

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 11 - 40 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

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 (“Sở KH&ĐT”) 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.

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 Louis T. Nguyễn | 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 |

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 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Tường Triệu
Ông Mai Thanh Trúc
Ông Nguyễn Thanh Quyết

Giám đốc Điều hành
Giám đốc Tài chính
Quyền Giám đốc Dự án

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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 61283494/18742038

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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 riêng của 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 riêng. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 15 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 23 tháng 3 năm 2016.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2759-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.576.967.729.230 | 2.981.736.812.654 |
| 110 | I. Tiền | 4 | 30.548.133.673 | 13.044.855.286 |
| 111 | 1. Tiền | | 30.548.133.673 | 13.044.855.286 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.233.305.235.212 | 844.842.883.199 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 37.634.486.306 | 42.127.211.905 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 203.569.403.520 | 28.609.944.570 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 523.609.563.069 | 584.600.150.272 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 469.201.593.803 | 191.615.387.938 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 5, 8 | (709.811.486) | (2.109.811.486) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 9 | 2.305.401.200.676 | 2.116.669.858.464 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 2.305.401.200.676 | 2.116.669.858.464 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 7.713.159.669 | 7.179.215.705 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 18.874.758 | 466.405.807 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 7.694.284.911 | 6.553.144.911 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | 159.664.987 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 466.989.744.433 | 210.867.069.747 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 110.305.872.753 | 67.911.961.927 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 110.305.872.753 | 67.911.961.927 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 15.630.211.976 | 18.415.089.876 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 15.630.211.976 | 18.415.089.876 |
| 222 | Nguyên giá | | 34.482.975.560 | 34.482.975.560 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (18.852.763.584) | (16.067.885.684) |
| 250 | III. Đầu tư tài chính dài hạn | 12 | 340.876.424.807 | 123.942.494.807 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 374.742.245.000 | 155.420.315.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | | 4.579.636.245 | 4.579.636.245 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 800.000.000 | 3.188.000.000 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (39.245.456.438) | (39.245.456.438) |
| 260 | IV. Tài sản dài hạn khác | | 177.234.897 | 597.523.137 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 177.234.897 | 597.523.137 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.043.957.473.663 | 3.192.603.882.401 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

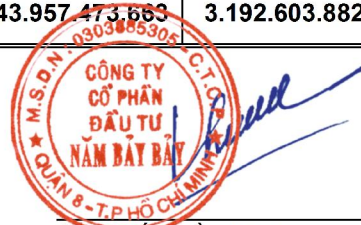
| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 2.786.594.047.526 | 1.955.665.397.640 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.709.101.515.060 | 586.671.433.619 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 8.350.240.301 | 4.976.338.727 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 33.437.100.630 | 35.499.119.160 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 13.983.813.037 | 20.662.876.596 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.086.487.636 | 853.628.568 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 85.775.647.244 | 14.604.948.312 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 879.139.844.855 | 198.435.556.258 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 18 | 661.507.428.571 | 288.279.271.598 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 19 | 25.820.952.786 | 23.359.694.400 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.077.492.532.466 | 1.368.993.964.021 |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | | - | 3.300.000.000 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 17 | 476.933.907.055 | 367.811.433.889 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 18 | 390.558.625.411 | 787.882.530.132 |
| 339 | 4. Trái phiếu chuyển đổi | 20 | 210.000.000.000 | 210.000.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.257.363.426.137 | 1.236.938.484.761 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 1.257.363.426.137 | 1.236.938.484.761 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 583.212.000.000 | 583.212.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 583.212.000.000 | 583.212.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 385.417.099.032 | 385.417.099.032 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (6.891.019.437) | (6.891.019.437) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 131.477.728.497 | 131.477.728.497 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 164.147.618.045 | 143.722.676.669 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 92.829.082.653 | 89.095.717.785 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 71.318.535.392 | 54.626.958.884 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.043.957.473.683 | 3.192.603.882.401 |



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

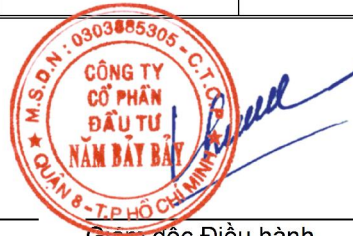
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|----------|--|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 10 | 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 22.485.941.216 | 79.125.630.838 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 23 | (11.221.316.515) | (43.389.278.049) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 11.264.624.701 | 35.736.352.789 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 175.469.632.309 | 88.398.924.231 |
| 22 23 | 5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 24 | (91.525.821.503) (59.531.539.685) | (57.199.663.272) (47.725.849.761) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 25 | (5.252.982.634) | (638.770.277) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | (11.622.807.654) | (19.378.050.760) |
| 30 | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 78.332.645.219 | 46.918.792.711 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | | 729.183.915 | 15.846.135.870 |
| 32 | 10. Chi phí khác | | (919.217.424) | (180.420.865) |
| 40 | 11. (Lỗ) lợi nhuận khác | | (190.033.509) | 15.665.715.005 |
| 50 | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 78.142.611.710 | 62.584.507.716 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26.1 | (6.824.076.318) | (7.957.548.832) |
| 60 | 14. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 71.318.535.392 | 54.626.958.884 |



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Tổng lợi nhuận trước thuế | | 78.142.611.710 | 62.584.507.716 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao | 11 | 2.784.877.900 | 3.227.774.690 |
| 03 | (Hoàn nhập) trích lập dự phòng | | (1.400.000.000) | 987.965.253 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (175.469.632.309) | (91.149.498.916) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 24 | 59.531.539.685 | 47.725.849.761 |
| 08 | (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (36.410.603.014) | 23.376.598.504 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (416.266.193.128) | 6.913.117.007 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (188.731.342.212) | (86.648.246.400) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 625.384.314.227 | 40.069.004.931 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | 867.819.289 | 2.370.787.513 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (91.209.066.544) | (137.095.754.691) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (13.664.877.838) | (60.879.725.153) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (1.886.895.630) | (3.409.137.212) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (121.916.844.850) | (215.303.355.501) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | - | (4.862.563.636) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | | - | 1.101.538.998 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (9.162.000.000) | (328.294.679.055) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 127.681.622.203 | 246.156.322.790 |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 34.776.000.000 | 75.765.000.000 |
| 27 | Lãi và cổ tức được nhận | | 10.390.465.382 | 1.420.027.597 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 163.686.087.585 | (8.714.353.306) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 18 | 127.326.523.850 | 635.001.002.660 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 18 | (151.422.271.598) | (404.155.346.223) |
| 36 | Cổ tức đã trả | 21.2 | (170.216.600) | (1.522.500.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (24.265.964.348) | 229.323.156.437 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 17.503.278.387 | 5.305.447.630 |
| 60 | Tiền đầu năm | | 13.044.855.286 | 7.739.407.656 |
| 70 | Tiền cuối năm | 4 | 30.548.133.673 | 13.044.855.286 |



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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 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 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 85 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 88 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 15 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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); và
- ▶ 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 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 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

3.7 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 riêng 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.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

3.9 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 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 hủy 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.

3.11 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

3.12 Cổ phiếu quỹ

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ.

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 Công ty được xác lập.

3.14 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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
- ▶ Công ty định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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.

4. TIỀN

| | VND | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tiền mặt | 3.243.677.497 | 1.141.921.543 |
| Tiền gửi ngân hàng | 27.304.456.176 | 11.902.933.743 |
| TỔNG CỘNG | 30.548.133.673 | 13.044.855.286 |

Tiền gửi ngân hàng bao gồm 3.778.531.826 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 962.880.000 VND) là số tiền bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo chi trả cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng tại dự án khu biệt thự đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | <i>VND</i> | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải thu ông Vũ Đình Khôi | 27.500.000.000 | 29.000.000.000 |
| Phải thu các khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu, Tây Nam | 5.812.572.325 | 4.138.941.705 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 4.321.913.981 | 8.988.270.200 |
| TỔNG CỘNG | 37.634.486.306 | 42.127.211.905 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (709.811.486) | (709.811.486) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 36.924.674.820 | 41.417.400.419 |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <i>VND</i> | |
|--|------------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc | 68.860.000.000 | - |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bê tông Tiên Phong | 51.524.479.829 | - |
| Trung tâm Phát triển Quỹ Đất dự án khu du lịch De - Lagi | 39.346.886.130 | 550.000.000 |
| Các khoản trả trước khác | 43.838.037.561 | 28.059.944.570 |
| TỔNG CỘNG | 203.569.403.520 | 28.609.944.570 |

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | <i>VND</i> | |
|--|------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>) | 500.723.257.514 | 528.600.150.272 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa ốc | 22.886.305.555 | 56.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 523.609.563.069 | 584.600.150.272 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm | VND Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc | 288.188.351.642 | - |
| Tạm ứng tiền đền bù dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i) | 128.893.030.439 | 128.893.030.439 |
| Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (i) | 24.016.200.000 | 23.016.200.000 |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi | 12.172.698.005 | - |
| Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (ii) | 1.023.000.000 | 18.907.500.000 |
| Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (i) | 113.825.160 | 10.113.825.160 |
| Tạm ứng đội thi công xây lắp | - | 1.323.833.574 |
| Phải thu khác | 14.794.488.557 | 9.360.998.765 |
| | <u>469.201.593.803</u> | <u>191.615.387.938</u> |
| Dài hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iii) | 100.067.648.226 | 55.273.737.400 |
| Ký quỹ dự án | 10.238.224.527 | 12.638.224.527 |
| | <u>110.305.872.753</u> | <u>67.911.961.927</u> |
| TỔNG CỘNG | 579.507.466.556 | 259.527.349.865 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | (1.400.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 579.507.466.556 | 258.127.349.865 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | 102.267.648.226 | 55.273.737.400 |
| <i>Bên khác</i> | 477.239.818.330 | 204.253.612.465 |
| (i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Phạm Văn Đẩu, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho các dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II, NBB Garden III và khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh NBB Garden IV của Công ty (Thuyết minh số 17). | | |
| (ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng phải thu cho Ông Lê Văn Hóa, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside của Công ty (Thuyết minh số 17). | | |
| (iii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside mà Công ty đã thanh toán cho Công ty CII – đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 17). | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (i) | 2.304.752.726.234 | 2.116.012.111.295 |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 648.474.442 | 657.747.169 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.305.401.200.676</u> | <u>2.116.669.858.464</u> |

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

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (*) | 711.741.299.614 | 672.871.006.444 |
| Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (*) | 481.226.494.296 | 448.562.435.536 |
| Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV | 325.416.737.349 | 312.049.425.426 |
| Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 319.522.689.353 | 279.286.262.876 |
| Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (*) | 257.488.437.506 | 219.558.131.236 |
| Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers (**) | 85.285.156.920 | 85.285.156.920 |
| Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 33.699.995.567 | 33.169.463.933 |
| Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh | 48.643.161.984 | 26.590.313.600 |
| Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền Hạ Long | 27.996.328.839 | 27.756.328.838 |
| Dự án khu du lịch De - Lagi (*) | 12.709.697.532 | 9.860.859.212 |
| Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi | 1.022.727.274 | 1.022.727.274 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.304.752.726.234</u> | <u>2.116.012.111.295</u> |

(*) Các dự án này Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác, như được trình bày ở Thuyết minh số 17.

(**) Đây là giá trị mua lại 30% quyền đầu tư dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers từ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2009. Toàn bộ chi phí trên sẽ được vốn hóa vào dự án City Gate Towers của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Hùng Thanh"), công ty con của Công ty, sau khi Công ty thực hiện các thủ tục bàn giao quyền sở hữu dự án này về mặt pháp lý cho Hùng Thanh trong năm 2017.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong Thuyết minh số 18.1 và Thuyết minh số 18.2.

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 76.879.356.167 VND (năm trước: 86.621.397.300 VND) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tài sản khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>5.163.640.909</u> | <u>11.704.658.119</u> | <u>14.874.671.698</u> | <u>268.452.273</u> | <u>2.471.552.561</u> | <u>34.482.975.560</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 409.090.909 | 4.746.087.090 | 2.378.972.000 | 150.725.000 | 66.084.065 | 7.750.959.064 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu năm | 2.192.047.159 | 6.662.931.899 | 6.449.758.034 | 172.726.326 | 590.422.266 | 16.067.885.684 |
| Khấu hao trong năm | <u>237.727.500</u> | <u>441.112.182</u> | <u>1.880.808.525</u> | <u>23.545.455</u> | <u>201.684.238</u> | <u>2.784.877.900</u> |
| Số cuối năm | <u>2.429.774.659</u> | <u>7.104.044.081</u> | <u>8.330.566.559</u> | <u>196.271.781</u> | <u>792.106.504</u> | <u>18.852.763.584</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | <u>2.971.593.750</u> | <u>5.041.726.220</u> | <u>8.424.913.664</u> | <u>95.725.947</u> | <u>1.881.130.295</u> | <u>18.415.089.876</u> |
| Số cuối năm | <u>2.733.866.250</u> | <u>4.600.614.038</u> | <u>6.544.105.139</u> | <u>72.180.492</u> | <u>1.679.446.057</u> | <u>15.630.211.976</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 12.1) | 374.742.245.000 | 155.420.315.000 |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2) | 4.579.636.245 | 4.579.636.245 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 800.000.000 | 3.188.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 380.121.881.245 | 163.187.951.245 |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 12.3) | (39.245.456.438) | (39.245.456.438) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 340.876.424.807 | 123.942.494.807 |

12.1 Đầu tư vào các công ty con

| Tên công ty con | Tỷ lệ | | Tỷ lệ | |
|---|------------------------|--------|------------------------|--------|
| | Số cuối năm | sở hữu | Số đầu năm | sở hữu |
| | Vốn đầu tư | % | Vốn đầu tư | % |
| | (VND) | (%) | (VND) | (%) |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm | 219.321.930.000 | 51 | - | - |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 57.615.315.000 | 95 | 57.615.315.000 | 95 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 47.805.000.000 | 90 | 47.805.000.000 | 90 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB | 30.200.000.000 | 76 | 30.200.000.000 | 76 |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà | 19.800.000.000 | 99 | 19.800.000.000 | 99 |
| TỔNG CỘNG | 374.742.245.000 | | 155.420.315.000 | |
| Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con | (39.245.456.438) | | (39.245.456.438) | |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 335.496.788.562 | | 116.174.858.562 | |

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm (“DTT”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0313629237 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 1 năm 2016, và các GCNĐKDN điều chỉnh. DTT có trụ sở tọa lạc tại Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DTT là 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”) là một công ty Trách nhiệm Hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102003918 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở tọa lạc tại Tầng 3, Block B, Carina PLaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4300368176 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QMI có trụ sở tọa lạc tại Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty QMI là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (“NBB”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3203001767 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh. NBB có trụ sở tọa lạc tại Lô G, Đường số 10, Khu công nghiệp Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của NBB là sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4300340364 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hương Trà có trụ sở tọa lạc tại Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty liên kết | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số đầu năm và số cuối năm | | |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------|----------------|
| | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Bất động sản | Đang hoạt động | 49 | 4.579.636.245 | - |

12.3 Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

| Tên công ty | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số đầu năm và số cuối năm | |
|--|------------------|---------------------------|-------------------------|
| | | Giá trị ghi sổ VND | Dự phòng giảm giá VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 90 | 47.805.000.000 | (9.045.456.438) |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB | 76 | 30.200.000.000 | (30.200.000.000) |
| TỔNG CỘNG | | 78.005.000.000 | (39.245.456.438) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư An Phát | 2.625.020.991 | 2.625.020.991 |
| Khác | 5.725.219.310 | 2.351.317.736 |
| TỔNG CỘNG | <u>8.350.240.301</u> | <u>4.976.338.727</u> |

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Khách hàng dự án khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi | 29.772.606.668 | 28.831.221.765 |
| Khách hàng dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 3.664.493.962 | 6.667.897.395 |
| TỔNG CỘNG | <u>33.437.100.630</u> | <u>35.499.119.160</u> |

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 18.594.989.683 | 6.824.076.318 | (13.664.877.838) | 11.754.188.163 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.372.056.904 | 2.286.961.966 | (2.181.706.872) | 1.477.311.998 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 506.458.110 | 14.364.515.111 | (14.822.589.198) | 48.384.023 |
| Thuế tài nguyên | 109.766.300 | 215.569.109 | (267.209.276) | 58.126.133 |
| Thuế khác | 79.605.599 | 2.090.218.061 | (1.524.020.940) | 645.802.720 |
| TỔNG CỘNG | <u>20.662.876.596</u> | <u>25.781.340.565</u> | <u>(32.460.404.124)</u> | <u>13.983.813.037</u> |

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí lãi vay | 53.957.465.426 | 14.473.073.312 |
| Chi phí tư vấn | 31.818.181.818 | - |
| Chi phí khác | - | 131.875.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>85.775.647.244</u> | <u>14.604.948.312</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Phải trả Công ty CII (i) | 490.808.737.787 | 57.614.474.592 |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside | 202.971.030.417 | - |
| Phải trả cổ tức | 108.487.535.000 | 62.092.271.600 |
| Phải trả các công ty con (Thuyết minh số 27) | 41.538.044.573 | 42.989.981.141 |
| Phải trả Kallang Limited (ii) | 11.873.229.643 | 22.615.907.572 |
| Phải trả Công ty Cổ phần Cơ điện Nam Thịnh | 9.000.000.000 | - |
| Phải trả cho các đội thi công | - | 5.354.622.326 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 14.461.267.435 | 7.768.299.027 |
| | <u>879.139.844.855</u> | <u>198.435.556.258</u> |
| Dài hạn | | |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii) | 471.225.989.920 | 310.519.117.800 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 5.707.917.135 | 7.329.226.915 |
| Phải trả chi phí sử dụng vốn | - | 49.963.089.174 |
| | <u>476.933.907.055</u> | <u>367.811.433.889</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.356.073.751.910</u> | <u>566.246.990.147</u> |

Trong đó:

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 1.022.096.473.268 | 358.769.252.382 |
| Phải trả cho các bên khác | 333.977.278.642 | 207.477.737.765 |

- (i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản tiền Công ty đã mượn để hỗ trợ vốn lưu động với lãi suất 10%/năm và khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm với số tiền lần lượt là 60.808.737.787 VND và 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 2016, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán lần lượt là 11.267.600.000 VND và 605.629.643 VND.
- (iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tên dự án | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án Diamond Riverside (*) | 260.487.200.000 | 165.987.200.000 |
| Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án NBB Garden III (**) | 102.590.025.800 | 102.590.025.800 |
| Hợp tác với Công ty CII - Dự án khu du lịch De - Lagi (***) | 58.560.072.120 | - |
| Hợp tác với Ông Phạm Văn Đầu - Dự án NBB Garden II (****) | 42.421.432.000 | 34.774.632.000 |
| Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Diamond Riverside (*****) | 7.167.260.000 | 7.167.260.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>471.225.989.920</u> | <u>310.519.117.800</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của 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, 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 2016, 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.
- (**) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia (“Thành Gia”) theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 11/2012/HD-HTDT ngày 1 tháng 10 năm 2012 để hợp tác đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Thành Gia theo tỷ lệ tương ứng là 63% và 37%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (***) 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 Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (****) Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn Đẩu theo tỷ lệ tương ứng là 70% và 30% cho giai đoạn một, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn hai, đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (*****) Công ty hợp tác đầu tư cùng với Ông Lê Văn Hóa theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HĐ 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

| | 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 ngắn hạn | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2) | 37.000.000.000 | - | (15.143.000.000) | 75.571.428.571 | 97.428.428.571 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3) | 250.000.000.000 | - | (100.000.000.000) | 354.322.000.000 | 504.322.000.000 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1) | 1.279.271.598 | 94.757.000.000 | (36.279.271.598) | - | 59.757.000.000 |
| | <u>288.279.271.598</u> | <u>94.757.000.000</u> | <u>(151.422.271.598)</u> | <u>429.893.428.571</u> | <u>661.507.428.571</u> |
| Vay dài hạn | | | | | |
| Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 18.3) | 354.322.000.000 | - | - | (354.322.000.000) | - |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2) | 433.560.530.132 | 32.569.523.850 | - | (75.571.428.571) | 390.558.625.411 |
| | <u>787.882.530.132</u> | <u>32.569.523.850</u> | <u>-</u> | <u>(429.893.428.571)</u> | <u>390.558.625.411</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.076.161.801.730</u> | <u>127.326.523.850</u> | <u>(151.422.271.598)</u> | <u>-</u> | <u>1.052.066.053.982</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 354.322.000.000 | | | | 354.322.000.000 |
| Vay từ các bên khác | 721.839.801.730 | | | | 697.744.053.982 |

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

| Ngân hàng | Số cuối năm VND | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo |
|--|-----------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 8 ("VietinBank") | <u>59.757.000.000</u> | 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ lãi suất 4%/năm | Thanh toán chi phí sử dụng vốn dự án Diamond Riverside | Khoản vay được đảm bảo bằng 28 thửa đất nằm trong dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (diện tích 30.201 m ²) tại phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

| <i>Ngân hàng</i> | <i>Số cuối năm VND</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Mục đích vay</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---|-------------------------------|--|-----------------------------|---|---|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định | 340.130.053.982 | 5 năm kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2013 | Thả nổi từ 10,5 | Tài trợ dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của 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 | 147.857.000.000 | Theo lịch trả nợ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 | Thả nổi từ 9,5 | Tài trợ dự án NBB Garden III và NBB Garden II | Quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh |
| TỔNG CỘNG | <u>487.987.053.982</u> | | | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 97.428.428.571 | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | 390.558.625.411 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Trái phiếu phát hành

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i) | 354.322.000.000 | 354.322.000.000 |
| Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (“Ngân hàng VIB”) (ii) | 150.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 504.322.000.000 | 604.322.000.000 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> | <i>504.322.000.000</i> | <i>250.000.000.000</i> |
| <i>Trái phiếu dài hạn</i> | <i>-</i> | <i>354.322.000.000</i> |

(i) Trái phiếu của 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 chung cư 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 Công ty vào Hùng Thanh và giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh.

(ii) Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 400.000.000.000 VND, phát hành ngày 24 tháng 12 năm 2009, được thanh toán một lần toàn bộ gốc khi đáo hạn. Đây là trái phiếu thường, không có quyền chuyển đổi, mệnh giá trái phiếu là 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 4 năm và đáo hạn vào ngày 24 tháng 12 năm 2013. Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất mỗi sáu (6) tháng tính bằng lãi suất tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng VIB cộng với biên độ 4%/năm. Trong năm 2013, Công ty đã cơ cấu ngày thanh toán gốc trái phiếu đến ngày 24 tháng 12 năm 2016. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho 3 dự án: khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, khu căn hộ cao tầng NBB Garden II và khu phức hợp Bình Chánh NBB Garden IV. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng các lô đất thuộc dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình chờ phê duyệt phương án thanh toán cho khoản trái phiếu quá hạn nói trên. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | <i>VND</i> | |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Số đầu năm | 23.359.694.400 | 22.678.437.884 |
| Trích lập trong năm | 4.348.154.016 | 3.551.449.015 |
| Sử dụng quỹ trong năm | <u>(1.886.895.630)</u> | <u>(2.870.192.499)</u> |
| Số cuối năm | <u>25.820.952.786</u> | <u>23.359.694.400</u> |

20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

| <i>Trái chủ</i> | <i>Giá trị</i> | <i>VND</i> | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Kỳ hạn (năm)</i> |
| Amersham Industries Limited | 75.000.000.000 | 8 | 5 |
| Vietnam Debt Fund SPC | 30.000.000.000 | 8 | 5 |
| Kallang Limited | 52.500.000.000 | 8 | 5 |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi | <u>52.500.000.000</u> | 8 | 5 |
| TỔNG CỘNG | <u>210.000.000.000</u> | | |

Trong đó:

| | |
|--|------------------------|
| <i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | <i>105.000.000.000</i> |
| <i>Phát hành cho các bên khác</i> | <i>105.000.000.000</i> |

Trái phiếu chuyển đổi của 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 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 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. 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, Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu

| | VND | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | 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 |
| Năm trước | | | | | | |
| Số đầu năm | 583.212.000.000 | 385.517.099.032 | (6.891.019.437) | 131.477.728.497 | 151.178.966.800 | 1.244.494.774.892 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 54.626.958.884 | 54.626.958.884 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (58.181.800.000) | (58.181.800.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (3.551.449.015) | (3.551.449.015) |
| Chi thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | - | - | - | - | (350.000.000) | (350.000.000) |
| Khác | - | (100.000.000) | - | - | - | (100.000.000) |
| Số cuối năm | <u>583.212.000.000</u> | <u>385.417.099.032</u> | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u> | <u>143.722.676.669</u> | <u>1.236.938.484.761</u> |
| Năm nay | | | | | | |
| Số đầu năm | 583.212.000.000 | 385.417.099.032 | (6.891.019.437) | 131.477.728.497 | 143.722.676.669 | 1.236.938.484.761 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 71.318.535.392 | 71.318.535.392 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (46.545.440.000) | (46.545.440.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (4.348.154.016) | (4.348.154.016) |
| Số cuối năm | <u>583.212.000.000</u> | <u>385.417.099.032</u> | <u>(6.891.019.437)</u> | <u>131.477.728.497</u> | <u>164.147.618.045</u> | <u>1.257.363.426.137</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | VND | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn đã góp | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>583.212.000.000</u> | <u>583.212.000.000</u> |
| Cổ tức công bố trong năm | 46.395.263.400 | 58.181.800.000 |
| Cổ tức đã trả trong năm | 170.216.600 | 1.522.500.000 |

21.3 Cổ phiếu

| | VND | |
|---|-------------------|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| | Số lượng cổ phần | Số lượng cổ phần |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 58.321.200 | 58.321.200 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 58.321.200 | 58.321.200 |
| 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 | 58.181.800 | 58.181.800 |

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | VND | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 22.485.941.216 | 79.125.630.838 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 15.091.505.914 | 66.356.045.001 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | <u>7.394.435.302</u> | <u>12.769.585.837</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>22.485.941.216</u> | <u>79.125.630.838</u> |

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 63.377.350.667 | 54.901.238.969 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | 110.898.281.642 | 31.545.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.194.000.000 | 1.420.027.597 |
| Hoàn nhập dự phòng | - | 532.657.665 |
| TỔNG CỘNG | <u>175.469.632.309</u> | <u>88.398.924.231</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>VND</i> | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Giá vốn bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng | 6.810.018.538 | 36.931.730.349 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | <u>4.411.297.977</u> | <u>6.457.547.700</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>11.221.316.515</u> | <u>43.389.278.049</u> |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>VND</i> | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lãi vay | 59.531.539.685 | 47.725.849.761 |
| Chi phí tư vấn | 31.818.181.818 | 8.181.818.181 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | - | (1.121.846.233) |
| Khác | <u>176.100.000</u> | <u>2.413.841.563</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>91.525.821.503</u> | <u>57.199.663.272</u> |

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

| | <i>VND</i> | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.624.031.463 | 291.494.232 |
| Khác | <u>628.951.171</u> | <u>347.276.045</u> |
| | <u>5.252.982.634</u> | <u>638.770.277</u> |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 6.468.565.499 | 9.367.363.013 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.420.243.732 | 2.677.925.745 |
| (Hoàn nhập) trích lập dự phòng | (1.400.000.000) | 1.750.406.716 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.628.630.259 | 4.539.032.272 |
| Khác | <u>2.505.368.164</u> | <u>1.043.323.014</u> |
| | <u>11.622.807.654</u> | <u>19.378.050.760</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>16.875.790.288</u> | <u>20.016.821.037</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 22%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế ước tính:

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 78.142.611.710 | 62.584.507.716 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm 2015: 22%) | 15.628.522.342 | 13.768.591.698 |
| Các điều chỉnh: | | |
| <i>Khoản điều chỉnh tăng:</i> | | |
| Các chi phí không được khấu trừ | 296.364.893 | 600.693.240 |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i> | | |
| Thay đổi các khoản dự phòng | (280.000.000) | - |
| Thu nhập cổ tức | (238.800.000) | (312.406.072) |
| Lỗi năm trước chuyển sang | (8.582.010.917) | (6.099.330.034) |
| Chi phí thuế TNDN | 6.824.076.318 | 7.957.548.832 |

26.2 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty 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 đã sử dụng hết các khoản lỗ lũy kế (31 tháng 12 năm 2015: 42.910.054.586 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| | | | VND | | |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|--|
| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*) | Đã chuyển lỗ | Không | Chưa chuyển |
| | | | đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 | được chuyển lỗ | lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| 2013 | 2018 | 12.897.960.352 | (12.897.960.352) | - | - |
| 2014 | 2019 | 57.911.996.799 | (57.911.996.799) | - | - |
| TỔNG CỘNG | | 70.809.957.151 | (70.809.957.151) | - | - |

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> | |
|--|--------------------|---|---|---|
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp NBB | Công ty con | Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh Lãi vay | 2.162.000.000 - | 11.097.429.055 1.792.287.893 |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Công ty con | Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh Thu nhập lãi vay Thu hồi nợ vay Chi phí sử dụng vốn Phí quản lý | - 57.529.035.000 92.461.793.968 957.978.116 5.454.545.456 | 261.197.250.000 51.828.554.157 243.248.000.000 957.978.117 5.454.545.455 |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Mua công ty con Nhận góp vốn đầu tư Dự án Diamond Riverside Nhận góp vốn Dự án De - Lagi Tạm ứng đảm bảo lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Diamond Riverside Tiền vay hỗ trợ nhận được Chi phí lãi vay Trả nợ vay Bán công ty con | 430.000.000.000 94.500.000.000 58.560.072.120 94.757.000.000 - 5.843.763.195 - - | - - - - 80.000.000.000 4.202.753.418 50.750.000.000 40.000.000.000 |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Trả nợ vay Lãi vay trái phiếu Phát hành trái phiếu chuyển đổi | 10.000.000.000 5.591.656.833 - | - 3.165.702.772 52.500.000.000 |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Lãi trái phiếu Phát hành trái phiếu | 36.022.736.668 - | 27.705.180.833 236.331.000.000 |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi | Cổ đông lớn | Lãi vay trái phiếu | 4.200.000.000 | - |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm | Công ty con | Cho mượn vốn | 2.200.000.000 | - |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> <i>Số đầu năm</i> |
|---|--------------------|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> | | | | |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Công ty con | Cho vay vốn hỗ trợ phát triển dự án chung cư City Gate Towers, thời hạn trả nợ theo tiến độ dự án, lãi suất 13,5%/năm | 431.630.915.080 | 461.669.807.838 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB | Công ty con | Cho vay không lãi suất hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 69.092.342.434 | 66.930.342.434 |
| | | | <u>500.723.257.514</u> | <u>528.600.150.272</u> |
| <i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i> | | | | |
| Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đất Thủ Thiêm | Công ty con | Cho mượn vốn | 2.200.000.000 | - |
| <i>Các khoản phải thu dài hạn khác</i> | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tạm ứng lợi nhuận Dự án Diamond Riverside | 100.067.648.226 | 55.273.737.400 |
| | | | <u>102.267.648.226</u> | <u>55.273.737.400</u> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> <i>Số đầu năm</i> |
|---|--------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| Các khoản phải trả khác | | | | |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Cổ đông | | Cổ tức | 108.487.535.000 | 62.092.271.600 |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh Mua công ty con | 63.458.237.787 430.000.000.000 | 57.614.474.592 - |
| Công ty TNHH Hương Trà | Công ty con | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 18.792.855.000 | 18.835.855.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Công ty con | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 17.417.783.938 | 17.417.783.938 |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Phải trả chuyển đổi cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông Lãi trái phiếu | 11.873.229.643 5.523.287.671 | 22.615.907.572 1.323.287.671 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Công ty con | Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh | 5.327.405.635 | 6.736.342.203 |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Lãi trái phiếu | 40.868.592.501 | 4.845.855.833 |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi | Cổ đông lớn | Lãi trái phiếu | 1.300.273.973 | 1.300.273.973 |
| | | | 703.049.201.148 | 192.782.052.382 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> <i>Số đầu năm</i> |
|--|--------------------|--|--------------------------|---------------------------------|
| Các khoản phải trả khác (tiếp theo) | | | | |
| <i>Dài hạn</i> | | | | |
| Công ty CII | Cổ đông lớn | Tiền nhận góp vốn Dự án Diamond Riverside | 260.487.200.000 | 165.987.200.000 |
| | | Tiền nhận góp vốn Dự án De - Lagi | 58.560.072.120 | - |
| | | | 319.047.272.120 | 165.987.200.000 |
| | | | 1.022.096.473.268 | 358.769.252.382 |
| Trái phiếu thường | | | | |
| Creed Investments VN-1 Ltd. | Cổ đông lớn | Trái phiếu thường | 354.322.000.000 | 354.322.000.000 |
| Trái phiếu chuyển đổi | | | | |
| Kallang Limited | Cổ đông lớn | Trái phiếu chuyển đổi | 52.500.000.000 | 52.500.000.000 |
| Bà Phan Diệp Huyền Chi | Cổ đông lớn | Trái phiếu chuyển đổi | 52.500.000.000 | 52.500.000.000 |
| | | | 105.000.000.000 | 105.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| | <i>VND</i> | |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lương, thưởng và các phúc lợi khác | <u>3.302.000.000</u> | <u>2.748.000.000</u> |

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê nhà theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm kế toán, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | <i>VND</i> | |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Dưới 1 năm | 1.950.000.000 | 1.930.909.091 |
| Từ 1 đến 5 năm | <u>5.109.090.909</u> | <u>6.963.636.364</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>7.059.090.909</u> | <u>8.894.545.455</u> |

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm hiện hành. Chi tiết như sau:

| | <i>VND</i> | | |
|--|---|--|--|
| | <i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i> | <i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i> | <i>Số đầu năm (được trình bày lại)</i> |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG | | | |
| Hàng tồn kho | 398.398.630.898 | 1.718.271.227.566 | 2.116.669.858.464 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 1.718.271.227.566 | (1.718.271.227.566) | - |
| Vay ngắn hạn | 285.279.271.598 | 3.000.000.000 | 288.279.271.598 |
| Vay dài hạn | 790.882.530.132 | (3.000.000.000) | 787.882.530.132 |
| | <i>Năm trước (đã được trình bày trước đây)</i> | <i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i> | <i>Năm trước (được trình bày lại)</i> |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

| | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Tăng (giảm) các khoản phải thu | (75.225.239.258) | 82.138.356.265 | 6.913.117.007 |
| Tiền chi cho vay | - | (328.294.679.055) | (328.294.679.055) |
| Tiền thu hồi cho vay | - | 246.156.322.790 | 246.156.322.790 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 9 tháng 1 năm 2017 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 5.666.666 cổ phần phổ thông để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 127.500.000.000 VND. Việc phát hành này đã được thực hiện theo hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 29 tháng 7 năm 2015, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2015 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 12 tháng 1 năm 2017, với tổng số cổ phiếu mới được phát hành cho các trái chủ là 5.666.666 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá chuyển đổi là 22.500 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 12 tháng 1 năm 2017, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 583.212.000.000 VND lên 639.878.660.000 VND. Công ty cũng đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 12/CV-TCKT ngày 12 tháng 1 năm 2017.

Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ này.

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



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017