



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2018

MỤC LỤC



THÔNG TIN CHUNG

Thông tin chung	04
Thông điệp của Hội đồng quản trị	05
Quá trình hình thành và phát triển	08
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	09
Sơ đồ tổ chức và mạng lưới kinh doanh	10



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Giới thiệu HĐQT, BGD, BKS và KTT	30
Báo cáo của Ban Giám đốc	33
Báo cáo của Hội đồng quản trị	40
Báo cáo của Ban Kiểm soát	44
Quản trị Công ty	47



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các rủi ro	12
Tổ chức và nhân sự	14
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	16
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	17
Tình hình đầu tư, kinh doanh các dự án	18



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tin chung và báo cáo của BGD	50
Báo cáo kiểm toán độc lập	53
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	55
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	57
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	58
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	59-90



TÂM NHÌN

Xây dựng Công ty 577 với hệ thống quản trị khoa học, minh bạch và phát triển bền vững để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về lĩnh vực bất động sản và đầu tư.

SỨ MỆNH

Mang lại giá trị thặng dư cao nhất, sự "Thịnh vượng, Thành công" cho cổ đông và người lao động của 577.



PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG



THÔNG TIN CHUNG



TÊN GIAO DỊCH

Tên Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư 577
Tên Tiếng Anh 577 Investment Corporation



MÃ CHỨNG KHOÁN: NBB



VỐN ĐIỀU LỆ

975.715.740.000 đồng



MÃ SỐ DOANH NGHIỆP

0303885306

Giấy CNĐKKD do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 4.7.2005 và thay đổi lần thứ 12 ngày 29.1.2018



THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trụ sở chính Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt,
Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

Điện thoại (84-28) 62 577 577

Fax (84-28) 62 615 577

Email nbb@nbb.com.vn

Website www.nbb.com.vn



Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý vị!

Năm 2018, tình hình kinh tế vĩ mô ổn định và GDP vẫn duy trì mức tăng trưởng mạnh mẽ cùng với sự gia tăng của quá trình đô thị hóa giúp cho thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi và phát triển ổn định. Tuy nhiên, thị trường bất động sản năm 2018 đã có dấu hiệu sụt giảm về nguồn cung đặt biệt các sản phẩm thuộc phân khúc trung bình chiếm tỷ lệ nguồn cung thấp so với phân khúc cao cấp trong khi cơ cấu sản phẩm tại các nước phát triển khác là phân khúc nhà ở trung bình phải chiếm tỷ lệ lớn hơn đây là cơ hội của Công ty.

Trong tình hình chung đó, năm 2018, bên cạnh việc tiếp tục thực hiện các giải pháp được đặt ra trong giai đoạn 2014-2019, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã có những quyết định phù hợp, kịp thời trong từng thời điểm cùng với sự chung sức, gắn bó của đội ngũ cán bộ nhân viên đã giúp cho Công ty cũng như các Đơn vị thành viên của 577 vượt qua khó khăn và biến cố để đảm bảo được hoạt động sản xuất kinh doanh, kết quả đạt 134% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao.

Năm 2019 được dự báo là một năm đầy thách thức với doanh nghiệp bất động sản khi thị trường vẫn còn tồn tại những mặt rủi ro tiềm ẩn đặc biệt là pháp lý dự án. Đối với Công ty 577, năm 2019 là cũng là một năm quan trọng kết thúc kế hoạch 5 năm Giai đoạn 2014-2019 của Công ty. Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2019 được đề ra như sau: Hoàn thành việc cơ cấu danh mục đầu tư để tập trung mọi nguồn lực cho các dự án trọng điểm của Công ty; Giảm cơ cấu vốn vay ngân hàng; Đẩy nhanh các thủ tục pháp lý cũng như công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Quảng Ngãi và De Lagi - Bình Thuận cũng như đẩy nhanh công tác thi công tại các dự án Khu căn hộ cao tầng tại Tp. Hồ Chí Minh nhằm tạo ra sản phẩm đáp ứng nhu cầu của thị trường; Tiếp tục củng cố nguồn nhân lực và nâng cao tính kỷ luật, chuyên môn, hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn các cấp chính quyền, quý vị cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã ủng hộ, hợp tác và đồng hành cùng 577 suốt thời gian qua. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với chiến lược phát triển bền vững; sự điều hành năng động, linh hoạt của Ban Điều hành cùng với sự ủng hộ, chung sức và đồng hành của Quý vị; 577 sẽ hoàn thành kế hoạch năm 2019, góp phần gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông.

Chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU



NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG

2005

Ngày 04/07/2005. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

2009

Ngày 18/02/2009. Cổ phiếu NBB được chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đánh dấu giai đoạn phát triển mới, trở thành một Công ty đại chúng tiêu biểu.

2011

Ngày 26/01/2011. Công ty tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ cho Beira Limited - Quỹ DWS Việt Nam.

2007

Ngày 17/09/2007. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN cho phép NBB chào bán ra công chúng 11,9 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.

2010

Ngày 19/07/2010. Công ty được trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033 QĐ/CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2013

Ngày 03/09/2013. Công ty tăng vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

2014

Công ty thực hiện 02 đợt tăng vốn điều lệ. Lần thứ nhất vào ngày 25/8/2014 từ 358,6 tỷ đồng lên 537,2 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; Lần thứ 2 vào ngày 04/12/2014 từ 537,2 tỷ đồng lên 583,2 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD.

2016

Chủ tịch nước tặng Huân chương lao động Hạng 2 cho Công ty 577 đã có thành tích xuất sắc góp phần vào sự nghiệp góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.

2018

Ngày 29/01/2019 công ty tăng vốn điều lệ từ 959,1 tỷ đồng lên 975,7 tỷ đồng theo phương thức chuyển đổi trái phiếu của nhà đầu tư.

2015

Công ty thay đổi Trụ sở chính về số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM đánh dấu bước phát triển mới của Công ty 577 để thuận lợi trong việc triển khai các dự án chung cư cao tầng của Công ty tại khu vực này gồm: City Gate Towers, Diamond Riverside và NBB Garden3.

2017

Công ty thực hiện 02 đợt tăng vốn điều lệ: Lần thứ nhất vào ngày 20/04/2017 từ 583,2 tỷ đồng lên 639,9 tỷ đồng theo phương thức chuyển đổi trái phiếu của các nhà đầu tư (Dragon Capital và các cổ đông chiến lược khác); Lần thứ hai vào ngày 08/12/2017 từ 639,9 tỷ đồng lên 959,1 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Ươm mầm hôm nay

Thành quả tương lai

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ngày 04/ 07/2005

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 577 với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng.

Sau 14 năm thành lập ngoài Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty 577 đã mở rộng quy mô hoạt động trên nhiều địa phương khác như: Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh, 3 Công ty thành viên và các Công ty liên kết.

Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm đầu tư, kinh doanh Bất động sản và Khai khoáng.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

I BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty kể từ khi thành lập. Cho đến năm 2017, Công ty 577 đã và đang đầu tư trên 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới và căn hộ chung cư và trung tâm thương mại.

Sau 14 năm hoạt động, khởi đầu thành công của dự án Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận đến nay Công ty 577 đã mở rộng đầu tư nhiều dự

án trên khắp cả nước gồm: TP.HCM, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Trong đó, một số dự án tiêu biểu của 577 như: Dự án căn hộ chung cư tại TP.HCM Carina Plaza, City Gate Towers, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu, Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi...

Kể từ năm 2014, Công ty đã mở rộng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như: Tập đoàn Creed - Nhật Bản, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CIH)... việc hợp tác nhằm phát triển đa dạng các loại hình dự án và phù hợp với từng vị thế dự án.

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI KHU VỰC TP. HCM



Khu căn hộ cao tầng DIAMOND RIVERSIDE



Khu căn hộ cao tầng NBB GARDEN III

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI CÁC TỈNH THÀNH



Dự án ĐỒI THỦY SÂN - HẠ LONG



Dự án SƠN TINH - QUẢNG NGÃI



Dự án DE LAGI - BÌNH THUẬN

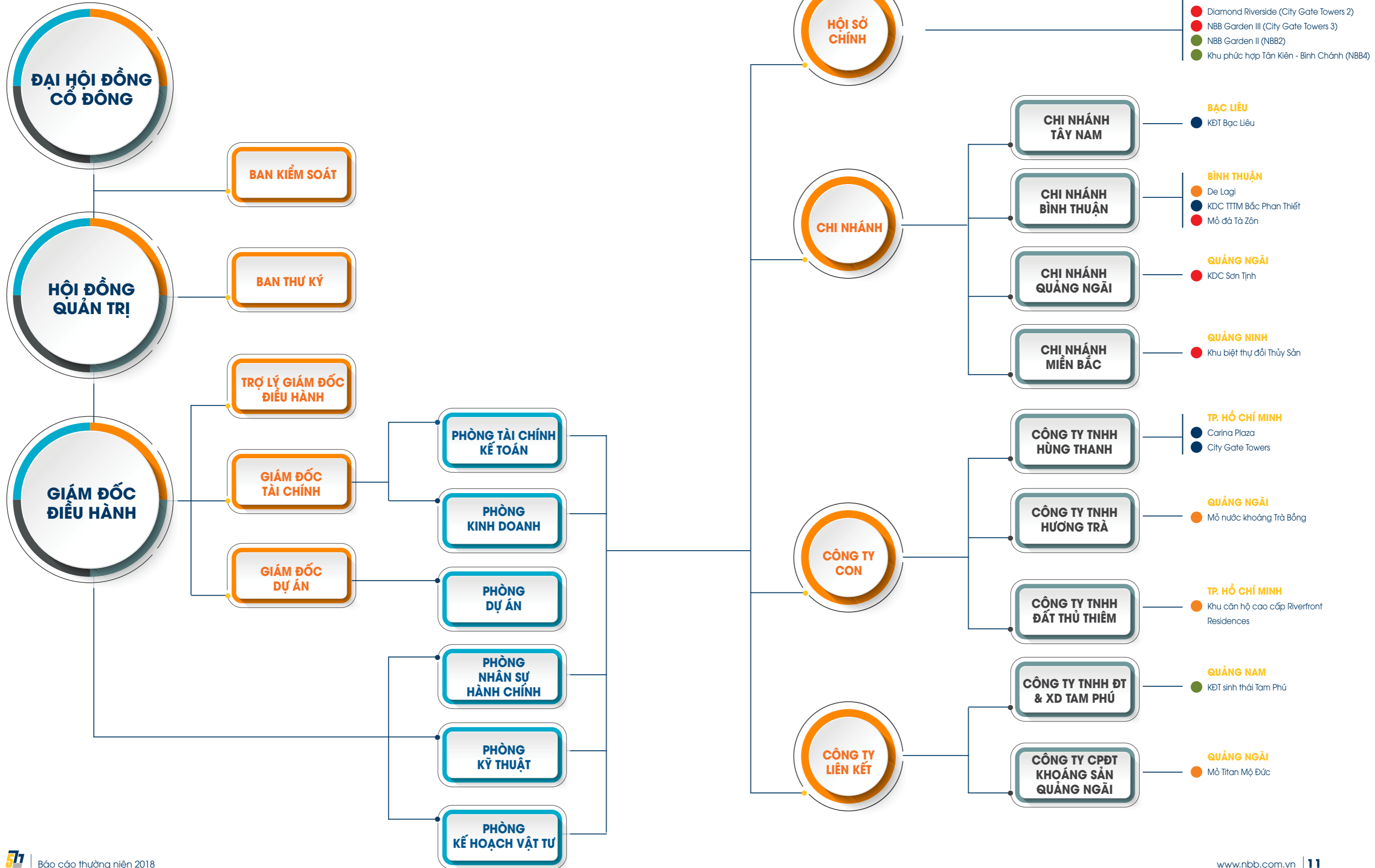
I KHAI KHOÁNG

Hiện Công ty còn lại 03 dự án thuộc lĩnh vực khai khoáng gồm dự án mỏ Titan và mỏ nước khoáng tại Quảng Ngãi, mỏ đá xây dựng tại Tà Zôn - Bình Thuận, Công ty sẽ hoàn tất thoái vốn khỏi các dự án này trong năm 2019.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ MẠNG LƯỚI KINH DOANH

- Dự án đã hoàn thành
- Dự án chuẩn bị kinh doanh
- Dự án đang kinh doanh
- Dự án chuẩn bị đầu tư





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các Dự án của Công ty hướng đến nhóm Khách hàng thuộc phân khúc trung cấp cần đáp ứng được nhu cầu thực tế của phân khúc này và có điểm rơi thích hợp để không chịu những tác động xấu khi thị trường đi xuống.

Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô; do vậy, những thay đổi về lãi suất ngân hàng cũng như những biến động của các nền kinh tế lớn trong khu vực và trên thế giới sẽ có tác động đáng kể đến tình hình đầu tư và giao dịch của thị trường bất động sản trong nước. Ngoài ra, những biến động về tỷ giá cũng sẽ tác động đến chi phí đầu vào của một số nguyên, vật liệu được nhập khẩu từ nước ngoài,

I RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

Những quy định về quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án Bất động sản luôn có nhiều thay đổi và vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, gây ra nhiều vướng mắc cho các doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận.

Để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực từ việc điều chỉnh chính sách pháp luật, Công ty cần phải tuân thủ và cập nhật những thay đổi theo quy định của Nhà nước về quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án Bất động sản.

I RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Giá trị của bất động sản của Công ty còn chịu tác động bởi rủi ro môi trường xung quanh dự án. Các chất nguy hại đến sức khỏe con người sản sinh do quá trình thực hiện dự án và các chi phí liên quan đến việc giải quyết các vấn đề môi trường có tiềm năng phát sinh làm tăng chi phí đầu tư. Đồng thời, các thảm họa thiên nhiên như động đất, bão, lũ... và sự biến đổi các điều kiện tự nhiên cũng ảnh hưởng đến quá trình đầu tư xây dựng dự án.

I RỦI RO ĐẶC THÙ

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án (thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó là khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí đầu tư dự án.

Đầu tư bất động sản và các ngành xây dựng có đặc trưng riêng là cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng tạo nên áp lực lớn về vốn ngày càng cao. Việc này đòi hỏi doanh nghiệp phải luôn có sự tính toán chi phí kỹ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.

Các dự án căn hộ chung cư của 577 hầu hết tập trung ở khu vực Quận 8 và huyện Bình Chánh. Do đó 577 phải hoạch định chiến lược tổng thể, thi công xây dựng các dự án (NBB 1, City Gate Towers, NBB 3...) với tiến độ hợp lý để từng dự án có điểm rơi kinh doanh đảm bảo sức hấp thụ của lượng cầu tại khu vực này vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiến độ đóng vai trò hết sức quan trọng cho sự thành công của dự án.

Các dự án nhà ở thương mại có sản phẩm đầu ra thuộc phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá bán vừa phải hoặc nhà ở xã hội của nhiều doanh nghiệp lớn cũng đã và đang triển khai tại khu vực Quận 8, Bình Tân, Bình Chánh sẽ cạnh tranh và ảnh hưởng không thuận lợi đến khả năng bán hàng của 577 nếu không có chính sách tiếp thị, bán hàng hiệu quả cũng như xác định thời điểm phát triển dự án và bán hàng phù hợp.

I RỦI RO DO CÁC SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG KHÁC

Các sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể hoàn toàn khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như chiến tranh, các vụ cháy, nổ, cấm vận, nổi loạn, phá hoại hoặc tai nạn không thể tránh được... Các sự kiện bất khả kháng xảy ra tác động đến quá trình xây dựng và làm tăng chi phí của Dự án.

Do đó, cần tăng cường công tác kiểm tra, quản lý, giám sát, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng công trình để hạn chế tổn thất khi sự cố xảy ra.

CÁC RỦI RO

I RỦI RO KINH TẾ

Bất động sản là ngành đặc thù mang tính chu kỳ, hiện đang trong giai đoạn phục hồi và phát triển. Trong năm 2018, thị trường căn hộ định hướng tập trung vào phân khúc trung cấp với nhu cầu nhà ở thực ngày càng cao. Sang năm 2019, dự đoán phân khúc trung cấp vẫn tiếp tục dẫn đầu thị trường khi nguồn cung dồi dào và nguồn cầu tiếp tục gia tăng. Tuy nhiên, với sự đầu tư vào lĩnh vực Bất động sản ngày càng tăng như hiện nay sẽ dẫn đến tình trạng quá tải nguồn cung trong tương lai.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm 2018 và 2019, Công ty 577 tiếp tục thực hiện mục tiêu tạo ra sự thay đổi mạnh mẽ về nhân sự như: đánh giá lại năng lực CBNV toàn Công ty, tinh giản và luân chuyển, bổ nhiệm phù hợp để kiện toàn đội ngũ nhân sự của Công ty, đồng thời chuẩn bị nguồn nhân lực kế thừa để phát triển bền vững.

14,195
TRIỆU ĐỒNG
THU NHẬP
BÌNH QUÂN

I THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Đội ngũ cán bộ nhân viên của 577 phần lớn ở độ tuổi trẻ, có trình độ chuyên môn tốt và tâm huyết với nghề nghiệp và sự phát triển của công ty. Súc trẻ, tính năng động, sự sáng tạo và lòng nhiệt tình của thể hệ cán bộ nhân viên góp phần đáng kể vào tốc độ phát triển nhanh và mang tính bền vững của 577. Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2018 là 107 người.

Bảng Cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2016, 2017 và 2018 như sau:

	NĂM 2016		NĂM 2017		NĂM 2018	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	91	66,47%	71	62,28%	63	58,88%
Nữ	46	33,58%	43	37,72%	44	41,12%
Tổng cộng	137	100%	114	100%	107	100%
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	1	0,73%	1	0,89%	1	0,93%
Đại học	86	62,77%	86	75,43%	79	73,83%
Cao đẳng, Trung cấp	5	3,65%	2	1,76%	2	1,87%
Công nhân kỹ thuật	14	10,22%	6	5,26%	6	5,61%
Phổ thông trung học	31	22,63%	19	16,66%	19	17,76%
Tổng cộng	137	100%	114	100%	107	100%

Thu nhập bình quân: 14.195 triệu đồng/người

I CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiền lương, thưởng, phúc lợi

Với mong muốn xây dựng một môi trường làm việc hiệu quả để người lao động gắn bó lâu dài, cùng phát triển và chia sẻ các giá trị đạt được, Công ty 577 luôn có các chính sách chi trả thu nhập cho người lao động được xây dựng dựa trên cơ sở: trình độ, năng lực và hiệu quả làm việc thực tế.

Về chế độ thưởng, ngoài các khoản thưởng hằng năm như danh hiệu cá nhân, danh hiệu tập thể, hoàn thành kế hoạch kinh doanh Công ty còn chi thưởng cho các cá nhân, đơn vị hoàn thành dự. Song song đó, Ban Điều Hành cũng theo dõi và kịp thời biểu dương các cá nhân và tập thể có thành tích nổi bật thông qua các chương trình định hướng kích thích khả năng tư duy sáng tạo ý tưởng mới.

Ngoài các chính sách trả lương, thưởng đánh giá theo hiệu quả công việc, Công ty còn thực hiện các chế độ phúc lợi như khám sức khỏe định kỳ, tham quan, nghỉ dưỡng, tổ chức các hoạt động văn hoá, văn nghệ, hội thao vào các dịp lễ lớn hàng năm, đáp ứng một phần nhu cầu đời sống tinh thần của người lao động, nâng cao chất lượng cuộc sống, sức khỏe và tạo sự gắn kết, đồng lòng trên tinh thần thân ái tương trợ lẫn nhau.

Do địa bàn hoạt động rộng trên nhiều tỉnh thành trong cả nước nên đối với người lao động nhận sự điều động của Công ty đi các tỉnh còn được hưởng thêm các phúc lợi khác như tăng ngày phép, hỗ trợ chi phí đi lại khi về thăm gia đình, rút ngắn thời gian nâng bậc lương, được áp dụng chính sách thăng tiến, tạo điều kiện phát triển sự nghiệp.

Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực

Phát triển nguồn nhân lực và xây dựng đội ngũ kế thừa luôn là mục tiêu hàng đầu của 577. Trong những năm qua, Công ty đã và đang thực hiện các chính sách để xây dựng và phát triển nguồn nhân lực như sau:

- Thường xuyên triển khai đánh giá hiệu quả công việc của CBNV để có điều chuyển, bổ nhiệm vào các vị trí phù hợp với năng lực của từng người.
- Chủ động tiếp cận, liên kết với các trường Đại học Kinh tế, Đại học Bách khoa... tuyển dụng các sinh viên mới tốt nghiệp có thành tích học tập tốt nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa trẻ, năng động và có nền tảng chuyên môn vững chắc.

Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho người lao động để phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm thông qua công việc và các chương trình đào tạo, tự đào tạo. Khi tham gia các khoá đào tạo, người lao động được Công ty hỗ trợ 100% kinh phí. Ngoài các chương trình đào tạo nội bộ và bên ngoài về chuyên môn, nghiệp vụ, Công ty 577 cũng tổ chức cho cán bộ quản lý tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty nhằm góp phần nâng cao chất lượng và tính minh bạch trong công tác quản trị công ty đại chúng.



I VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Qua 14 năm hình thành và phát triển, nhiều truyền thống và giá trị tốt đẹp đã hình thành nên một 577 vững mạnh và có bản sắc riêng, góp phần tạo nên sự gắn kết mọi thành viên đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty 577.

Nền tảng tầm nhìn tổ chức và đặc trưng văn hóa 577:

1. Xây dựng và duy trì hình ảnh 577 là doanh nghiệp minh bạch, tin cậy, đầy nhiệt huyết trong sự đánh giá của đối tác, khách hàng và nhà cung cấp.
2. Xây dựng nét văn hóa doanh nghiệp chuẩn mực từ các quy tắc ứng xử, đường lối kinh doanh, ý chí, tinh thần tập thể, thái độ giữa các thành viên công ty.
3. Mạnh dạn đổi mới cấu trúc các nhóm hoặc thay thế các vị trí quan trọng trong Công ty bằng những người phù hợp với phong cách lãnh đạo và đường lối mới, xóa bỏ dần nguồn gốc hình thành nên văn hóa doanh nghiệp cũ không còn phù hợp.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

“CÔNG TY NGHIÊM TÚC TRONG BƯỚC THỰC HIỆN TÍNH TOÁN Ở KHÂU ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TỪ LÚC HÌNH THÀNH CÙNG NHƯ TRONG QUÁ TRÌNH VẬN HÀNH CÁC DỰ ÁN, XEM CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN LÀ MỘT TRÁCH NHIỆM BẮT BUỘC NHẪM NGĂN NGỪA VÀ GIẢM THIỂU NGUY CƠ GÂY Ô NHIỄM.”

MÔI TRƯỜNG

Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty 577 luôn dành sự quan tâm đến việc giảm tác động môi trường trong tất cả các hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và quản lý Bất động sản. Thời gian qua Công ty đã thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường, cụ thể:

Quản lý nước thải

Các dự án của 577 đều xây dựng hệ thống xử lý nước thải có công suất theo tiêu chuẩn quy định đối với quy mô của từng dự án, đảm bảo nguồn nước thải trong quá trình thi công và vận hành dự án được thu gom để xử lý trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

Quản lý chất thải

Việc thu gom, phân loại và xử lý chất thải xây dựng trong quá trình thi công, chất thải nguy hại, rác thải sinh hoạt được Công ty giám sát, phối hợp yêu cầu nhà thầu, đơn vị quản lý tòa nhà cũng như có hợp đồng với các đơn vị chức năng thực hiện đúng theo quy định.

Quản lý các yếu tố tác động khác

Công ty thực hiện các biện pháp kỹ thuật, giám sát và kiểm soát điều kiện không khí, bụi bặm, giảm thiểu mức độ tiếng ồn, rung phát sinh từ hoạt động thi công ảnh hưởng đến môi trường xung quanh theo đúng quy chuẩn.

Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường

Tất cả các dự án của 577 đều được Sở Tài Nguyên Môi trường phê duyệt đánh giá tác động môi trường. Công tác giám sát môi trường được thực hiện thường xuyên và định kỳ 06 tháng/ lần và báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.

Thực thi các giải pháp an toàn và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường trong suốt quá trình thi công dự án cũng như tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

577 luôn thực hiện tốt công tác xã hội, công tác đền ơn đáp nghĩa, từ thiện đối với các địa phương có dự án, góp phần cùng địa phương chia sẻ động viên các gia đình chính sách và góp phần xóa đói giảm nghèo, trên tinh thần tương thân tương ái. Trong năm qua 577 tiếp tục tham gia tài trợ nhiều chương trình cho “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”; Mỗi CBNV Công ty đóng góp 1 ngày lương để hỗ trợ đồng bào vùng bị bão lụt Miền Trung; thường xuyên tổ chức thăm và tặng quà cho đồng bào vùng sâu, vùng xa còn nhiều khó khăn, các hộ gia đình nghèo khó; xây nhà tình thương, nhận phụng dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, thân nhân các liệt sĩ... và nhiều hoạt động xã hội khác.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

I TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Năm 2018, thị trường bất động sản tiếp tục phát triển theo định hướng bền vững khi tập trung vào phân khúc trung cấp, đáp ứng nhu cầu nhà ở thực của người dân. Các sản phẩm thuộc phân khúc này là các nhà ở vừa túi tiền, có 1 - 2 phòng ngủ với giá bán dao động từ 1 đến 2 tỷ đồng/căn, có tính thanh khoản cao nhất trên thị trường. Theo số liệu thống kê từ CBRE, phân khúc trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng nguồn cung chào bán mới (52%) và tổng số căn đã mua trên thị trường (54%). Nhìn chung, cơ cấu và loại sản phẩm đa dạng tại các phân khúc giúp cho khả năng hấp thụ của thị trường vẫn tốt trong khi giá bán trung bình tăng. Một số điểm chính đáng chú ý về diễn biến của toàn bộ thị trường trong năm vừa qua như sau:

Nguồn cung căn hộ mới sụt giảm

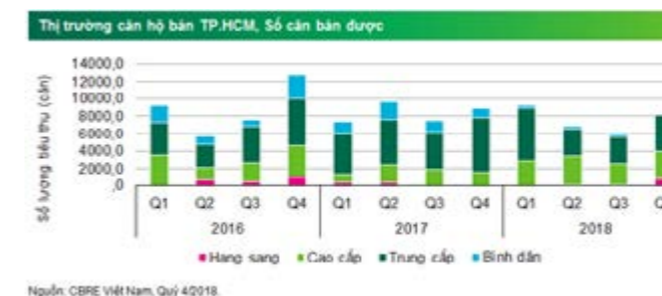
Thị trường căn hộ bán trong năm 2018 ghi nhận những điều chỉnh liên tục trong việc triển khai dự án của chủ đầu tư với số căn chào bán duy trì ở mức cao, đạt 30.792 căn hộ, gần bằng năm 2017 (31.106 căn).



Sự sụt giảm tổng cung là do quỹ đất ngày càng khan hiếm, dẫn đến giá đất tăng cao. Bên cạnh đó, quy trình thực hiện pháp lý dự án thay đổi nên việc xin Giấy phép xây dựng và Quyết định giao đất gặp nhiều khó khăn và kéo dài hơn so với trước đây. Do đó, nguồn cung tại các quận trung tâm (quận 1 và quận 3) còn hạn chế. Các dự án gần đây có xu hướng tập trung về các khu vực lân cận. Trong năm 2018, phía Nam đứng đầu về lượng nguồn cung (53%) nhờ các dự án trung và cao cấp tại các quận 7, 8 và Bình Chánh. Hầu hết các Dự án triển khai tại thời điểm này đều là quỹ đất đã có sẵn của doanh nghiệp từ nhiều năm trước đó.

Tình hình hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan

Tình hình kinh doanh căn hộ cả năm khá khả quan tại các phân khúc, đạt 31.083 căn, giảm nhẹ so với năm 2017 (32.905 căn). Tuy nhiên, tình hình kinh doanh căn hộ được ghi nhận khá khả quan ở các phân khúc với tỷ lệ đặt mua giữ chỗ đạt mức 70 - 80% ngay tại thời điểm chào bán, lượng bán hàng trung bình của các dự án mới chào bán đạt 75%. Tỷ lệ kinh doanh cao đạt 90% đến 100% được ghi nhận tại một số dự án của các chủ đầu tư uy tín và vị trí tốt. Phân khúc trung cấp tiếp tục thu hút sự quan tâm và chiếm tỷ trọng cao nhất (54%) trong tổng số căn hộ bán được. Đây sẽ vẫn là phân khúc với khả năng hấp thụ tốt nhất trên thị trường trong vài năm tới.



Giá cả có xu hướng tăng ở tất cả các phân khúc

Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp Tp. HCM trong quý IV/2018 ở mức 1.709 USD/m², tăng 6% so với quý trước và 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng này chủ yếu là do nguồn cung phân khúc hạng sang tăng trong quý IV, và do nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng, đặc biệt đối với những dự án trung cấp và cao cấp sở hữu vị trí thuận tiện, chủ đầu tư uy tín, trong khi quỹ đất để phát triển các Dự án ngày càng thu hẹp. Tại phân khúc bình dân, một bằng giá đã tăng lên đáng kể sau giai đoạn phát triển vừa qua, và hiện không có nhiều dự án căn hộ mới được chào bán dưới 800 USD/m².

Dự báo triển vọng năm 2019, CBRE cho rằng giá bán trong năm 2019 được kỳ vọng sẽ tăng trung bình 3%, trong đó phân khúc cao cấp và hạng sang tăng 5%, phân khúc bình dân và trung cấp được dự báo có mức tăng thấp hơn là 1%.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN**I TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẮT ĐẦU SẢN CỦA CÔNG TY TRONG GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2018 ĐẾN NĂM 2022**

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (triệu VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh						
1	City Gate Towers	TP.HCM	1,9	1.270	Đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng	2014 - 2018
2	Diamond/City Gate 2	TP.HCM	4,1	2.206	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2020
3	NBB 3/City Gate 3	TP.HCM	7,75	2.706	Chuẩn bị triển khai xây dựng chuẩn bị kinh doanh	2017 - 2022
4	NBB 2	TP.HCM	11,5	3.000	Đã ký thỏa thuận chuyển nhượng	
5	NBB 4	TP.HCM	30,1	890	Đã ký thỏa thuận chuyển nhượng	
6	Thủ Thiêm	TP.HCM	0,58	1.981	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý	2018 - 2021
Các dự án tại các tỉnh						
7	De Lagi	Bình Thuận	124,7	1.290	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2021
8	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102,6	1.196	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2016 - 2020
9	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,1	484	Hoàn thành xây dựng và kinh doanh trong năm 2019	2017 - 2019

I TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN NĂM 2018**HỘI SỞ CHÍNH****2.657**
TỶ ĐỒNGTỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN**KHU CĂN HỘ CAO TẦNG DIAMOND RIVERSIDE (CITY GATE TOWERS 2)****Thông tin dự án**

Vị trí Mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

Tổng doanh thu dự kiến 2.657 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.206 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 41.496,80 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng 169.565,4 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m²/căn

- TTTM và căn hộ shop: 12.395,12 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.652 căn hộ (4 Block nhà, chiều cao 29 tầng) và 17 căn biệt thự

Tiến độ đầu tư

Đang tiến hành thi công móng cọc, chuẩn bị triển khai thi công phần thân

Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành đặt cọc giữ chỗ toàn bộ dự án. Dự kiến ký Hợp đồng mua bán trong Quý II/2019 và giao nhà trong năm 2020.

HỘI SỞ CHÍNH



4.181
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN III

Thông tin dự án

Vị trí Mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

Tổng doanh thu dự kiến 4.181 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.706 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 7,75 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng phần căn hộ cao tầng: 201.987,84 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng phần khu nhà liên kết: 40.164 m²

- Căn hộ 2.222 căn: (Diện tích căn hộ từ 52.1 - 80.3 m²/căn)

- Căn hộ shop 34 căn (diện tích từ 165-214m²/căn)
- TTTM và Sinh hoạt cộng đồng : 1.929,2m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 2.222 căn hộ (03 Block A, B, C chiều cao 33 tầng) và 133 căn liền kề

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành công tác đền bù và tiến hành các thủ tục pháp lý để khởi công trong năm 2019.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến bắt đầu kinh doanh trong năm 2019

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN II



Thông tin dự án

Vị trí Tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM, tiếp giáp với đường Võ Văn Kiệt nổi dài.

Tổng diện tích đất quy hoạch 115.142 m²

Tiến độ đầu tư

Đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác khác (thoái vốn)

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN IV



Thông tin dự án

Vị trí Tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP.HCM.

Tổng diện tích đất quy hoạch 30,17 ha

Tiến độ đầu tư

Đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác khác (thoái vốn)

CÁC CHI NHÁNH

I CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Địa chỉ Tổ 1, Khu 6, đường Hạ Long, P. Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Quảng Ninh

Điện thoại (84-203) 3511577 | Fax: (84-203) 3515577

Giám đốc Chi nhánh LÊ TÂM PHÚC

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý thi công, kinh doanh các dự án trên địa bàn Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và khu vực các tỉnh Miền Bắc.

DỰ ÁN ĐỒI THỦY SẢN - HẠ LONG



586
TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

Thông tin dự án

Vị trí Tại phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.

Tổng doanh thu dự kiến 586 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 484 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 32,18 ha (thuộc quần thể du lịch của Vịnh Hạ Long).

- Diện tích đất ở: 107.047 m²
- Diện tích đất dịch vụ, công trình công cộng: 2.629 m²
- Diện tích đất giao thông + hạ tầng: 83.028 m²
- Diện tích đất cây xanh: 107.278,3 m²

Tổng số lô nền 381 lô đất nền

Dự án bao gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp các khu khách sạn, chung cư và thương mại dịch vụ.

Tiến độ đầu tư

Đang triển khai xây dựng và hoàn thành trong năm 2019.

Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành kinh doanh trong năm 2019

I CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Địa chỉ 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Tp. Quảng Ngãi, Quảng Ngãi

Điện thoại (84-255) 3677777 | Fax: (84-255) 3677677

Giám đốc Chi nhánh TRẦN CÔNG HIỆN

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án địa bàn Quảng Ngãi.

KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI



2.469
TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

Thông tin dự án

Vị trí Tại phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

Tổng doanh thu dự kiến 2.469 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.196 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 102 ha

Tổng số lô nền 2.896 lô đất nền

Tiến độ đầu tư

Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý và bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại.

Tiến độ kinh doanh

Đang kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng

CÁC CHI NHÁNH

I CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

Địa chỉ 47 Trần Hưng Đạo, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Điện thoại (84-252) 3833189 | Fax: (84-252) 3833230

Giám đốc Chi nhánh LÊ HỮU HẠNH

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư; Quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

KHU CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP KẾT HỢP KHU DÂN CƯ DE LAGI - BÌNH THUẬN



2.180
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

Thông tin dự án

Vị trí: Tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận

Tổng doanh thu dự kiến 2.180 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.290 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 124,5 ha

- Diện tích đất xây dựng khu dân cư 84,56 ha

- Khu du lịch: 39,94 ha

- Các tiện ích: Khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu resort 5 sao, khu biệt thự cao cấp,...

Tiến độ đầu tư

Tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Dự kiến khởi công vào năm 2019.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán trong năm 2019.

I CHI NHÁNH TÂY NAM

Địa chỉ 39-40 Đường Ninh Bình, KDC Phường 2, Tp. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Điện thoại (84-291) 3956775 | Fax: (84-291) 3956776

Giám đốc Chi nhánh NGUYỄN VĂN NHÂM

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Phường 2, Tp. Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU



380
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

Thông tin dự án

Vị trí: Tại phường 2, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tổng doanh thu 380 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 368 tỷ đồng (577 đầu tư 100%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 50,2 ha

- Diện tích đất thương phẩm: 201.624,66m²

- Diện tích đất TTMM và dịch vụ: 70.320m²

Tổng số lô nền 2007 lô đất nền.

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và bàn giao cho địa phương.

Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành kinh doanh toàn bộ diện tích đất thương phẩm.

I CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG XD_TM_DV_SX HÙNG THANH

Địa chỉ Block B, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM

Điện thoại (84-28) 62 915 577 | Fax: (84-28) 62 977 555

Giám đốc Công ty TRẦN QUANG HẢI

Vốn điều lệ 41,2 tỷ đồng (577 sở hữu 95%)

Nhiệm vụ, chức năng Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án: Carina Plaza, City Gate Towers tại phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh. Trở thành Công ty quản lý các dự án nhà cao tầng của Công ty 577 trong tương lai..

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG CARINA PLAZA



1.010
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

Thông tin dự án

Vị trí Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tổng doanh thu 1.010 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 927 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,94 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 91.743,70 m²

- Căn hộ: (Diện tích căn hộ từ 85 - 97 m²/căn)

- TTTM và căn hộ shop: 9.000 m²

- Các tiện ích: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 736 căn hộ (3 Block nhà, chiều cao 20 tầng)

Tiến độ đầu tư

Dự án đã hoàn thành đưa vào vận hành từ Quý III/2011, hiện Công ty đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng.

Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành kinh doanh phần căn hộ để bán, hiện đang khai thác mặt bằng dịch vụ: Hồ bơi, sân tennis, tầng hầm giữ xe...

I CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG XD_TM_DV_SX HÙNG THANH

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG CITY GATE TOWERS



1.530
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

Thông tin dự án

Vị trí Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tổng doanh thu 1.533 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.270 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,93 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 127.414,64 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67- 86 m²/căn

- TTTM và căn hộ shop: 3.106,53 m²

- Các tiện ích khác: Trường mầm non,

trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.092 căn hộ

(4 Block nhà, chiều cao 28 tầng)

Tiến độ đầu tư

Dự án đã hoàn thành đưa vào vận hành từ Quý III/2017.

Tiến độ kinh doanh

Đã hoàn thành kinh doanh phần căn hộ để bán và bàn giao nhà cho khách hàng, hiện đang khai thác mặt bằng dịch vụ: Hồ bơi,...

I CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ

Địa chỉ Tổ dân phố Trường Thọ Đông, P.Trương Quang Trọng, Tp. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi

Điện thoại (84-255) 3677777 | Fax: (84-255) 3677677

Giám đốc Công ty TRẦN CÔNG HIỆN

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng (577 sở hữu 89,1%)

Nhiệm vụ, chức năng Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và khai thác dự án nước khoáng Trà Bồng

MỎ NƯỚC KHOÁNG TRÀ BỒNG - QUẢNG NGÃI



Vị trí xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi. Sản phẩm chủ yếu là nguồn nước ngầm tự nhiên, đảm bảo tiêu chuẩn nước khoáng chữa bệnh và đóng chai.

Diện tích khai thác 1,55 km². Dự án đã có giấy phép thăm dò của Bộ TN&MT, Hội đồng trữ lượng khoáng sản Quốc gia đã phê duyệt báo cáo trữ lượng, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Dự án đã hoàn thành thiết kế cơ sở và đã được Bộ TN&MT cấp phép khai thác.

I CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHOÁNG SẢN QUẢNG NGÃI (QMI)

Địa chỉ Tổ dân phố Trường Thọ Đông, P. Trương Quang Trọng, Tp. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Điện thoại (84-255) 3677777 | Fax: (84-255) 3677677

Giám đốc Công ty NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

Vốn điều lệ 40 tỷ đồng (577 sở hữu 49%)

Nhiệm vụ, chức năng: Thực hiện các thủ tục cấp phép khai thác và chế biến sâu mỏ Titan Mộ Đức - Quảng Ngãi

NHÀ MÁY CHẾ BIẾN SÂU TITAN



Vị trí nhà máy tại Khu Công nghiệp Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh. Vị trí mỏ tại huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 964,10 ha, thời hạn khai thác là 27 năm với trữ lượng khai thác 518.261 tấn.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, được Hội đồng Đánh giá trữ lượng khoáng sản Quốc gia quyết định phê duyệt trữ lượng và Bộ TN&MT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Do Nhà nước có thay đổi về thủ tục đầu tư khai thác khoáng sản, vì vậy Công ty đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục đầu tư.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Ông ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Giám đốc Điều hành

Ông được biết đến là nhà quản trị, năng động và đầy tâm huyết, là thành viên sáng lập và hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành Công ty CPĐT 577 từ năm 2005 cho đến nay.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách:

Chịu trách nhiệm điều hành chung mọi hoạt động của Công ty.

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm



Ông MAI THANH TRÚC
Thành viên Hội đồng Quản trị
Giám đốc Tài chính

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính, là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty 577 từ tháng 4/2014 cho đến nay.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách

Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư, tài chính và kinh doanh; Hỗ trợ Giám đốc Điều hành trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ đầu tư nước ngoài...

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc.



Ông LƯU HẢI CA
Thành viên Hội đồng Quản trị
Giám đốc Dự án

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng, là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Dự án Công ty 577 từ tháng 4/2018 cho đến nay.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách

Trực tiếp phụ trách quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Dự án; Quản lý điều hành công tác dự án tại các Đơn vị thành viên.

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE)



Ông HOÀNG HỮU TƯƠNG
Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, là thành viên HĐQT Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2010 đến nay.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Kinh doanh

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có



Ông CHONG KUAN YEW
Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính, là thành viên HĐQT Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.

Quốc tịch: Singapore

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có



Ông NGUYỄN PHI THƯỜNG
Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng, là thành viên HĐQT Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt .



Ông HOÀNG THANH TÙNG
Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính đã kinh qua một số vị trí tại các Công ty quản lý quỹ như Vinacapital và Temasek Holdings, là thành viên HĐQT Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG


ÔNG TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng

Ông được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty CPĐT 577 từ tháng 9/2015.
 Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn:
 Tài chính - Kế toán.


BÀ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
Trưởng Ban kiểm soát

Bà được đào tạo chuyên ngành tài chính tại Hoa Kỳ và đã kinh qua một số vị trí tại các Công ty quản lý quỹ và kiểm toán như: Indochina Capital, Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, Pricewaterhouse Coopers Vietnam (PwC Vietnam)...
 Bà đảm nhiệm vị trí Trưởng Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2010.
 Quốc tịch: Việt Nam
 Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM.


ÔNG VÕ HOÀNG CHƯƠNG
Thành viên Ban kiểm soát

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính, là Thành viên Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.
 Quốc tịch: Việt Nam
 Chuyên môn: Tài chính

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Trưởng phòng đầu tư của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Saigon Asset Management (SAM)


ÔNG NGUYỄN VĂN TÙNG
Thành viên Ban kiểm soát

Ông là Thành viên Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.
 Quốc tịch: Việt Nam
 Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY 577 DO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BỔ NHIỆM, CÓ TRÁCH NHIỆM THỰC THI CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, TRIỂN KHAI CÁC CHIẾN LƯỢC KINH DOANH LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY

I TÌNH HÌNH NHÂN SỰ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY TRONG NĂM

Nhân sự thuộc Ban Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty như sau:

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THỜI GIAN BỔ NHIỆM
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	Tháng 07/2005
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	Tháng 04/2014
Ông Lưu Hải Ca	Giám đốc Dự án	Tháng 07/2017
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	Tháng 09/2015

Thay đổi nhân sự Ban Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty trong năm 2018: Không có

I TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD TRONG NĂM

Năm 2018, sự cố cháy chung cư Carina đã gây ra nhiều tổn thất cho Quý cư dân chung cư, Công ty và các cổ đông. Tuy nhiên bằng những nỗ lực không ngừng, Công ty đã khắc phục hậu quả và củng cố hoạt động sản xuất kinh doanh đạt được một số thành công nhất định so với kế hoạch đề ra.

Trong xu hướng tăng trưởng tích cực của thị trường bất động sản và tiếp nối thành quả từ các năm trước, năm 2018, Công ty tiếp tục thực hiện các chiến lược do HĐQT và BGD đề ra và đạt được nhiều kết quả khả quan. Tiêu biểu là các thành tích nổi bật trong công tác triển khai thực hiện Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản: Công ty đã tập trung đẩy nhanh công tác xây dựng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản theo đúng cam kết với khách hàng. Đến năm 2019, dự kiến Dự án sẽ hoàn thành và bắt đầu ghi nhận doanh thu, lợi nhuận, đóng góp tỷ trọng đáng kể trong tổng doanh thu, lợi nhuận toàn Công ty. Đây là dự án hoàn thiện cơ sở hạ tầng với tổng doanh thu ước tính 586 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã đạt được những thành quả đáng kể trong việc đẩy mạnh công tác pháp lý, công tác triển khai xây dựng và bán hàng của các Dự án. Cụ thể như:

Về công tác pháp lý dự án: Trong năm qua, mặc dù quy trình thực hiện pháp lý Dự án có nhiều thay đổi nhưng công tác pháp lý Dự án vẫn đạt được nhiều bước tiến quan trọng, tạo tiền đề để triển khai xây dựng các Dự án trong giai đoạn thị trường còn hấp thụ tốt như hiện nay. Cụ thể như: Dự án Diamond Riverside được cấp giấy phép xây dựng giai đoạn 1 (xây dựng móng hầm); hoàn thành pháp lý 1/500 cho Dự án NBB3; phối hợp cùng Chính quyền địa phương đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án KDC Sơn Tịnh; tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án De Lagi.

Về công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công của các Dự án đang được triển khai xây dựng như: Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản (Quảng Ninh) đang được tập trung đẩy mạnh công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kịp hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng và bàn giao cho khách hàng trong năm 2019, Dự án Diamond Riverside đang triển khai thi công móng hầm, dự án NBB3 đang hoàn tất công tác san nền và tiến hành ép cọc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TT)

Về công tác kinh doanh, bán hàng: Công ty đã nhận đặt cọc giữ chỗ gần như toàn bộ căn hộ của Dự án Diamond Riverside và chuyển nhượng trường tiểu học, thu về hơn 260 tỷ đồng trong năm. Đồng thời, tiếp tục bàn giao một phần chủ quyền sở hữu đất của dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, ghi nhận hơn 68 tỷ đồng doanh thu.

Về công tác tài chính:

- Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và Ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng từ 447 tỷ đồng trong năm 2017 xuống còn 262 tỷ đồng trong năm 2018.
- Công ty cũng đã hoàn tất ký kết thỏa thuận chuyển nhượng các dự án ít hiệu quả là dự án NBB2, NBB4 với tổng diện tích 29,0 ha tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thu về hơn 1.325 tỷ đồng, bổ sung nguồn tiền quan trọng cho việc đầu tư, thực hiện các dự án trọng điểm.
- Đối với hoạt động thoái vốn ngoài ngành: Trong quý 4/2018, Công ty 577 đã hoàn tất thoái vốn toàn bộ 80.000 cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Saigon Highland và 41% số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi.

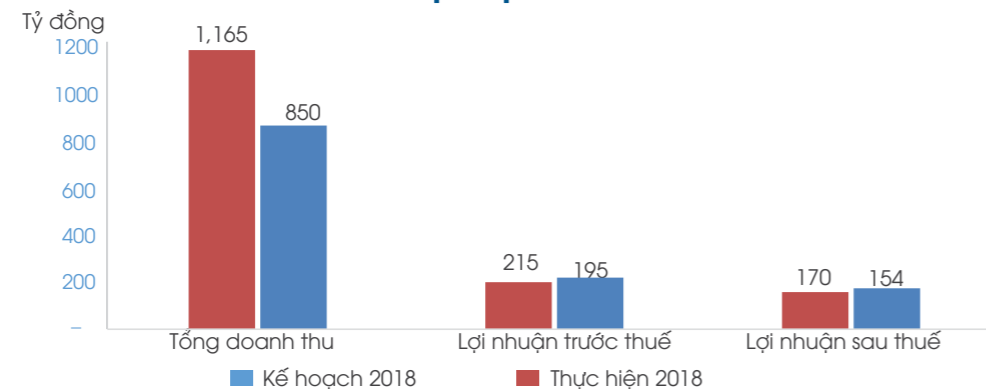
Nhìn chung trong năm 2018, toàn thể Ban Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Các công tác pháp lý, xây dựng, kinh doanh, tài chính đều đạt nhiều bước tiến khả quan, tạo cơ sở vững chắc để các dự án đẩy nhanh tiến độ triển khai, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong năm sau

I KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

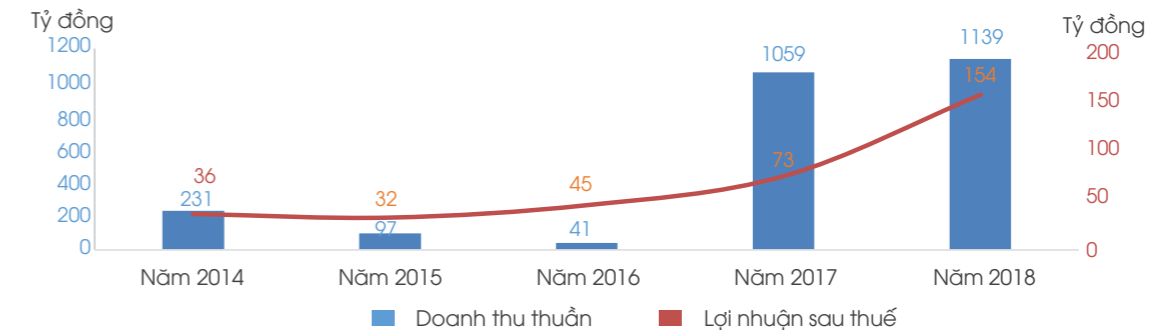
Kế thừa đà tăng trưởng doanh thu trong năm 2017, doanh thu năm 2018 tiếp tục đạt mức cao và vượt mức kế hoạch đề ra. Cụ thể, tổng doanh thu được ghi nhận đạt mức 1.165 tỷ đồng, đến từ chuyển nhượng các Dự án và phần doanh thu còn lại của Dự án City Gate, vượt 37% so với mức kế hoạch. Cùng với đó, lợi nhuận trước thuế và sau thuế cũng đạt được kết quả khá khả quan, đều đạt 91% so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Đây là thành quả đạt được đến từ sự nỗ lực của Ban giám đốc cũng như toàn thể CBCNV toàn Công ty trong năm vừa qua.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	850 tỷ đồng	1.165 tỷ đồng	137%
Lợi nhuận trước thuế	215 tỷ đồng	195 tỷ đồng	91%
Lợi nhuận sau thuế	170 tỷ đồng	154 tỷ đồng	91%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

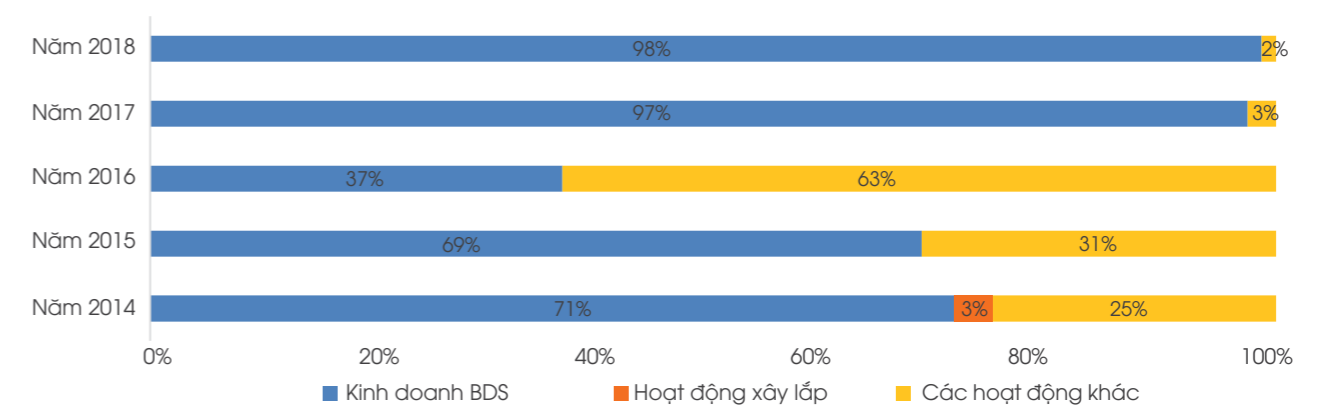


BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN



Kể từ năm 2017, một số dự án dần hoàn thành xây dựng, bàn giao cho khách hàng và tiến hành ghi nhận doanh thu, vì vậy doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế tăng mạnh. Đồng thời, tăng tỷ trọng của kinh doanh bất động sản trên tổng doanh thu. Do đó, trong năm 2018, doanh thu từ kinh doanh bất động sản tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trên tổng doanh thu (98%).

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH



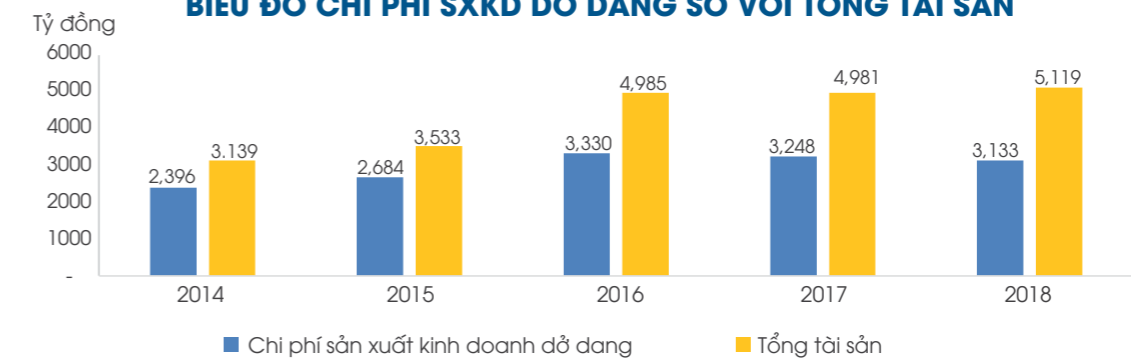
I TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Trong năm 2018, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục có nhiều thay đổi, tạo nền tảng xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, hiệu quả.

I. CƠ CẤU TÀI SẢN

Tổng tài sản tại thời điểm ngày 31/12/2018 là 5.119 tỷ đồng, tăng 2,8% so với thời điểm cuối năm 2017. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là hàng tồn kho (61,2%), kế đến là các khoản phải thu ngắn hạn (26,8%), và phải thu dài hạn (3,2%).

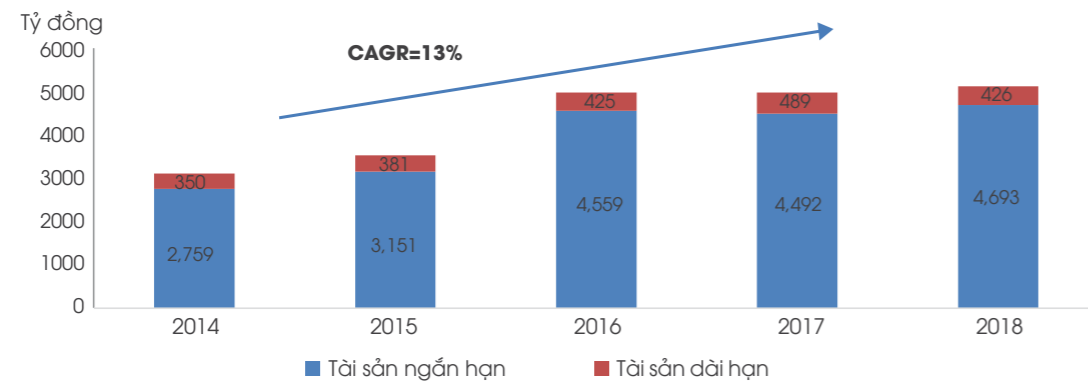
BIỂU ĐỒ CHI PHÍ SXKD DỜ DANG SO VỚI TỔNG TÀI SẢN



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TT)

Hàng tồn kho đạt 3.133 tỷ đồng, ghi nhận các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng), công tác đầu tư, xây dựng các Dự án. So với thời điểm cuối năm 2017, số dư hàng tồn kho có sự sụt giảm do ghi nhận phần chi phí còn lại của Dự án City Gate (125 tỷ đồng). Trong năm, tình hình triển khai xây dựng của các Dự án cũng có nhiều bước tiến, tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các Dự án đang triển khai lên hơn 657 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Trong đó, phải kể đến các Dự án trọng điểm đang được tập trung triển khai xây dựng để kịp bàn giao cho Khách hàng như Dự án KBT Đồi Thủy Sản (372 tỷ đồng), NBB 3 (671 tỷ đồng), Diamond Riverside (601 tỷ đồng).

TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA CÁC NĂM

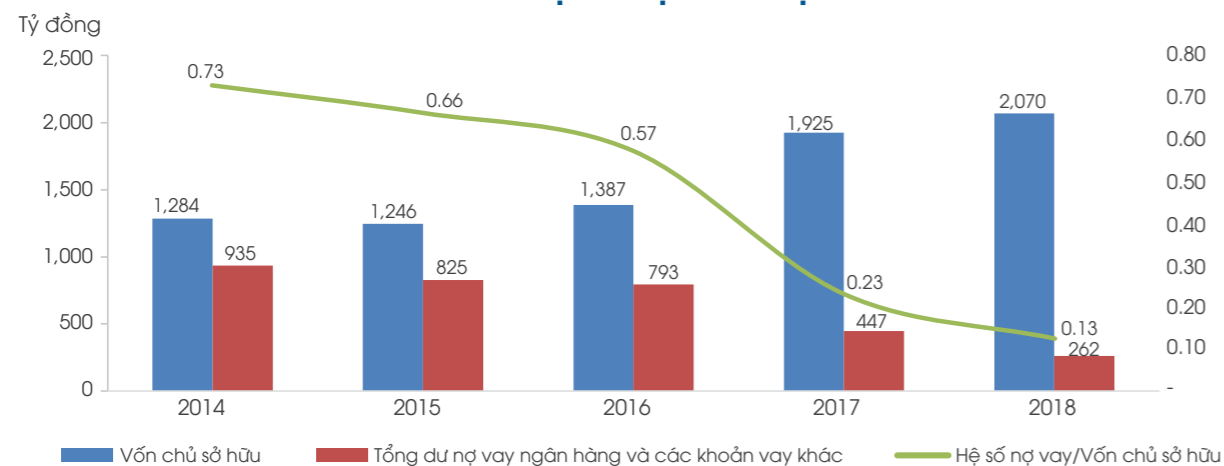


Nhìn chung, trong giai đoạn từ năm 2014 -2018 tổng tài sản của Công ty tăng trưởng với tốc độ bình quân CAGR =13%. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, tài sản ngắn hạn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, bình quân khoảng 90% giá trị tổng tài sản. Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng lớn nhất, bình quân 70% tổng giá trị tài sản qua các năm

II. CƠ CẤU NGUỒN VỐN

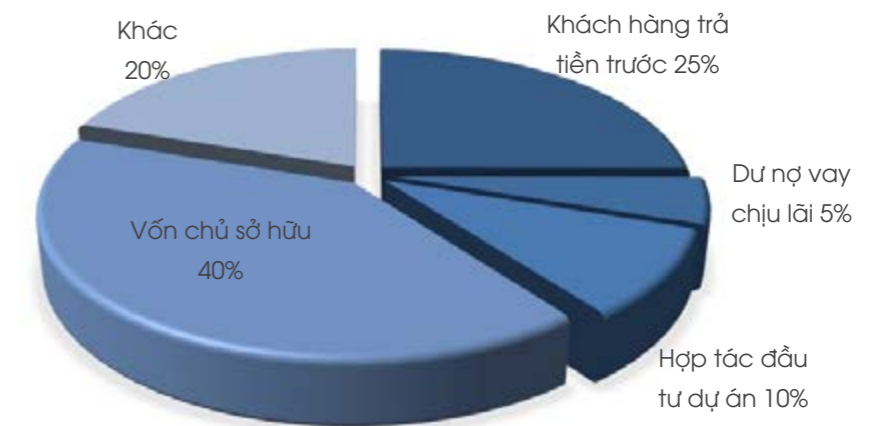
- Những năm gần đây, Công ty đang tập trung hướng đến mục tiêu xây dựng một cấu trúc vốn lành mạnh, giảm nợ vay Ngân hàng và tăng nguồn vốn huy động từ Khách hàng để tài trợ cho các Dự án. Trong năm 2018, Công ty tiếp tục tiến hành thanh toán các nghĩa vụ đến hạn với các Ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng khác. Tổng dư nợ các Ngân hàng tại thời điểm 31/12/2018 giảm xuống còn 262 tỷ VND, giảm 40% so với thời điểm đầu năm (447 tỷ đồng).

BIỂU ĐỒ TỈ LỆ DƯ NỢ VAY CHỊU LÃI



Cùng với việc giảm nợ vay trong tổng nguồn vốn, hệ số thanh toán của Công ty cũng ngày càng được cải thiện đáng kể. Hệ số nợ vay trên vốn chủ sở hữu liên tục giảm, cụ thể từ 0,73 trong năm 2014 xuống còn 0,13 trong năm 2018, càng đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ bằng nguồn vốn tự có của Công ty. Bên cạnh đó, với tỷ lệ nợ vay hiện tại trong cấu trúc vốn càng làm tăng khả năng tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi của các Ngân hàng để tài trợ cho các cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Do vậy, Công ty có thể sử dụng đòn bẩy tài chính bất cứ khi nào có nhu cầu vay vốn để khuếch đại lợi ích đạt được, mang lại giá trị thặng dư cho các cổ đông nhờ vào tấm chắn thuế từ chi phí lãi vay.

Sang năm 2019, Công ty sẽ hoàn tất nghĩa vụ thanh toán với Creed - đối tác cùng góp vốn xây dựng Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate đã hoàn tất ghi nhận doanh thu - lợi nhuận trong năm 2018 với tổng số tiền thanh toán hơn 155 tỷ đồng



- Cùng với đó, Công ty tăng cường sử dụng có hiệu quả hơn nguồn vốn huy động từ Khách hàng. Tổng nguồn thu từ người mua trả tiền trước và tiền đặt cọc Dự án tính đến thời điểm cuối năm là 1.281 tỷ đồng. Đây cũng chính là phần doanh thu trong tương lai khi các dự án được hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận.
- Nguồn vốn huy động được từ các đối tác góp vốn đầu tư các Dự án cũng góp tỷ trọng đáng kể trong tổng nguồn vốn của Công ty (10%). Nguồn vốn này góp phần nâng cao nguồn lực để đầu tư các Dự án, giảm áp lực tài chính từ vay nợ Ngân hàng.

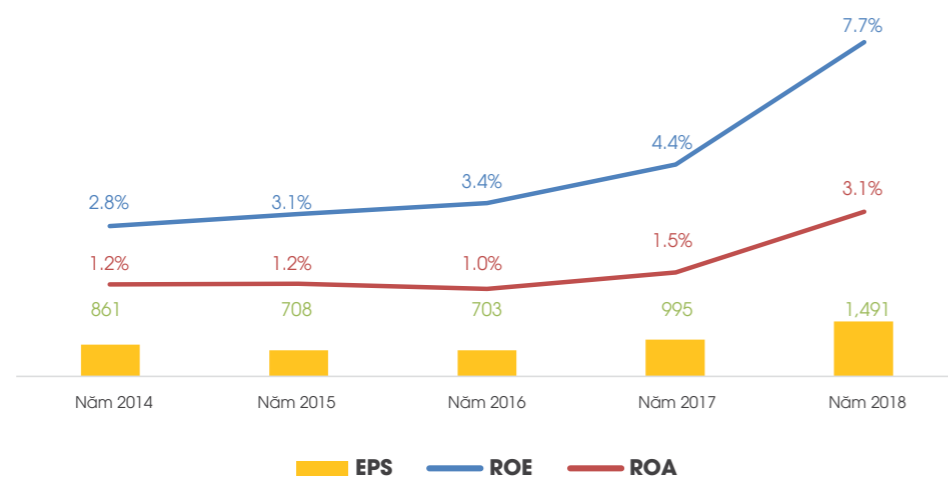
Nhìn chung, cấu trúc vốn hiện tại của Công ty được đánh giá là khá an toàn khi duy trì giảm tỷ lệ nợ vay Ngân hàng xuống mức thấp (5%), giảm gánh nặng tài chính từ thanh toán lãi vay. Cùng với đó, Công ty cũng đang đẩy mạnh huy động vốn từ Khách hàng song song với quá trình thực hiện Dự án để tăng hiệu quả đầu tư, mang lại lợi ích tối đa cho Công ty. Trong năm, Công ty đã tiến hành thoái vốn các Công ty ngoài ngành (QMI, Saigon Highland) để tập trung nguồn lực đầu tư cho các Dự án trọng điểm (Diamond Riverside, NBB3 Garden).

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TT)

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU GIAI ĐOẠN 2013 - 2017

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	2017	2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,64	3,64	1,84	1,95	1,93
TSLĐ/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,50	0,52	0,49	0,54	0,64
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,30	0,23	0,16	0,09	0,05
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,59	0,65	0,57	0,23	0,13
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,21	0,04	0,01	0,28	0,27
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân					
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,07	0,03	0,01	0,21	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	13,9%	19,8%	27,5%	6,6%	13,3%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	2,8%	3,1%	3,4%	4,4%	7,7%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,2%	1,2%	1,0%	1,5%	3,1%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	19,1%	19,9%	31,3%	6,3%	14,8%
5. EPS	861	708	703	995	1.491

III. BIỂU ĐỒ ROE, ROA, EPS QUA CÁC NĂM



I KẾ HOẠCH NĂM 2019

Trong năm 2019, Ban Giám đốc tiếp tục thực hiện kế hoạch SXKD theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2023, tập trung triển khai quỹ đất đang phát triển của Công ty, cụ thể như sau:

- Đối với dự án City Gate Towers: Dự án đã hoàn thành bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận phần căn hộ. Dự kiến sang năm 2019, Công ty sẽ tiến hành bàn giao cho Ban Quản Trị tòa nhà;
- Đối với dự án Diamond Riverside: Tiếp tục xây dựng giai đoạn 2 (phần thân) và đẩy mạnh công tác xây dựng để bàn giao kịp tiến độ cam kết với khách hàng trong năm 2020. Đẩy nhanh công tác thu tiền từ khách hàng theo đúng tiến độ thanh toán trong hợp đồng;
- Đối với dự án NBB 3: Tiếp tục đẩy nhanh thủ tục pháp lý và tiến hành nhận đặt cọc giữ chỗ của dự án để tạo nguồn thu cho năm 2019. Hoàn thành xây dựng phần móng cọc và phần hầm;
- Đối với dự án Thủ Thiêm: Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và công tác xây dựng dự án để bắt đầu triển khai kinh doanh trong năm 2019;
- Đối với dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, thi công xây dựng và kinh doanh Dự án;
- Đối với dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh: hoàn thành thi công xây dựng để đủ điều kiện ghi nhận toàn bộ doanh thu, lợi nhuận từ dự án trong năm 2019;
- Đối với dự án De Lagi - Bình Thuận: Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý, đền bù dự án;
- Đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài;
- Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thu tài chính dự án NBB 2 và NBB 4;
- Dự kiến sẽ mua lại tối đa 30% cổ phiếu quỹ.

Ban Giám đốc xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2019 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2019
Tổng doanh thu dự kiến	1.516 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	192 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	153 tỷ đồng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỚI NHIỆM KỶ HOẠT ĐỘNG 5 NĂM DỰA TRÊN NGUYÊN TẮC TẬP THỂ LÃNH ĐẠO VÀ QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MỤC ĐÍCH, QUYỀN LỢI CỦA CÔNG TY, TRỪ NHỮNG VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ DO LUẬT DOANH NGHIỆP, ĐIỀU LỆ VÀ CÁC QUY CHẾ NỘI BỘ CÔNG TY QUY ĐỊNH.

Hội đồng quản trị bao gồm 07 thành viên, trong đó gồm 03 thành viên điều hành và 4 thành viên độc lập, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính...; Các thành viên đã có nhiều đóng góp cho việc hoạch định chính sách, phương hướng hoạt động của Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của BGD nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong hoạt động SXKD của Công ty.

Ngày 24/04/2018, ĐHĐCĐ bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT thay cho Ông Louis T Nguyen đã từ nhiệm và Ông Lưu Hải Ca đã đắc cử vào HĐQT. Hiện HĐQT nhiệm kỳ III (2015-2020) gồm các thành viên sau:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	GHI CHÚ
1	Ô. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành	24/04/2015	
2	Ô. Mai Thanh Trúc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính	24/04/2015	
3	Ô. Lưu Hải Ca	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Dự án	24/04/2018	Thành viên mới đắc cử vào HĐQT
4	Ô. Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT không điều hành	24/04/2015	
5	Ô. Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT - Độc lập	24/04/2015	
6	Ô. Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT - Độc lập	24/04/2015	
7	Ô. Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT - Độc lập	24/04/2015	

I HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

Triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông:

Hội đồng quản trị đã triệu tập và tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2017 vào ngày 24/04/2018, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	24/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2018	<ol style="list-style-type: none"> Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2017 và Kế hoạch SXKD 2018; Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2017; Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo kết quả kiểm toán; Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2017, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2018. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2018. Chuẩn y việc Chủ tịch Hội đồng quản trị Kiêm Giám đốc Điều hành Công ty Thông qua chủ trương chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật (CI) được mua/nhận chuyển nhượng cổ phần NBB để tăng sở hữu lên 49% vốn Điều lệ của Công ty mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai. Thông qua việc bầu bổ sung 01 thành viên vào Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III (2015-2020) thay cho Ông Louis T Nguyen đã từ nhiệm: Ông Lưu Hải Ca đã đắc cử vào Hội đồng quản trị Công ty 577 nhiệm kỳ III.

Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp vào cuối mỗi Quý, 6 tháng và cuối năm cũng như phát hành các phiếu ý kiến để triển khai triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông thông qua và các chủ trương thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng Điều lệ Công ty và lưu trữ theo đúng quy định.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung giải quyết và thông qua các nội dung sau

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	02/QĐ-HĐQT	15/01/2018	Quyết định miễn nhiệm Người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm.
2	03/QĐ-HĐQT	15/01/2018	Quyết định về việc Cử Người đại diện phần vốn góp mới tại Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm.
3	04/NQ-HĐQT	16/01/2018	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2017
4	05/NQ-HĐQT	23/01/2018	Nghị quyết về việc chi thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát các năm 2015, 2016, 2017.
5	10/NQ-HĐQT	22/03/2018	Nghị quyết về việc thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2017.
6	14/NQ-HĐQT	04/04/2018	Nghị quyết về việc về việc thông qua nội dung bổ sung trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2017
7	18/ QĐ -HĐQT	07/04/2018	Quyết định miễn nhiệm Người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh
8	19/QĐ-HĐQT	07/04/2018	Quyết định về việc Cử Người đại diện phần vốn góp mới tại Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh
9	22/NQ-HĐQT	21/04/2018	Nghị quyết về việc thông qua danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử vào Hội đồng quản trị Công ty 577, Nhiệm kỳ III (2015-2020)
10	28/NQ-HĐQT	03/08/2018	Nghị quyết về việc dự án đầu tư xây dựng và vay vốn trung dài hạn thực hiện đầu tư dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản tại Phường Bãi Cháy, Tp. Hạ Long.
11	31/NQ-HĐQT	09/10/2018	Nghị quyết về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
12	34/NQ-HĐQT	21/12/2018	Nghị quyết về việc xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp vào cuối mỗi Quý, 6 tháng và cuối năm cũng như phát hành các phiếu ý kiến để triển khai triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông thông qua và các chủ trương thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng Điều lệ Công ty và lưu trữ theo đúng quy định.

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung giải quyết và thông qua các nội dung sau:

I ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm qua với tình hình kinh tế ổn định, Công ty đã nỗ lực trong công tác khắc phục sự cố cháy chung cư Carina, sớm ổn định cuộc sống cho cư dân, và đạt được nhiều kết quả hết sức tích cực, tạo cơ sở cho sự phát triển ổn định, bền vững và hiệu quả trong những năm tới. Căn cứ vào tình hình kinh tế trong nước, thị trường bất động sản và kết quả hoạt động thực tế của Công ty trong năm 2018, HĐQT đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty như sau:

Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi

- Năm 2018 là một năm Công ty hoàn thành các nhiệm vụ của HĐQT đề ra: đẩy mạnh thủ tục pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng, nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng dự án trọng điểm. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho các khách hàng, nhà đầu tư và đối tác khác tiếp tục tin tưởng hợp tác phát triển các dự án khác của Công ty trong tương lai đồng thời đưa thương hiệu 577 trở thành thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Hoàn tất việc thoái vốn ngoài ngành và chuyển nhượng các dự án ít hiệu quả để tập trung nguồn vốn phát triển các dự án hiện đang triển khai
- Nỗ lực đáng kể trong việc ổn định dòng tiền Công ty, cải thiện đáng kể các chỉ số tài chính ở mức lành mạnh, tỷ lệ nợ vay ngân hàng rất thấp.
- Trong hoạt động xây dựng công trình, Công ty đã luôn chú trọng sử dụng một số vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Đội ngũ nhân sự không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và có tinh thần trách nhiệm cao. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới

Khó khăn

- Sự cố cháy chung cư Carina ảnh hưởng lớn đến hoạt động chung của Công ty.
- Các dự án của Công ty trải rộng trên nhiều địa bàn khắp 3 miền nên công tác quản lý, kiểm tra và kiểm soát cũng gặp nhiều khó khăn.
- Với sự thay đổi của Luật kinh doanh bất động sản đã ảnh hưởng đến quy trình thực hiện thủ tục pháp lý, bồi thường của các dự án dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án của Công ty

I ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2018, đội ngũ Ban Giám đốc với các thành viên có năng lực và giàu kinh nghiệm trong công tác điều hành đã có những đóng góp đặc biệt quan trọng trong công tác quản lý và phát triển Công ty.

HĐQT đánh giá cao sự điều hành đồng bộ, quyết liệt của Ban Giám đốc trong việc thực hiện theo đúng chiến lược, mục tiêu và nhiệm vụ của HĐQT đưa ra, tổ chức điều hành các hoạt động kinh doanh linh hoạt, hiệu quả, xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh trong thực tiễn, thực hiện quản trị và giám sát thường xuyên hoạt động các đơn vị thành viên, nắm bắt tình hình đưa ra các quyết định đúng đắn và kịp thời, đồng thời kiến nghị nhiều giải pháp phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Công ty.

Năm 2018 là một năm ghi nhận những nỗ lực to lớn của toàn thể CBCNV Công ty đã phấn đấu hoàn thành các kế hoạch được HĐQT đề ra. Đây là tiền đề vững chắc để Công ty phát triển ổn định lên tầm cao mới trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, do thay đổi của luật bất động sản và các quy định khác liên quan nên một số dự án chậm tiến độ so với kế hoạch, dẫn đến chưa đạt được mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty đề ra.

HĐQT đánh giá Ban Giám đốc đã có những đóng góp đáng kể và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã đoàn kết cố gắng trong công việc, để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua. Nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch trong năm 2019 cũng như các năm tiếp theo, HĐQT yêu cầu Ban Giám đốc chủ động trong công tác điều hành và bám sát thực hiện những định hướng, mục tiêu và kế hoạch đã đề ra, kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự theo hướng tinh gọn, chất lượng và hiệu quả bảo đảm phù hợp trong giai đoạn phát triển sắp tới.

I CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2019 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2019 sẽ tiếp tục phát triển ổn định và kinh tế vĩ mô sẽ tiếp tục được củng cố. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD năm 2019 như sau:

Về tài chính

- Tập trung huy động vốn từ nhiều nguồn lực nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn

Về phát triển dự án, sản phẩm

- Đảm bảo tiến độ thực hiện đối với các dự án trọng điểm là dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (City Gate 2), khu dân cư Sơn Tịnh và Khu biệt thự Đồi Thủy Sản theo đúng các cam kết với khách hàng đồng thời tạo ra sản phẩm, nguồn thu tài chính cho năm 2019. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2019 là khu dân cư NBB Garden III (City Gate 3) nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
- Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu nhằm đầu tư thực hiện hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
- Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty

Về kinh doanh

Đẩy mạnh hoàn thành kế hoạch kinh doanh dự án trọng điểm Khu căn hộ cao tầng City Gate 3, Sơn Tịnh.

Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự

- Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai

Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư

- Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính nhằm giữ chân cổ đông hiện hữu, thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tiềm năng góp phần nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty trong giai đoạn mới.
- Tăng cường tìm kiếm và tiếp xúc với các đối tác tiềm năng, kêu gọi hợp tác đầu tư vào Công ty

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

BAN KIỂM SOÁT HOẠT ĐỘNG ĐỘC LẬP, CÓ VAI TRÒ KIỂM TRA VÀ GIÁM SÁT ĐỂ ĐẢM BẢO VIỆC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC LÀ HỢP LÝ, MINH BẠCH, PHÙ HỢP VỚI PHÁP LUẬT PHÙ HỢP VỚI CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, VÌ LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY.



Ban Kiểm soát gồm 3 thành viên, được lựa chọn là những người có đủ tư cách, năng lực, trình độ và kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán để có thể thực hiện nhiệm vụ được giao phó.

I THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát Công ty 577 nhiệm kỳ III (2015-2020) gồm:

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN BKS	GHI CHÚ
1	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban kiểm soát	24/04/2015	
2	Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên	24/04/2015	
3	Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên	24/04/2015	

I HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018

Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khá quát như sau:

- Đại diện Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị để đóng góp ý kiến về các chủ trương cơ cấu nhân sự, tái cấu trúc, định hướng và chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư; đồng thời đề xuất, đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty cũng như bảo vệ quyền lợi, lợi ích của cổ đông.

I BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2018 TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 577 TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2018

Kính thưa Quý cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bảy

Trong năm 2018 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của Công ty niêm yết.

Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin báo cáo Đại hội các nội dung sau:

A. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2018:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm Soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư 577 tại thời điểm ngày 31/12/2018.

Kết thúc năm tài chính 2018, tình hình hoạt động kinh doanh của 577 như sau:

Về kết quả hoạt động kinh doanh: trong năm tài chính 2018, doanh thu từ bất động sản có sự tăng trưởng nhẹ từ 1.031,5 tỷ đồng lên 1.117,4 tỷ đồng khi Công ty ghi nhận doanh thu từ dự án City Gate và NBB Garden IV.

Doanh thu từ hoạt động khác đạt 22,0 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ chung cư Carina. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2018 là 1.139,4 tỷ đồng, tăng 7,6% so với năm 2017 và vượt 34% so với kế hoạch.

Tuy nhiên, mảng doanh thu tài chính lại sụt giảm mạnh so với năm trước. Trong năm 2017, Công ty có 41,3 tỷ đồng lãi từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Công Nghiệp NBB nhưng trong năm 2018, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu 508 triệu đồng từ lãi tiền gửi.

Bên cạnh đó, trong năm 2018, chi phí tài chính tăng từ 28,6 tỷ đồng lên 37,2 tỷ đồng do trong năm 2018 chi phí lãi vay tăng thêm 9,2 tỷ đồng so với 2017.

Chi phí bán hàng giảm đáng kể từ 56,0 tỷ đồng xuống 37,8 tỷ đồng do chi phí môi giới và tiếp thị cho các dự án đang phát triển giảm. Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng giảm 20,4% do giảm chi phí phân bổ lợi thế thương mại và dịch vụ mua ngoài.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh do đó đạt 172,9 tỷ đồng, tăng 146,5% so với năm 2017. Biên lợi nhuận hoạt động đạt 15,2%, cao hơn đáng kể so với tỷ lệ 6,6% của năm 2017.

Lợi nhuận khác tăng mạnh từ 5,4 tỷ đồng năm 2017 lên 22,4 tỷ đồng năm 2018 chủ yếu từ 20,0 tỷ đồng lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng và 4,3 tỷ đồng từ thanh lý tài sản cố định của năm 2018.

Do đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 152,9 tỷ đồng, tăng 109,8% so với con số 72,9 tỷ đồng của năm 2017. Biên lợi nhuận ròng đạt 13,4%, cao hơn so với mức 6,9% của năm 2017.

Về tình hình tài chính: Tài sản ngắn hạn của công ty tăng 4,5% lên mức 4.692,6 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2018, trong đó hàng tồn kho giảm nhẹ 3,5% xuống mức 3.133,4 tỷ đồng và vẫn là khoản trọng yếu chiếm 66,8% tổng tài sản ngắn hạn của công ty. Hầu hết khoản tồn kho này là từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án chính là dự án NBB Garden II (710,3 tỷ), NBB Garden III (671,3 tỷ) và Diamond Riverside (600,8 tỷ). Hàng tồn kho giảm nhẹ trong năm do giá trị hàng tồn kho của dự án City Gate Towers giảm từ 524,6 tỷ xuống còn 125,0 tỷ do Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án này. Ngoài ra, Công ty đã thoái vốn khỏi dự án NBB Garden IV nên đã không còn hàng tồn kho của dự án này từ 335,6 tỷ của năm 2017. Mặt khác, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án cũng có sự tăng trưởng đáng lưu ý như: (1) Diamond Riverside tăng từ 367,4 tỷ đồng lên 600,8 tỷ đồng, (2) Đồi Thủy Sản tăng từ 165,2 tỷ đồng lên 371,7 tỷ đồng, (3) NBB Garden III tăng từ 500,8 tỷ đồng lên 671,3 tỷ đồng. Hoạt động đầu tư xây dựng ở các dự án này đang được cấp tập triển khai để sớm bàn giao hoặc tung ra thị trường. Đây là một điểm sáng đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của công ty năm 2018. Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh 44,2%, chủ yếu đến từ phần tăng thêm khoản phải thu 357,6 tỷ đồng từ dự án NBB Garden IV và 52,8 tỷ đồng từ dự án City Gate.

Trong khi đó, tài sản dài hạn giảm 13,2% so với năm 2017, đạt 426,1 tỷ đồng. Trong đó, những dịch chuyển đáng chú ý bao gồm (1) khoản phải thu dài hạn, chiếm tỷ trọng lớn nhất 38,5% tài sản dài hạn, giảm 8,7% do không còn khoản thu dài hạn Công ty NBBI là 30,6 tỷ đồng; (2) giảm chi phí trả trước dài hạn 18,7% chủ yếu do đã ghi nhận một phần chi phí môi giới cho dự án City Gate Towers. Kết thúc năm tài chính 2018, tổng tài sản của công ty tăng 137,2 tỷ, tương ứng 2,8% so với năm trước, đứng ở mức 5.118,7 tỷ đồng chủ yếu do tăng tài sản ngắn hạn như đã trình bày ở trên.

Tương ứng với sự dịch chuyển của tổng tài sản trong năm 2017 thì phần nguồn vốn đối trọng ở bên kia bảng cân đối kế toán cũng có những dịch chuyển đáng chú ý. Nợ ngắn hạn tăng 5,7% lên mức 2.437,7 tỷ đồng trong năm 2018. Phần lớn của sự tăng này đến từ các khoản phải trả khác (tăng 775,4 tỷ), chủ yếu đến từ phần tăng của các khoản nhận đặt cọc từ các dự án Diamond Riverside, NBB Garden III và Đồi Thủy Sản tăng lần lượt 244,7 tỷ, 204,7 tỷ và 140,8 tỷ đồng.

Tuy nhiên các khoản người mua trả tiền trước giảm mạnh 90,2%, tương đương 379,4 tỷ đồng, chủ yếu do khoản trả trước của khách hàng ở dự án City Gate được kết chuyển thành doanh thu trong năm 2018. Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn là bút toán hạch toán cho khoản tiền mà người mua tại các dự án nộp cho công ty mà chưa kết chuyển thành doanh thu.

Bên cạnh đó, vay ngắn hạn cũng giảm đáng kể 58,2%, đứng ở mức 242,3 tỷ đồng do công ty đã thanh toán nợ gốc và trái phiếu lần lượt là 229,7 tỷ và 185 tỷ đồng; tuy nhiên có phần tăng 77,6 tỷ đồng chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 20 tỷ đồng chủ yếu phát sinh từ chi phí lãi vay và chi phí môi giới.

Nợ dài hạn giảm 18,7% xuống còn 610,3 tỷ đồng, trong đó phải trả dài hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất với 75,7% là nguyên nhân chính cho sự sụt giảm này. Cụ thể, phải trả dài hạn giảm 18,5% còn 462,2 tỷ đồng do vốn góp hợp tác đầu tư cho dự án NBB Garden II và NBB Garden III giảm. Bên cạnh đó, vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 28,4% xuống 85,6 tỷ đồng mặc dù đã vay thêm 43,6 tỷ đồng chủ yếu do 77,6 tỷ đồng đã chuyển sang ngắn hạn.

Tổng vốn chủ sở hữu tăng 7,6% lên mức 2.070,6 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2018 chủ yếu đến do mức tăng tương đương đến từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 19.658 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 1.491 đồng/cổ phiếu.

B. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN PHÁP LUẬT NHÀ NƯỚC VÀ THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA CÔNG TY:

Trong năm 2018, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban điều hành 577 đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ.

Mặc dù vậy, vụ cháy ở chung cư Carina cũng cho thấy sự thiếu sót của Công ty trong việc giám sát hoạt động của các công ty thành viên và đối tác cung cấp dịch vụ. Mặt khác, chúng tôi cũng ghi nhận tinh thần tích cực và trách nhiệm của Ban điều hành trong quá trình xử lý hậu quả và hỗ trợ về mặt đời sống cho cư dân tại chung cư Carina Plaza.

C. ĐÁNH GIÁ VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

Trong năm 2018 vừa qua, mặc dù hình ảnh công ty bị ảnh hưởng từ vụ tai nạn ở Carina, hoạt động kinh doanh của 577 đã có những thành công nhất định. Gần như toàn bộ sản phẩm của dự án Diamond Riverside và Đồi Thuỷ Sơn; và 1.473 căn hộ của dự án NBB Garden III đã được đặt mua. Chúng tôi cho đây là một tiền đề hết sức quan trọng để 577 dẫn lối lại vị thế và niềm tin của khách hàng từ đó tạo ra nhu cầu và sức hút đối với các dự án mới mà 577 chuẩn bị triển khai. Căn cứ vào những thành quả cũng như những tồn đọng trong hoạt động của công ty, BKS có những kiến nghị sau:

- Tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra các công ty thành viên và đối tác cũng như ở các dự án mà 577 có vốn đầu tư nhằm hạn chế các tai nạn có thể xảy ra và nếu trong trường hợp xảy ra tai nạn thì phải xử lý nhanh chóng, kịp thời để hạn chế thiệt hại.
- Ban điều hành cần chú trọng công tác IR hơn nữa để kịp thời thông báo đến cổ đông và các nhà đầu tư những tin tức mới nhất về tình hình hoạt động của công ty, giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện và sâu sắc về công ty từ đó đưa ra các quyết định đầu tư đúng đắn cũng như tránh được những tổn thất cho cổ đông do thiếu nắm bắt kịp thời các thông tin.
- Tiếp tục lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc Big 4 trong năm tài chính 2018 nhằm đảm bảo tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.

Bước sang năm 2019, với những yếu tố chủ quan bao gồm những tiền đề thuận lợi mà công ty đã đạt được trong năm tài chính 2018, kết hợp với các yếu tố khách quan về tình hình kinh tế và sự phát triển của thị trường bất động sản, chúng tôi tin tưởng rằng đây sẽ là một năm mà 577 sẽ tiếp tục tạo ra những kết quả tăng trưởng ấn tượng và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Thay mặt BKS, kính chúc Công ty 577 ngày càng gặt hái nhiều thành công hơn nữa, đem lại lợi ích ngày càng nhiều cho quý vị cổ đông đã tin tưởng và gắn bó với công ty trong suốt những năm vừa qua.


NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
TM. BAN KIỂM SOÁT

QUẢN TRỊ CÔNG TY

I TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018 Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 959.120.990.000 đồng lên 975.715.740.000 đồng, cụ thể các đợt tăng vốn như sau:

Tăng vốn điều lệ từ 959.120.990.000 đồng lên 975.715.740.000 đồng

- Hình thức tăng vốn: Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của Nhà đầu tư Vietnam Debt Fund Spc thành cổ phiếu.
- Đã hoàn tất các thủ tục đăng ký lưu ký tại VSD, thay đổi niêm yết số cổ phiếu tại HOSE.
- Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 sau khi tăng vốn tại Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh vào ngày 29/01/2018.

I BÁO CÁO THAY ĐỔI CỔ PHIẾU QUỸ TRONG NĂM 2018

Tại thời điểm ngày 31/12/2018, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty 577 là 139.400. Trong năm 2018, Công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

I CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm Công ty không phát hành loại chứng khoán nào khác.

I THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHCĐ thông qua ngày 24/04/2018, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được chi trả tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty, chi tiết như sau

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao trong năm (VND)
Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	170.000.000
Lưu Hải Ca	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	160.000.000
Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	160.000.000
Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	120.000.000
Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	60.000.000

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng hưởng các quyền lợi tương tự các CBNV khác: 12 tháng xét thưởng 1 lần, được thưởng khi có sáng kiến được công nhận mang lại lợi ích thiết thực cho Công ty

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm
Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	1.802.500.000
Lưu Hải Ca	Giám đốc Dự án	915.000.000
Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	1.080.000.000
Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	810.000.000

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

I CƠ CẤU CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	2017	2018
Tổng số cổ phần đã phát hành	97,571,574	97,571,574
Cổ phần thường	97,571,574	97,571,574
Khác	0	0
Số lượng cổ phần đang lưu hành	97,432,174	97,432,174
Cổ phần thường	97,432,174	97,432,174
Khác	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	139,400	139,400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	95,739,680	95,739,680
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	1,831,894	1,831,894

I TỶ LỆ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	61,854,369	63.39	3
	Cổ đông trong nước	42,996,142	44.07	1
	- Tổ chức	42,996,142	44.07	1
	- Cá nhân	-	-	-
	Cổ đông nước ngoài	18,858,227	19.33	2
	- Tổ chức	18,858,227	19.33	2
	- Cá nhân	-	-	0
2	Cổ đông sở hữu dưới 5%	35,577,805	36.46	407
	Cổ đông trong nước	20,886,561	21.41	363
	- Tổ chức	6,389,951	6.55	19
	- Cá nhân	14,496,610	14.86	344
	Cổ đông nước ngoài	14,691,244	15.06	44
	- Tổ chức	13,687,429	14.03	15
	- Cá nhân	1,003,815	1.03	29
3	Cổ phiếu quỹ	139,400	0.14	1
TỔNG CỘNG		97,571,574	100.00	411

* Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/12/2018 của VSD

I GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng ...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lưu Hải Ca	Giám đốc Dự án	0	0.00%	50.000	0.05%	Mua cổ phiếu



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



1. THÔNG TIN CHUNG

A. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc sau:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại số 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

B. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch	
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên	
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên	
Ông Chong Kuan Yew	Thành viên	
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên	
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2018

C. BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên

D. BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính
Ông Lưu Hải Ca	Giám đốc Dự án

E. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đoàn Tường Triệu.

F. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

2. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY (“CÔNG TY”) HÂN HẠNH TRÌNH BÀY BÁO CÁO NÀY VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON (SAU ĐÂY GỌI CHUNG LÀ “NHÓM CÔNG TY”) CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018.

I TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

2. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TT)

I CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của ban giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện 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, 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 của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 35 của báo cáo tài chính hợp nhất này. Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tòa nhà Chung cư Carina Plaza tọa lạc tại số 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh ("Công ty Hùng Thanh") - một công ty con được sở hữu 95% quyền biểu quyết bởi Công ty - là chủ đầu tư và đang được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa các bên vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, đã xảy ra vụ cháy gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Vụ cháy xảy ra là do nguyên nhân khách quan chạm chập điện của xe máy theo Thư Thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan điều tra có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Ngoài ra, như trình bày tại *Thuyết minh số 8* của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với tổng số tiền là 77.855.271.704 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

4. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MÃU SỐ B01-DN/VN
Đơn vị: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.692.608.054.768	4.490.324.634.494
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	130.598.980.236	246.138.616.283
111	Tiền		110.798.126.950	228.233.526.409
112	Các khoản tương đương tiền		19.800.853.286	17.905.089.874
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.371.623.496.149	950.968.730.935
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	506.166.459.102	72.294.966.782
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	546.274.119.637	474.288.247.385
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	319.892.728.896	405.099.429.554
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(709.811.486)	(713.912.786)
140	Hàng tồn kho	9	3.133.410.175.319	3.248.395.374.298
141	Hàng tồn kho		3.133.410.175.319	3.248.395.374.298
150	Tài sản ngắn hạn khác		56.975.403.064	44.821.912.978
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		250.835.582	27.972.166
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	56.724.567.482	34.144.963.559
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	10.648.977.253
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		426.058.871.678	491.126.342.404
210	Các khoản phải thu dài hạn		163.916.413.229	179.540.513.761
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	30.648.060.434
216	Phải thu dài hạn khác	8	163.916.413.229	148.892.453.327
220	Tài sản cố định		81.809.363.824	87.982.943.750
221	Tài sản cố định hữu hình	11	77.793.259.078	83.966.839.004
222	- Nguyên giá		101.863.920.464	113.236.820.532
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(24.070.661.386)	(29.269.981.528)
227	Tài sản cố định vô hình		4.016.104.746	4.016.104.746
228	- Nguyên giá		4.016.104.746	4.016.104.746
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	12	59.739.615.727	62.194.109.323
231	Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.046.415.274)	(5.591.921.678)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.338.588.717	13.192.334.223
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.338.588.717	13.192.334.223
250	Đầu tư tài chính dài hạn	14	11.939.135.190	5.374.978.308
252	Đầu tư vào công ty liên kết		11.939.135.190	4.574.978.308
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	2.800.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		107.315.754.991	142.841.463.039
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	106.513.194.991	130.969.924.303
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.4	802.560.000	2.376.508.497
269	Lợi thế thương mại	16	-	9.495.030.239
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.118.666.926.446	4.981.450.976.898

4. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		3.048.021.473.740	3.057.675.039.994
310	Nợ ngắn hạn		2.437.700.976.322	2.306.869.827.986
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	140.489.745.162	102.444.964.822
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	41.088.356.492	420.530.541.055
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	46.908.746.583	26.796.958.676
314	Phải trả người lao động		1.491.476.007	1.302.900.390
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	162.119.577.060	142.074.672.397
319	Phải trả ngắn hạn khác	21	1.785.506.924.452	1.010.092.342.100
320	Vay ngắn hạn	23	242.316.887.454	579.418.887.454
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	17.779.263.112	24.208.561.092
330	Nợ dài hạn		610.320.497.418	750.805.212.008
337	Phải trả dài hạn khác	21	462.222.703.176	566.926.120.720
338	Vay dài hạn	23	85.597.794.242	119.570.000.000
339	Trái phiếu chuyển đổi	24	52.500.000.000	52.500.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.4	-	1.809.091.288
342	Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.070.645.452.706	1.923.775.936.904
410	Vốn chủ sở hữu		2.070.645.452.706	1.923.775.936.904
411	Vốn cổ phần	25.1	975.715.740.000	975.715.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		975.715.740.000	975.715.740.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25.1	459.600.399.732	459.600.399.732
415	Cổ phiếu quỹ	25.1	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	Quỹ đầu tư phát triển	25.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	355.410.457.541	208.558.908.576
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		202.504.459.278	135.692.707.694
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		152.905.998.263	72.866.200.882
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	155.332.146.373	155.314.179.536
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.118.666.926.446	4.981.450.976.898



Người lập biểu
NGUYỄN VĂN MINH

Ngày 28 tháng 3 năm 2019



Kế toán trưởng
TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA



Giám đốc Điều hành
ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

5. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MÃ SỐ B02-DN/HN
Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.139.374.006.328	1.058.506.680.043
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(872.094.277.461)	(927.153.893.249)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		267.279.728.867	131.352.786.794
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	508.121.260	48.403.028.166
22	Chi phí tài chính	29	(37.243.506.235)	(28.640.014.234)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(33.742.893.042)	(24.518.092.781)
25	Chi phí bán hàng	30	(37.791.577.390)	(56.049.294.512)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(19.834.962.843)	(24.904.498.809)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		172.917.803.659	70.162.007.405
31	Thu nhập khác	31	24.762.830.637	10.247.872.000
32	Chi phí khác	31	(2.331.302.035)	(4.824.714.220)
40	Lợi nhuận khác	31	22.431.528.602	5.423.157.780
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		195.349.332.261	75.585.165.185
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(41.121.388.384)	(7.861.524.984)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	235.142.791	5.700.632.502
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		154.463.086.668	73.424.272.703
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		152.905.998.263	72.866.200.882
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.557.088.405	558.071.821
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	1.491	946
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	1.448	917



Người lập biểu
NGUYỄN VĂN MINH

Ngày 28 tháng 3 năm 2019



Kế toán trưởng
TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA



Giám đốc Điều hành
ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

6. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU SỐ B03-DN/HN
Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		195.349.332.261	75.585.165.185
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		9.673.699.303	13.379.457.878
03	Dự phòng		-	1.626.966.562
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.314.463.284)	(42.989.626.510)
06	Chi phí lãi vay	29	33.742.893.042	24.518.092.781
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		237.451.461.322	72.120.055.896
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(418.963.130.048)	27.492.070.508
10	Giảm hàng tồn kho		149.848.656.217	105.183.627.511
11	Tăng các khoản phải trả		317.131.274.516	162.522.186.624
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		24.233.865.896	(51.781.974.022)
14	Tiền lãi vay đã trả		(54.715.266.299)	(148.009.147.151)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(4.954.043.840)	(17.209.027.443)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.924.970.288)	(2.741.377.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		239.107.847.476	147.576.414.922
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(289.349.091)	(1.462.859.830)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		6.050.000.000	363.636.364
23	Tiền chi cho vay		-	(1.555.718.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		4.307.416.666	58.578.888.889
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.720.000.000	89.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		508.121.260	1.276.603.425
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		17.296.188.835	146.200.550.848
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	319.687.039.700
33	Tiền thu từ đi vay	23	43.597.794.242	87.401.833.472
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(414.672.000.000)	(448.978.999.000)
36	Cổ tức đã trả	25.2	(869.466.600)	(117.814.417.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(371.943.672.358)	(159.704.543.028)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(115.539.636.047)	134.072.422.742
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		246.138.616.283	112.066.193.541
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	130.598.980.236	246.138.616.283

Đã ký

Người lập biểu
NGUYỄN VĂN MINH

Đã ký

Kế toán trưởng
TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA

Đã ký

Giám đốc Điều hành
ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

7. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 7 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty và các công ty con (“Nhóm công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc sau:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại số 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 107 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 96 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

Công ty	Địa Chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Hoạt động chính
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”)	Tầng 3, Block B, Carina Plaza, Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	95%	95%	Đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”)	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	99%	99%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh
Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (“DIT”)	Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4);
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô thời hạn theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản khác	3 - 16 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Trung tâm thương mại	30 năm
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc huỷ các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.18 Thuế**Thuế thu nhập hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và các hoạt động khác. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý là Việt Nam. Theo đó, Nhóm Công ty trình bày thông tin theo bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh và thông tin theo bộ phận được chia theo khu vực địa lý sẽ không được trình bày.

4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý 41% cổ phần của Nhóm Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi ("QMI") cho cá nhân, với trị giá là 8.200.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 05/HĐCN ngày 20 tháng 11 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 14.1)

5. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	15.851.488.016	33.414.645.209
Tiền gửi ngân hàng	94.946.638.934	194.818.881.200
Tương đương tiền (*)	19.800.853.286	17.905.089.874
TỔNG CỘNG	130.598.980.236	246.138.616.283

(*) Khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu có kỳ hạn gốc ba (3) tháng và hưởng lãi suất 6,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	357.617.727.000	-
Trong đó:		
Công ty Cổ phần BĐS Gia Linh	127.403.482.500	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển BĐS Hưng Vượng	87.507.742.500	-
Công ty Phát triển BĐS Đăng Dương	78.255.720.000	-
Các cá nhân	64.450.782.000	-
Phải thu khách hàng Dự án City Gate Towers	107.290.723.740	54.520.060.043
Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	28.588.878.000	679.781.875
Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	7.462.750.000	29.000.000
Phải thu khách hàng Dự án Chung cư Carina	1.406.900.230	4.625.241.171
Phải thu đối tượng khác	3.799.480.132	12.440.883.693
TỔNG CỘNG	506.166.459.102	72.294.966.782
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(713.912.786)
GIÁ TRỊ THUẦN	505.456.647.616	71.581.053.996

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CI")	299.980.000.000	299.980.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	105.485.081.886	66.298.999.321
Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C	54.814.784.967	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	21.820.738.523	23.595.873.404
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	16.570.104.183	20.472.130.976
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Dự án Khu du lịch De - Lagi	15.745.157.413	12.856.567.724
Khác	31.858.252.665	51.084.675.960
TỔNG CỘNG	546.274.119.637	474.288.247.385
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	299.980.000.000	299.980.000.000
Bên khác	246.294.119.637	174.308.247.385

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	206.188.351.642	206.188.351.642
Phải thu tiền tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (Thuyết minh số 35)	77.855.271.704	-
Công ty Cổ phần Hifill (trước đây là Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB)	15.648.060.434	-
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.023.000.000	1.023.000.000
Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	953.992.044	6.948.438.393
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	-	146.440.054.439
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	-	24.016.200.000
Tạm ứng tiền đền bù Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	-	6.113.825.160
Phải thu khác	18.224.053.072	14.369.559.920
	319.892.728.896	405.099.429.554
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (i)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ	48.848.765.003	48.824.805.101
Công ty Cổ phần Hifill	15.000.000.000	-
	163.916.413.229	148.892.453.327
TỔNG CỘNG	483.809.142.125	553.991.882.881
Trong đó		
Bên khác	381.741.493.899	450.924.234.655
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	102.067.648.226	103.067.648.226

(i) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside mà Nhóm Công ty đã thanh toán cho Công ty CII - đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 21)

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.133.302.535.203	3.247.609.614.187
Nguyên liệu, vật liệu	107.640.116	785.760.111
TỔNG CỘNG	3.133.410.175.319	3.248.395.374.298

(i) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	710.306.096.038	717.729.287.113
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	671.324.714.382	500.796.054.260
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	600.796.286.131	367.367.783.007
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	421.094.807.834	385.528.325.641
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	371.655.335.696	165.225.117.858
Dự án Khu du lịch De - Lagi (*)	129.618.528.272	118.277.343.220
Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers	124.964.656.846	524.587.673.202
Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm	69.383.766.727	69.333.766.727
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	4.957.468.983	34.120.198.106
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.204.545.455	1.022.727.274
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	-	335.625.008.940
TỔNG CỘNG	3.133.302.535.203	3.247.609.614.187

(*) Các dự án này Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác như được trình bày ở Thuyết minh số 21

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 23).

10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 34.869.468.354 VND (năm trước: 126.894.621.987 VND) vào giá trị của các dự án.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	85.024.474.790	11.704.658.119	12.495.699.698	1.540.435.364	2.471.552.561	113.236.820.532
Mua mới	-	-	-	108.909.091	-	108.909.091
Thanh lý, nhượng bán	(5.163.640.909)	(4.849.427.612)	(1.468.740.638)	-	-	(11.481.809.159)
Số cuối năm	79.860.833.881	6.855.230.507	11.026.959.060	1.649.344.455	2.471.552.561	101.863.920.464
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	994.009.166	3.352.195.424	326.326.091	66.084.065	4.738.614.746
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(12.565.763.789)	(7.501.512.193)	(7.800.581.593)	(417.346.469)	(984.777.484)	(29.269.981.528)
Khấu hao trong năm	(1.692.041.051)	(12.849.996)	(1.310.729.146)	(247.322.915)	-	(3.262.943.108)
Thanh lý, nhượng bán	2.806.176.534	4.661.152.747	994.933.969	-	-	8.462.263.250
Số cuối năm	(11.451.628.306)	(2.853.209.442)	(8.116.376.770)	(664.669.384)	(984.777.484)	(24.070.661.386)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	72.458.711.001	4.203.145.926	4.695.118.105	1.123.088.895	1.486.775.077	83.966.839.004
Số cuối năm	68.409.205.575	4.002.021.065	2.910.582.290	984.675.071	1.486.775.077	77.793.259.078

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: VND

	Hồ bơi và sân quần vợt	Trung tâm thương mại chung cư Carina	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(1.712.499.936)	(3.879.421.742)	(5.591.921.678)
Hao mòn trong năm	(572.767.824)	(1.881.725.772)	(2.454.493.596)
Số cuối năm	(2.285.267.760)	(5.761.147.514)	(8.046.415.274)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	9.621.757.746	52.572.351.577	62.194.109.323
Số cuối năm	9.048.989.922	50.690.625.805	59.739.615.727

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.413.890.910	6.199.904.515
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.454.493.596)	(2.454.493.596)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	-	12.034.185.506
Các dự án khác	1.338.588.717	1.158.148.717
TỔNG CỘNG	1.338.588.717	13.192.334.223

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	11.939.135.190	4.574.978.308
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	2.000.000.000	2.800.000.000
TỔNG CỘNG	13.939.135.190	7.374.978.308
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.939.135.190	5.374.978.308

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị: VND

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	4.574.978.308	49	4.574.978.308
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản	Đang hoạt động	49	7.364.156.882	-	-
TỔNG CỘNG				11.939.135.190		4.574.978.308

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Đơn vị: VND

	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:			
Số đầu năm	4.579.636.245	-	4.579.636.245
Tăng trong năm	-	7.364.156.882	7.364.156.882
Số cuối năm	4.579.636.245	7.364.156.882	11.943.793.127
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi đầu tư:			
Số đầu năm và số cuối năm	(4.657.937)	-	(4.657.937)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.574.978.308	-	4.574.978.308
Số cuối năm	4.574.978.308	7.364.156.882	11.939.135.190

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị: VND

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highlands	Bất động sản	-	800.000.000
Công ty Cổ phần Hifill	Linh kiện Ôtô	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG		2.000.000.000	2.800.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		-	800.000.000

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu (*)	104.025.111.120	128.000.598.798
Chi phí thuê đất	2.040.516.870	2.001.132.129
Chi phí trả trước dài hạn khác	447.567.001	968.193.376
TỔNG CỘNG	106.513.194.991	130.969.924.303

(*) Số dư chủ yếu thể hiện chi phí môi giới và nhà mẫu của Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III;

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị: VND

	Lợi thế thương mại
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	61.702.951.072
Giảm trong năm do thanh lý công ty con	(42.727.636.072)
Số cuối năm	18.975.315.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(52.207.920.833)
Hao mòn trong năm	(3.956.262.599)
Thanh lý công ty con trong năm	37.188.868.432
Số cuối năm	(18.975.315.000)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	9.495.030.239
Số cuối năm	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	78.068.207.718	26.353.598.901
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	14.652.013.876	-
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	8.400.790.860	8.182.175.263
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản Việt Thành	-	31.800.000.000
Khác	39.368.732.708	36.109.190.658
TỔNG CỘNG	140.489.745.162	102.444.964.822

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Khoản này thể hiện các khoản tiền ứng trước trả theo tiến độ của các khách hàng mua căn hộ và đất nền.

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	36.608.761.261	29.395.826.716
Khách hàng Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.052.631.231
Khách hàng Dự án Khu căn hộ Cao tầng The City Gate Towers	1.456.964.000	386.620.055.108
Khác	-	1.462.028.000
TỔNG CỘNG	41.088.356.492	420.530.541.055

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	34.144.963.559	23.019.333.919	(439.729.996)	56.724.567.482
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.648.977.253	-	(10.648.977.253)	-
	44.793.940.812	23.019.333.919	(11.088.707.249)	56.724.567.482
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.359.459.259	30.600.313.140	(4.954.043.840)	32.005.728.559
Thuế giá trị gia tăng	19.386.872.138	4.564.739.292	(9.982.777.243)	13.968.834.187
Thuế thu nhập cá nhân	355.082.746	2.628.095.009	(2.123.869.886)	859.307.869
Thuế khác	695.544.533	5.756.301.995	(6.376.970.560)	74.875.968
TỔNG CỘNG	26.796.958.676	43.549.449.436	(23.437.661.529)	46.908.746.583
Trong đó				
Phải thu	44.793.940.812			56.724.567.482
Phải nộp	26.796.958.676			46.908.746.583

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí lãi vay	31.958.127.060	21.998.932.397
Chi phí môi giới	10.161.450.000	-
Chi phí khác	-	75.740.000
TỔNG CỘNG	162.119.577.060	142.074.672.397
Trong đó		
Bên khác	141.593.558.412	135.842.475.465
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	20.526.018.648	6.232.196.932

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc từ khách hàng	1.240.425.742.190	555.169.291.932
Trong đó:		
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	636.949.204.910	392.200.767.652
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	319.521.014.280	114.794.014.280
Dự án Biệt thự Đồi Thủy sản Quảng Ninh	188.955.523.000	48.174.510.000
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	80.000.000.000	-
Dự án Trường học tại Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB III	15.000.000.000	-
Phải trả Công ty CII (i)	430.000.000.000	430.000.000.000
Phải trả Ông Phạm Văn Đẩu	49.042.828.700	-
Phải trả Công ty Bất động sản Thành Gia	39.826.187.941	-
Phải trả Kallang Limited (ii)	13.901.397.643	12.887.313.643
Phải trả cổ tức	2.903.650.000	3.773.116.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.407.117.978	8.262.619.925
	1.785.506.924.452	1.010.092.342.100
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	410.718.121.288	515.994.661.153
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư (iv)	44.816.037.887	44.816.037.887
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.688.544.001	6.115.421.680
	462.222.703.176	566.926.120.720
TỔNG CỘNG	2.247.729.627.628	1.577.018.462.820
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	819.527.746.631	805.403.256.996
Các bên khác	1.428.201.880.997	771.615.205.824

(i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm với số tiền là 430.000.000.000 VND.

(ii) Phải trả Kallang Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc không chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 7 tháng 10 năm 2013. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán.

(iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	260.487.200.000	260.487.200.000
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi (**)	112.028.743.353	102.028.743.353
Hợp tác với Công ty TNHH Billion Ways Investment (***)	29.734.917.935	-
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (****)	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với ông Phạm Văn Đẩu - Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	-	42.421.432.000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án NBB Garden III	-	102.590.025.800
TỔNG CỘNG	410.718.121.288	515.994.661.153

(*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 20% và 80%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Nhóm Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho Công ty CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã ứng trước cho Công ty CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở Thuyết minh số 8.

(**) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HDHT-NBB-CII ngày 12 tháng 1 năm 2016 để hợp tác kinh doanh Dự án Căn hộ Nghỉ dưỡng Cao cấp kết hợp Khu dân cư De - Lagi tại Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Theo quy định tại hợp đồng, Nhóm Công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.

(***) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Billion Ways Investment theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 20/2018-HDHTĐT ngày 22 tháng 6 năm 2018 để thực hiện Dự án Khối văn phòng làm việc thuộc Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers. Vốn góp của Nhóm Công ty và Công ty TNHH Billion Way Investment theo tỷ lệ tương ứng là 5% và 95% tổng vốn đầu tư của Dự án (chưa bao gồm tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay).

(****) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HD ngày 29 tháng 10 năm 2015 để hợp tác đầu tư phần diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5.200 m². Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

(iv) Số dư cuối năm thể hiện giá trị Quỹ bảo trì Chung cư City Gate Tower và Chung cư Carina Tower được Nhóm Công ty giữ hộ và được gửi riêng trong các tài khoản ngân hàng với số tiền lần lượt là 25.015.184.601 VND và 19.800.853.286 VND.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.208.561.092	26.949.938.093
Trích lập trong năm	4.495.672.308	-
Sử dụng quỹ trong năm	(10.924.970.288)	(2.741.377.001)
Số cuối năm	17.779.263.112	24.208.561.092

23. VAY

Vay ngắn hạn	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	314.246.887.454	-	(229.672.000.000)	77.570.000.000	162.144.887.454
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	265.172.000.000	-	(185.000.000.000)	-	80.172.000.000
Vay dài hạn	579.418.887.454	-	(414.672.000.000)	77.570.000.000	242.316.887.454
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)	119.570.000.000	43.597.794.242	-	(77.570.000.000)	85.597.794.242
TỔNG CỘNG	698.988.887.454	43.597.794.242	(414.672.000.000)	-	327.914.681.696
Trong đó:					
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	265.172.000.000				80.172.000.000
Vay từ các bên khác	433.816.887.454				247.742.681.696

23.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Đơn vị: VND

NGÂN HÀNG	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	155.029.681.696	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2019 đến ngày 24 tháng 10 năm 2020	11,0%	Tài trợ Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Nhóm Công ty	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Bạc Liêu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	92.713.000.000	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,72% - 11,9%	Tài trợ Dự án NBB Garden II và NBB Garden III	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	247.742.681.696				
Trong đó					
Phải thu	162.144.887.454				
Phải nộp	85.597.794.242				

23.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (1)	80.172.000.000	265.172.000.000
Trong đó		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	80.172.000.000	265.172.000.000

(1) Trái phiếu của Nhóm Công ty với tổng giá trị 600.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2014, được thanh toán một lần toàn bộ gốc khi đáo hạn hoặc trước hạn theo tiến độ thu tiền Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers nằm trên Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là trái phiếu thường, không có quyền chuyển đổi và có tài sản bảo đảm, mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm kể từ ngày 9 tháng 9 năm 2014, lãi suất cố định 10%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu là để tài trợ vốn cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers. Tài sản đảm bảo bao gồm phần vốn góp của Nhóm Công ty vào Hùng Thanh và giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh.

Tại ngày lập báo cáo này, các khoản trái phiếu nói trên đã được Nhóm Công ty gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2019. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Nhóm Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị: VND

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn năm	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn năm
Kallang Limited	52.500.000.000	8	5	52.500.000.000	8	5
Trong đó						
Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	52.500.000.000			52.500.000.000		

Trái phiếu chuyển đổi của Nhóm Công ty với tổng giá trị 210.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2015. Đây là trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 VND/trái phiếu, không có tài sản thế chấp và phát hành với mục đích bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Thời hạn trái phiếu là 5 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định 8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng một lần. Chủ sở hữu trái phiếu có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào theo kỳ hạn mỗi 6 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. Giá chuyển đổi của trái phiếu tại thời điểm phát hành là 22.500 VND/cổ phần có kèm theo điều khoản điều chỉnh về giá chuyển đổi trong trường hợp trái phiếu bị pha loãng. Theo điều khoản này, Nhóm Công ty có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các trái chủ số tiền bằng 6,67% giá trị trái phiếu chuyển đổi khi doanh thu hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt dưới 400.000.000.000 VND và 100.000.000.000 VND khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi tương đương với lãi suất thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu, do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

	Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	583.212.000.000	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	146.692.706.494	1.239.908.514.586
Phát hành cổ phiếu	392.503.740.000	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	72.866.200.882	72.866.200.882
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(10.999.998.800)	(10.999.998.800)
Số cuối năm	975.715.740.000	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368
Năm nay							
Số đầu năm	975.715.740.000	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	152.905.998.263	152.905.998.263
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.459.449.298)	(4.459.449.298)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Số cuối năm	975.715.740.000	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	355.410.457.541	1.915.313.306.333

25.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	975.715.740.000	583.212.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	392.503.740.000
Số cuối năm	975.715.740.000	975.715.740.000
Cổ tức công bố trong năm		
Cổ tức đã trả trong năm	869.466.600	10.999.998.800
Cổ tức đã trả trong năm	869.466.600	117.814.417.200

25.3 Cổ phiếu

Đơn vị: VND

	Số cuối năm Số lượng cổ phần	Số đầu năm Số lượng cổ phần
Cổ phiếu đăng ký phát hành	97.571.574	97.571.574
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	97.571.574	97.571.574
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	(139.400)	(139.400)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	97.432.174	97.432.174

25.4 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	152.905.998.263	72.866.200.882
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	(7.645.299.913)	(3.643.310.044)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)	145.260.698.350	69.222.890.838
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	97.432.174	73.154.676
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii)	2.904.082	2.333.333
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	100.336.256	75.488.009
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.491	946
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.448	917

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2018.

(ii) Nhóm công ty có các trái phiếu chuyển đổi như trình bày tại Thuyết minh số 24 của báo cáo tài chính hợp nhất. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	155.314.179.536	147.040.838.086
Lợi nhuận trong năm	1.557.088.405	558.071.821
Trích lập quỹ trong năm	(36.223.012)	-
Thanh lý công ty con trong năm	(1.502.898.556)	7.715.269.629
Số cuối năm	155.332.146.373	155.314.179.536

27. DOANH THU**27.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	625.723.341.389	23.863.380.455
Doanh thu bán căn hộ	491.721.386.776	1.007.637.604.462
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.929.278.163	27.005.695.126
TỔNG CỘNG	1.139.374.006.328	1.058.506.680.043

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	508.121.260	1.276.603.425
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	41.349.386.721
Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán	-	3.866.811.540
Khác	-	1.910.226.480
TỔNG CỘNG	508.121.260	48.403.028.166

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	429.150.664.519	15.553.805.485
Giá vốn bán căn hộ	413.676.201.472	885.586.270.489
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.267.411.470	26.013.817.275
TỔNG CỘNG	872.094.277.461	927.153.893.249

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	33.742.893.042	24.518.092.781
Lỗ từ thanh lý công ty con	3.500.613.193	4.121.921.453
TỔNG CỘNG	37.243.506.235	28.640.014.234

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới dự án	33.753.414.649	45.239.247.165
Chi phí nhà mẫu dự án	3.932.288.348	9.269.971.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.169.393	1.513.757.853
Khác	5.705.000	26.318.266
	37.791.577.390	56.049.294.512
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	9.148.482.880	9.213.526.703
Phân bổ lợi thế thương mại	3.956.262.599	6.595.046.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.725.766.081	4.464.106.000
Khác	3.004.451.283	4.631.819.488
	19.834.962.843	24.904.498.809
TỔNG CỘNG	57.626.540.233	80.953.793.321

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	20.028.639.316	7.421.248.959
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	4.306.955.217	363.636.364
Lãi từ bồi thường tổn thất nền đường	-	1.820.361.386
Khác	427.236.104	642.625.291
	24.762.830.637	10.247.872.000
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(545.332.602)	(1.102.088.886)
Khác	(1.785.969.433)	(3.722.625.334)
	(2.331.302.035)	(4.824.714.220)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	22.431.528.602	5.423.157.780

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	41.121.388.384	7.861.524.984
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(235.142.791)	(5.700.632.502)
TỔNG CỘNG	40.886.245.593	2.160.892.482

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị: VND

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	211.741.401.037	(16.392.068.776)	195.349.332.261	75.585.165.185
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	42.348.280.207	(3.278.413.755)	39.069.866.452	15.117.033.037
Các điều chỉnh				
Các chi phí không được khấu trừ	354.173.371	4.184.799	358.358.170	663.411.262
Lỗi năm trước chuyển sang	-	-	-	(1.012.400.726)
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	1.341.860.944	1.341.860.944	(6.269.877.344)
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.816.207.985)	300.960.000	(1.515.247.985)	-
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	1.595.072.793	1.595.072.793	-
Khác	-	36.335.219	36.335.219	(6.337.273.747)
CHI PHÍ THUẾ TNDN	40.886.245.593	-	40.886.245.593	2.160.892.482

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 29.931.331 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 74.946.997.821 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
2014	2019	57.911.996.799	(57.911.996.799)	-	-
2016	2021	5.002.915.474	(4.994.029.677)	-	8.885.797
2017	2022	15.545.534	-	-	15.545.534
2018	2023	5.500.000	-	-	5.500.000
TỔNG CỘNG		62.935.957.807	(62.906.026.476)	-	29.931.331

(*) Các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế vì không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

32.4 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại của Nhóm Công ty và những biến động trong năm và năm trước thể hiện như sau:

Đơn vị: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	802.560.000	2.376.508.497	(1.573.948.497)	(339.367.498)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	-	(1.809.091.288)	1.809.091.288	6.040.000.000
	802.560.000	567.417.209		
THU NHẬP (CHI PHÍ) THUẾ TNDN HOÃN LẠI			235.142.791	5.700.632.502

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CII	Cổ đông lớn	Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	10.000.000.000	71.068.671.233
		Trả nợ vay	-	63.077.932.978
		Chi phí lãi vay	-	2.269.195.191
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trả gốc trái phiếu	185.000.000.000	89.150.000.000
		Lãi vay trái phiếu	26.277.517.272	65.751.260.569
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	5.513.441.564	1.014.084.000
Amerisham Industries Limited	Cổ đông lớn	Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền	2.000.000.000	4.999.999.500
		Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	-	70.000.000.500
		Lãi vay trái phiếu	-	1.979.166.667
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thu tiền từ bán công ty con	1.000.000.000	10.000.000.000
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	-	49.000.000.500
		Hoàn trả trái phiếu bằng tiền	-	3.499.999.500
		Lãi vay trái phiếu	-	158.059.361

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Phải thu khác				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	2.000.000.000	3.000.000.000
<i>Dài hạn</i>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			102.067.648.226	103.067.648.226
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	13.901.397.643	12.887.313.643
Công ty QMI	Công ty liên kết	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	-
			447.011.803.278	442.887.313.643
Phải trả dài hạn khác				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	260.487.200.000	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	112.028.743.353	102.028.743.353
			372.515.943.353	362.515.943.353
			819.527.746.631	814.514.875.750

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	299.980.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	20.526.018.648	6.232.196.932
Trái phiếu thường				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	80.172.000.000	265.172.000.000
Trái phiếu chuyển đổi				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau:

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.797.500.000	3.302.000.000

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

Đơn vị: VND

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.117.444.728.165	25.754.634.209	(3.825.356.046)	1.139.374.006.328
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	274.617.862.174	(3.512.777.261)	(3.825.356.046)	267.279.728.867
(-) Chi phí không phân bổ				(57.626.540.233)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết				-
Doanh thu tài chính				508.121.260
Chi phí tài chính				(37.243.506.235)
Lợi nhuận khác				22.431.528.602
Lợi nhuận trước thuế				195.349.332.261
(-) Chi phí thuế TNDN				(41.121.388.384)
(+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				235.142.791
Lợi nhuận sau thuế				154.463.086.668
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(1.557.088.405)
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				152.905.998.263
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.545.746.055.400	312.804.056.259	(46.430.462.382)	4.812.119.649.277
Tài sản không phân bổ				306.547.277.169
Tổng tài sản				5.118.666.926.446
Công nợ bộ phận	3.080.274.975.124	11.436.664.400	(119.869.651.486)	2.971.841.988.038
Công nợ không phân bổ				76.179.485.702
TỔNG CÔNG NỢ				3.048.021.473.740

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

Đơn vị: VND

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.031.500.984.917	35.132.401.486	(8.126.706.360)	1.058.506.680.043
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	115.294.000.757	9.118.584.211	6.940.201.826	131.352.786.794
(-) Chi phí không phân bổ				(80.953.793.321)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết				-
Doanh thu tài chính				48.403.028.166
Chi phí tài chính				(28.640.014.234)
Lãi khác				5.423.157.780
Lợi nhuận trước thuế				75.585.165.185
(-) Chi phí thuế TNDN				(7.861.524.984)
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại				5.700.632.502
Lợi nhuận sau thuế				73.424.272.703
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(558.071.821)
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				72.866.200.882
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.194.863.179.465	322.095.880.729	52.928.242.836	4.569.887.303.030
Tài sản không phân bổ				411.563.673.868
Tổng tài sản				4.981.450.976.898
Công nợ bộ phận	3.017.945.915.015	5.765.813.214	(30.154.199.681)	2.993.557.528.548
Công nợ không phân bổ				64.117.511.446
TỔNG CÔNG NỢ				3.057.675.039.994

35. NỢ TIỀM TÀNG

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tòa nhà Chung cư Carina Plaza tọa lạc tại số 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - một công ty con được sở hữu 95% quyền biểu quyết bởi Công ty - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được ký kết giữa các bên vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, đã xảy ra vụ cháy gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Vụ cháy xảy ra là do nguyên nhân khách quan chạm chập điện của xe máy theo Thư Thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan điều tra có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 8 của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 với tổng số tiền là 77.855.271.704 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.904.082 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 52.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Nhóm Công ty đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 36/CV-TCKT ngày 26 tháng 2 năm 2019.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty



Người lập biểu
NGUYỄN VĂN MINH



Kế toán trưởng
TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA



Giám đốc Điều hành
ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Ngày 28 tháng 3 năm 2019



www.nbb.com.vn