(286.093.994.000)
Phải trả lãi vay	(268.678.081)	(15.585.312.000)
Phải thu lãi tiền gửi	186.053.275	103.051.580
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (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)

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội <i>(Công ty mẹ cấp cao nhất)</i>		
Lãi tiền gửi	3.719.385.339	1.521.783.941
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
Cán trừ tiền thuê văn phòng của Chi nhánh Cà Mau	(528.000.000)	(973.333.333)
Chi phí tiền điện nước chi hộ Chi nhánh Bắc Hải	(43.200.000)	(123.200.000)
Chi phí tiền điện nước và thuê văn phòng chi hộ Chi nhánh Thanh Hóa	-	(29.200.000)
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội <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)	-
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc		
Thù lao Hội đồng Quản trị	671.555.556	826.800.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	7.214.851.596	3.923.747.530

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

37. 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 VND	1/1/2017 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
	<hr/>	<hr/>
	1.628.505.776	7.508.745.376

38. 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 hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 31-08-2018

Số CT: 3108.....Quyển số: 09.....SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Trương Thị Nga