

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY  
577 INVESTMENT CORPORATION

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 77 /CV-TCKT

TP.HCM, ngày 11 tháng 04 năm 2017  
HCMC, day 11 month 04 year 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities  
Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock  
Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy / *577 Investment Corporation*.
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: NBB/ *NBB*
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM / *Carina Plaza Building, 1648 Vo Van Kiet Street, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City*.
- Điện thoại/ *Telephone*: (08) 62 577 577
- Fax: (08) 62 615 577
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Đoàn Tường Triệu/ *Mr Đoàn Tường Triệu*  
Chức vụ/ *Position*: Giám Đốc Điều Hành / *CEO*

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  *Periodic*  *Irregular*  *24 hours*  *On demand*

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ *Content of Information disclosure* (\*):**

- Báo cáo thường niên năm 2016 / *2016 Annual Report*.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/04/2017 tại đường dẫn : <http://nbb.com.vn/>





This information was disclosed on Company website on date 11/04/2017 Available at:  
<http://nbb.com.vn/>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Nơi nhận/To:

- Như trên/Hereby
- NSHC/ HR

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



Giám Đốc Điều Hành

*Doãn Tường Triệu*





BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
**2016**





# MỤC LỤC



## 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



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

12

Các rủi ro	13
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	14
Tổ chức và nhân sự	15
Tình hình đầu tư, kinh doanh các dự án	17
Tình hình tài chính	30
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	32



## QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

33

Giới thiệu HĐQT, BĐH, BKS và KT	34
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc	38
Đánh giá của Hội đồng quản trị	41
Báo cáo của Ban kiểm soát	45
Quản trị Công ty	48







## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**49**

Báo cáo của Ban Giám đốc	50
Báo cáo kiểm toán độc lập	51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	53
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	55
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	56
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	57



### **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 Công ty** Công ty Cổ phần Đầu tư 577

**Tên Tiếng Anh** 577 Investment Corporation

**Mã chứng khoán** NBB

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

**Vốn điều lệ** 583.212.000.000 đồng

**Điện thoại** (84-8) 62 577 577

**Fax** (84-8) 62 615 577

**Email** [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)

**Website** [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)

**Ms doanh nghiệp** 0303885305





Thông điệp

## CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Thưa Quý vị,

Năm 2016 nhiều sự kiện vĩ mô có ý nghĩa quan trọng đối với đất nước, thị trường bất động sản tiếp tục trên đà phát triển, nhiều dự án trên địa bàn cả nước đã được triển khai, sự tham gia tích cực của các Quý đầu tư nước ngoài cùng các nhà đầu tư trong nước đã làm cho lượng giao dịch trên thị trường tăng trưởng mạnh so với năm 2015, lượng hàng tồn kho giảm do nhu cầu nhà ở của người mua cuối cùng tăng. Trước những cơ hội và thách thức mới; Hội đồng quản trị đã chỉ đạo: Tiếp tục tái cấu trúc 577; mở rộng các mối quan hệ, tìm kiếm đối tác có năng lực để hợp tác đầu tư dự án; tái cơ cấu tài chính theo hướng giảm dần tỷ lệ nợ vay; đẩy nhanh các thủ tục pháp lý đầu tư và tập trung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc.

Kết thúc năm 2016, các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận đạt 80% so với kế hoạch được Đại hội hội đồng cổ đông thông qua nhưng thành quả năm 2016 đã tạo tiền đề để 577 tiếp tục phát triển như: Việc đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án trọng điểm; hoàn thiện được các thủ tục pháp lý dự án; thành công trong việc hợp tác đầu tư - liên danh liên kết với đối tác có năng lực và thành quả vượt trội trong công tác kinh doanh bán hàng.

Thị trường bất động sản năm 2017 và các năm tiếp theo được dự đoán là sẽ phát triển tích cực nhưng rõ ràng và minh bạch hơn, có sự cạnh tranh gắt gao ở các phân khúc đòi hỏi cần phải có sự nghiên cứu, phân tích, nắm bắt thời cơ để điều chỉnh cho phù hợp; Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực trên cơ sở lợi thế về quỹ đất sẵn có đảm bảo triển khai nhanh chóng và có hiệu quả các dự án trọng điểm, khai thác hiệu quả các dự án đã đi vào hoạt động, đồng thời tiếp tục thu hút, chọn lọc nhân sự có năng lực chuyên môn cao nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của 577 hiện tại và tương lai.

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 cùng 577 trong 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 2017, 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 04/7/2005, 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**2007**

Ngày 17/9/2007, 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.

**2009**

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

**2010**

Ngày 19/7/2010, 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.



**2011**

Ngày 26/01/2011, Công ty tăng Vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Beira Limited - Quỹ DWS Vietnam.

**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 cổ phiếu 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.

**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.

**2016**

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



*Ươm mầm hôm nay*  
**Thành quả tương lai**



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN<sup>2</sup>

## Ngày 01/11/2004

Thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận theo quyết định số 4750/QĐ-TCCB ngày 01/11/2004 (Tiền thân của Công ty 577).

## Ngày 04/ 07/2005

Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư 577 với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng.

Sau 12 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, Đà Nẵng, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh và 5 Công ty thành viên.

Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm đầu tư, kinh doanh Bất động sản; Xây dựng hạ tầng giao thông; Sản xuất công nghiệp và Khai khoáng.



## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### 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 2016, 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 12 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 và đa dạng các loại hình dự án phù hợp với từng vị thế dự án.

“HIỆN NAY, CÔNG TY 577 ĐÃ THOÁI VỐN CÁC DỰ ÁN THUỘC LĨNH VỰC KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN ĐÁ GRANITE, ĐÁ XÂY DỰNG. BÊN CẠNH LĨNH VỰC CHÍNH LÀ ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG TY CÒN PHÁT TRIỂN LĨNH VỰC SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHAI KHOÁNG ”



### SẢN XUẤT PHỤ TÙNG Ô TÔ

Năm 2016, nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô tại Đà Nẵng đã nghiên cứu phát triển thêm sản phẩm lọc mới phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường nâng tổng số chủng loại sản phẩm của nhà máy lên 183 sản phẩm. Bình quân cung cấp ra thị trường 400.000 sản phẩm/năm.

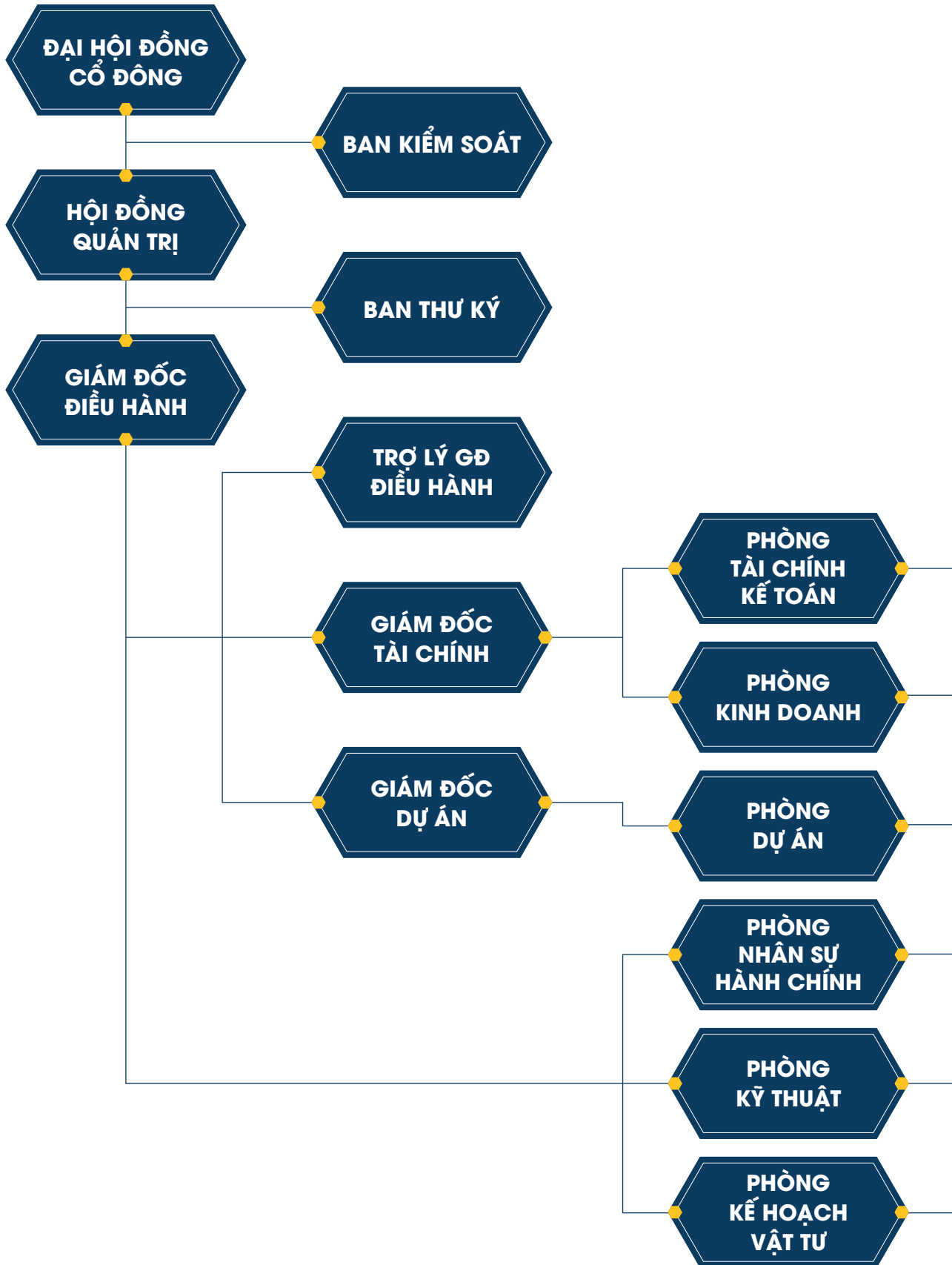


### KHAI KHOÁNG

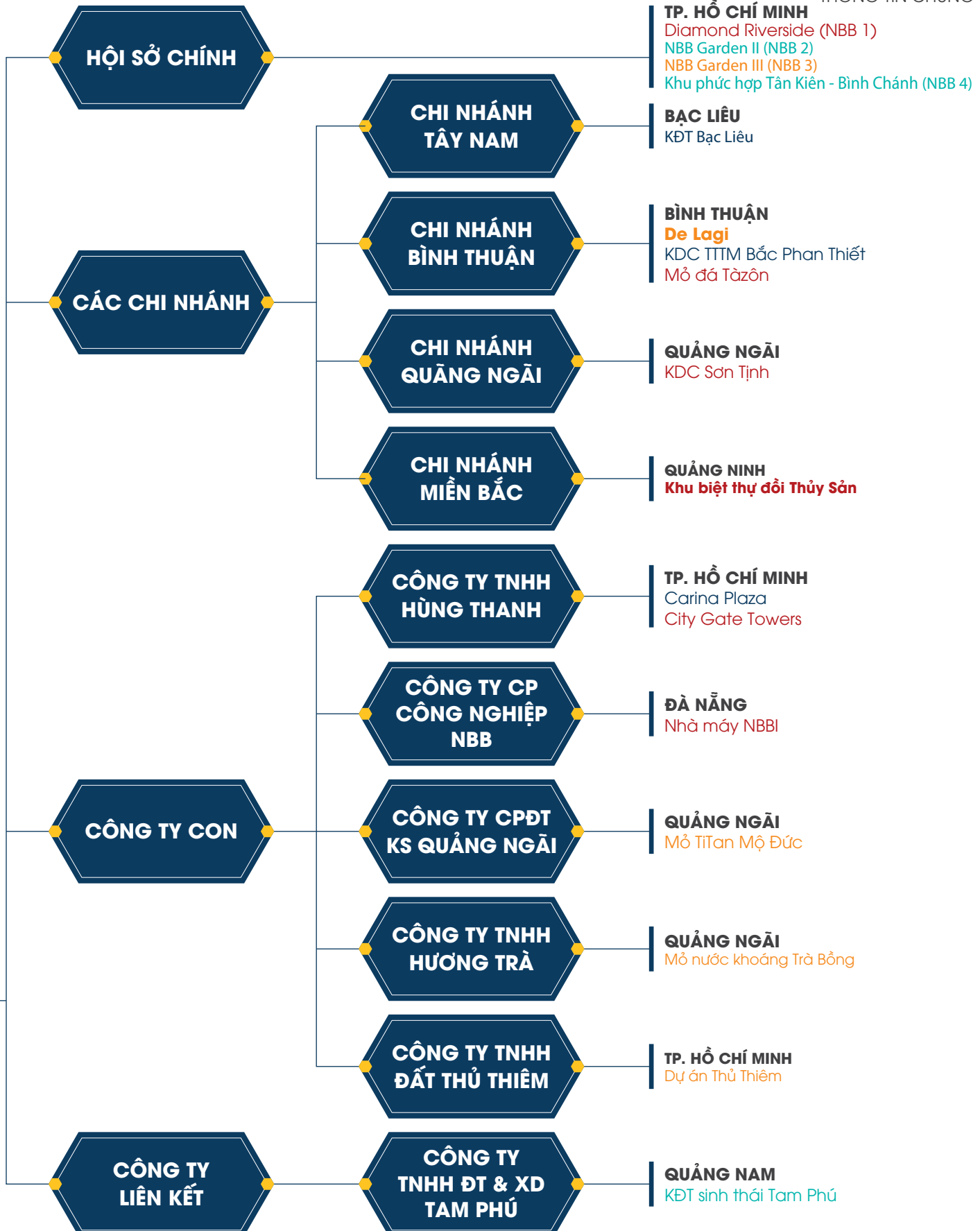
Mỏ Titan- Quảng Ngãi, mỏ nước khoáng Trà Bồng Quảng Ngãi, mỏ đá xây dựng Tà zôn Bình Thuận cũng là các dự án thuộc sở hữu của Công ty 577 đang đầu tư, khai thác.



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ MẠNG LƯỚI KINH DOANH







■ Dự án đã hoàn thành  
■ Dự án đang kinh doanh

■ Dự án chuẩn bị kinh doanh  
■ Dự án chuẩn bị đầu tư



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM





## 1 CÁC RỦI RO

### RỦI RO KINH TẾ

“ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC NGÀNH LIÊN QUAN ĐẾN LĨNH VỰC XÂY DỰNG, ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG LÀ NHỮNG NGÀNH MANG ĐẶC TÍNH CHU KỲ, GẮN LIỀN VỚI CHU KỲ VÀ GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN CỦA TỪNG NỀN KINH TẾ ”

Kinh tế Việt Nam đang trên đà hồi phục, nhưng chưa thực sự ổn định, một phần do những diễn biến bất thường của nền kinh tế thế giới cũng như các nguyên nhân nội tại của nền kinh tế. Khi thị trường bất động sản khó khăn, Chính phủ phải áp dụng nhiều chính sách kinh tế linh hoạt nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài của nền kinh tế, tuy nhiên dẫn đến tiềm ẩn các rủi ro từ chính sự thay đổi các chính sách vĩ mô đó.

### RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế, Luật đất đai và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, hơn nữa, các quy định trên chắc chắn sẽ thay đổi theo các cam kết của Việt Nam khi tham gia TPP, do đó bất kỳ điều chỉnh nào của chính sách pháp luật cũng sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Cũng như tất cả các doanh nghiệp bất động sản khác, 577 cũng gặp nhiều vướng mắc và mất nhiều thời gian trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà Nước về Bất động sản.

### 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 tai họa tự nhiên như động đất và các điều kiện tự nhiên cũng ảnh hưởng đến quá trình đầu tư xây dựng dự án.

### 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 ĐỀ BÙ GIẢI TỎA VÀ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH), TRONG ĐÓ ĐẶC BIỆT LÀ KHÂU GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG KÉO DÀI DẪN ĐẾN VIỆC TĂNG CÁC CHI PHÍ TÀI CHÍNH, 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 kĩ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.

Việt Nam đã gia nhập các hiệp định thương mại thế giới, do đó các lĩnh vực như đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài, các công ty đối thủ có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực.

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.

## 2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2016 thị trường bất động sản tiếp tục trên đà phát triển, hàng loạt các dự án mới được đưa vào thi công và mở bán, sự tham gia tích cực của các quỹ đầu tư nước ngoài và các nhà đầu tư thứ cấp, lượng giao dịch trên thị trường vẫn giữ khối lượng ổn định so với năm 2015, bên cạnh đó lượng hàng tồn kho giảm do nhu cầu nhà ở của người mua cuối cùng tăng. Trong xu hướng giao dịch tích cực chung của thị trường và tiếp nối sự thành công trong công tác kinh doanh bán hàng của dự án City Gate Towers (đã hoàn thành trong năm 2015), Công ty tiếp tục đạt được thành tích ấn tượng đối với dự án Diamond Riverside (City Gate 2) với việc khách hàng đặt cọc giữ chỗ hơn 80% căn hộ của dự án. Dự kiến dự án này sẽ hoàn thành xây dựng và bắt đầu bàn giao nhà vào năm 2019.

Trong năm 2016, Công ty tiếp tục thực hiện các chiến lược do HĐQT và BGD đề ra: tập trung triển khai các dự án đã đầu tư và đưa vào kinh doanh nhằm nhanh chóng tạo ra nguồn thu; tái cấu trúc toàn diện về tài chính theo hướng giảm nợ vay lãi suất cao; xúc tiến mở rộng quan hệ với các đối tác có tiềm lực mạnh để hợp tác đầu tư thực hiện các dự án bất động sản trong năm 2017... đã mang lại nhiều kết quả khả quan. Dự án City Gate Towers đang được thi công đúng tiến độ cam kết, dự kiến sẽ bàn giao vào năm 2017, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục trên đà tăng trưởng ổn định, tình hình kinh doanh căn hộ tiếp tục sôi động trong bối cảnh giao dịch lạc quan của thị trường, Công ty hiện đang chuẩn bị mọi nguồn lực để sớm khởi công các dự án đã sẵn sàng về mặt pháp lý như dự án Diamond Riverside (City Gate 2), dự án NBB Garden III (City Gate 3), dự án Đồi Thủy



Sân - Quảng Ninh nhằm kịp thời tung ra các sản phẩm để bắt kịp đà phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản.

Do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã chuyển giao cho khách hàng, một số dự án của Công ty vẫn chưa được ghi nhận doanh thu dù nguồn thu tài chính từ khách hàng rất lớn. Do việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận mang đặc tính thời điểm, Công ty chỉ ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận từ mảng này trong năm 2016. Tuy nhiên từ năm 2017 là thời điểm tập trung ghi nhận doanh thu của các dự án đang triển khai hiện tại sẽ tạo ra doanh thu, lợi nhuận tăng trưởng đột biến cho Công ty. Do đó các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận năm 2016 thấp hơn kế hoạch đề ra và chưa phản ánh đúng tình hình hoạt động của Công ty. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016 tỷ đồng	Thực hiện 2016 tỷ đồng	% Hoàn thành
Tổng doanh thu	210,0	159,9	76,14%
Lợi nhuận trước thuế	65,0	51,6	79,32%
Lợi nhuận sau thuế	51,0	44,7	87,71%



### 3 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm 2016, 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.



### 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. Sức trẻ, tính năng động, sự sáng tạo và lòng nhiệt tình của thế 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 31/12/2016 là 137 người. Cơ cấu nhân sự Công ty trong năm 2015 và 2016 như sau:

	Năm 2015		Năm 2016	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
<b>Nhân sự theo giới tính</b>				
Nam	96	64,86%	91	66,42%
Nữ	52	35,14%	46	33,58%
<b>Tổng cộng</b>	<b>148</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>
<b>Nhân sự theo trình độ</b>				
Trên đại học	1	0,68%	1	0,73%
Đại học	92	62,16%	86	62,77%
Cao đẳng, Trung cấp	9	6,08%	5	3,65%
Công nhân kỹ thuật	13	8,78%	14	10,22%
Phổ thông trung học	33	22,30%	31	22,63%
<b>Tổng cộng</b>	<b>148</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>

### 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.

## VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Qua 12 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 577, thúc đẩy mọi người nỗ lực, sáng tạo đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty.

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.

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.

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.

## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Công ty duy trì các cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi, tính trung thực trong quảng bá, giới thiệu sản phẩm theo phương châm sản phẩm thật tốt hơn sản phẩm mẫu.

Công ty nghiêm túc trong bước thực hiện tính toán ở khâu đánh giá tác động môi trường từ lúc hình thành dự án cũng như trong quá trình vận hành các nhà máy sản xuất công nghiệp, xem công tác bảo vệ môi trường tự nhiên là một trách nhiệm bắt buộc nhằm ngăn ngừa và giảm thiểu nguy cơ gây ô nhiễm.

Công ty 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”; Đóng góp hỗ trợ đồng bào vùng bị bão lụt; 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.



## 4 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN

Bất động sản là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty 577 trong những năm qua và chiếm tỷ trọng bình quân các năm hơn 70% tổng doanh thu và lợi nhuận của toàn hệ thống.

### TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÔNG TY TRONG GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2017 ĐẾN NĂM 2020

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (triệu VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
<b>Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh</b>						
1	City Gate Towers	TP.HCM	1,9	1.222	Đang trong giai đoạn hoàn thiện để bàn giao căn hộ cho khách hàng	2014 - 2017
2	NBB1/Diamond	TP.HCM	4,1	1.800	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2019
3	NBB 2	TP.HCM	11,5	3.094	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù	N/A
4	NBB 3	TP.HCM	7,75	3.500	Chuẩn bị triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2021
5	NBB 4	TP.HCM	30,1	890	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù	N/A
6	Thủ Thiêm	TP.HCM	0,58	1.981	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý	2017 - 2020
<b>Các dự án tại các tỉnh</b>						
1	De Lagi	Bình Thuận	124,7	1.297	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2020
2	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102,6	1.295	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2016 - 2019
3	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,1	450	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2018

### TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH DỰ ÁN NĂM 2016

Tình hình đầu tư, kinh doanh đối với các dự án bất động sản, sản xuất công nghiệp và khai khoáng của Công ty 577, các chi nhánh và công ty con như sau:





**1.800**  
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ

## KHU CĂN HỘ CAO TẦNG DIAMOND RIVERSIDE

### Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư 1.800 tỷ đồng (577 đầu tư 20%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 41.496,80 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng 169.573,4 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m<sup>2</sup>/căn

- TTMM và căn hộ shop: 6.465,46 m<sup>2</sup>
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.695 căn hộ (4 Block nhà, chiều cao 29 tầng).

### Tiến độ đầu tư

Đang tiến hành thi công móng cọc.

### Tiến độ kinh doanh

Đã đặt cọc giữ chỗ hơn 80% trong năm 2016 và dự kiến kết thúc bán hàng trong giữa năm 2017.





**3.500**  
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ

### KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN III

#### Thông tin dự án

Vị trí Tại đường An Dương Vương, Phường 16,  
Quận 8, TP. HCM

Tổng vốn đầu tư 3.500 tỷ đồng (577 đầu tư 100%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 7,75 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 387.299,76 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-79 m<sup>2</sup>/căn

- TTTM và căn hộ shop: 9.090 m<sup>2</sup>
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 2.294 căn hộ (3 Block nhà, chiều cao 33 tầng) và 151 căn liền kề.

#### Tiến độ đầu tư

Hoàn thành công tác đền bù, đang tiến hành các thủ tục pháp lý để khởi công trong năm 2017.

#### Tiến độ kinh doanh

Dự kiến bắt đầu kinh doanh trong năm 2017.



**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 nối dài.

Tổng vốn đầu tư 3.094 tỷ đồng (577 đầu tư 70%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 115.142 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng 169.655,52 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-83 m<sup>2</sup>/căn

**3.094**  
TỶ ĐỒNG  
VỐN ĐẦU TƯ

- TTTM và căn hộ shop: 8.099 m<sup>2</sup>
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.836 căn hộ (2 Block nhà, chiều cao 18 tầng) và 154 căn liền kề.

**Tiến độ đầu tư**

Đang tiến hành các thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù.

**Tiến độ kinh doanh**

Dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2019.



**KHU PHỨC HỢP TÂN KIÊN BÌNH CHÁNH  
“NBB GARDEN IV”**

**Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư 890 tỷ đồng (577 đầu tư 70%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 30,17 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 279.600 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 69-87 m<sup>2</sup>/căn

- TTTM và căn hộ shop: 5.400 m<sup>2</sup>

**890**  
TỶ ĐỒNG  
VỐN ĐẦU TƯ

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

Tổng số căn hộ 1.550 căn hộ và 668 căn biệt thự.

**Tiến độ đầu tư**

Đang tiến hành các thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù.

**Tiến độ kinh doanh**

Công ty đang lựa chọn phương án đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.





## CÁC CHI NHÁNH

### CHI NHÁNH MIỀN BẮC

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

**Điện thoại** (84-33) 3511577 | **Fax:** (84-33) 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 thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và khu vực các tỉnh Miền Bắc.



### DỰ ÁN ĐỒI THỦY SẢN HẠ LONG

#### **Thông tin dự án**

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

**Tổng vốn đầu tư** 450 tỷ đồng

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

Dự án bao gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp

kết hợp các khu khách sạn, chung cư, thương mại và dịch vụ.

#### **Tiến độ đầu tư**

Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và công tác đền bù. Khởi công vào Quý IV/2016, và hoàn thành trong năm 2018.

#### **Tiến độ kinh doanh**

Đưa vào kinh doanh và hoàn thành trong năm 2017.



## CÁC CHI NHÁNH

### CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

**Địa chỉ** Phường Trương Quang Trọng, Tp.Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

**Điện thoại** (84-55) 3677777 | Fax: (84-55) 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

#### **Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư 1.295 tỷ đồng (577 Đầu tư 100%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 102 ha

Tổng số lô nền 2.965 lô đất nền

#### **Tiến độ đầu tư**

Hoàn thành thủ tục pháp lý, hiện đang tiếp tục bồi thường giải phóng mặt bằng 15% diện tích còn lại. Dự kiến hoàn thành công tác xây lắp vào Quý IV/2018.

#### **Tiến độ kinh doanh**

Tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh và dự kiến kết thúc bán hàng trong năm 2019.







## CÁC CHI NHÁNH

### CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

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

**Điện thoại** (84-62) 3833189 | **Fax:** (84-62) 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.

**1.297**  
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ

#### KHU CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP KẾT HỢP KDC DE LAGI

##### Thông tin dự án

**Vị trí** Tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận

**Tổng vốn đầu tư** 1.297 tỷ đồng (577 Đầu tư 100%)

**Tổng diện tích đất quy hoạch** 124,7 ha

- Diện tích đất xây dựng khu dân cư 84,6 ha

- Khu du lịch: 39,93 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

Hoàn thành thủ tục pháp lý, hiện đang triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 60%. Dự kiến khởi công vào năm 2017.

##### Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán trong năm 2018.



**12,24**  
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ

#### KHAI THÁC, CHẾ BIẾN ĐÁ XÂY DỰNG TẠI TÀZÔN

##### Thông tin dự án

**Vị trí** Tại xã Hồng Sơn, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

**Tổng vốn đầu tư** 12,24 tỷ đồng (577 Đầu tư 100%)

**Công suất khai thác** 70.000 m<sup>3</sup>/năm

**Sản phẩm** Đá xây dựng: 1x2, 2x4, 4x6 và CPĐD các loại

##### Tiến độ

Dây chuyền sản xuất đi vào hoạt động từ tháng 02/2012, hiện đang sản xuất và cung cấp sản phẩm cho thị trường.





## CÁC CHI NHÁNH

### CHI NHÁNH TÂY NAM

**Địa chỉ** C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Tp. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

**Điện thoại** (84-781) 3956775 | Fax: (84-781) 3956776

**Giám đốc Chi nhánh** NGUYỄN THANH TỊNH

#### **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, thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.



### DỰ ÁN KDC PHƯỜNG 2 - TP. BẠC LIÊU

#### **Thông tin dự án**

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

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

Tổng diện tích đất quy hoạch 50,02 ha

- Diện tích đất thương phẩm: 201.621,66m<sup>2</sup>

- Diện tích đất TTMM và dịch vụ: 70.320m<sup>2</sup>

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.

Đang tiếp tục kinh doanh phần đất dịch vụ.





**CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ-SẢN XUẤT HÙNG THANH**

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

**Điện thoại** (84-8) 62 915 577 | **Fax:** (84-8) 62 977 555

**Giám đốc Chi nhánh** TRẦN ĐỨC NHÂN

**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, thành phố 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****Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư 927 tỷ đồng (577 Đầu tư 95%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,94 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 91.743,70 m<sup>2</sup>

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...



**1.222**  
TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ

## KHU CĂN HỘ CAO TẦNG CITY GATE TOWERS

### Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư 1.222 tỷ đồng (577 Đầu tư 20%)

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,93 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 127.414,64 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67- 86 m<sup>2</sup>/căn

- TTTM và căn hộ shop: 3.106,53 m<sup>2</sup>
- 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

Đang xây dựng, dự kiến hoàn thành vào Quý II/2017.

### Tiến độ kinh doanh

Đã hoàn thành kinh doanh phần căn hộ để bán.



**CÔNG TY CP CÔNG NGHIỆP NBB (NBI)**

**Địa chỉ** Lô G, đường số 10, KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng

**Điện thoại** (84-236) 3736577 | **Fax:** (84-236) 3739577

**Giám đốc Chi nhánh** CAO HỮU MINH

**Vốn điều lệ** 40 tỷ đồng (577 sở hữu 80,25%)

**Nhiệm vụ, chức năng**

Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và kinh doanh Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô tại Đà Nẵng.



**70**  
TỶ ĐỒNG  
VỐN ĐẦU TƯ

**NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ TÙNG Ô TÔ  
ĐÀ NẴNG (TP.ĐÀ NẴNG)**

Nhà máy xây dựng tại KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, tổng mức đầu tư 70 tỷ đồng. Nhà máy hoàn thành đầu tư đưa vào hoạt động từ cuối năm 2010, hiện nhà máy đang cung cấp một lượng lớn sản phẩm lọc dầu, lọc nhớt, lọc gió các loại xe ô tô cho thị trường trong và ngoài nước.

Số lượng chủng loại sản phẩm Nhà máy đã đưa vào sản xuất và cung ứng ra thị trường khoảng 140 loại sản phẩm lọc được sử dụng cho hầu hết các dòng xe thông hành tại Việt Nam.

Dự kiến sẽ thoái vốn trong năm 2017



**CÔNG TY CON**

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

**Địa chỉ** Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.

**Điện thoại** (84-55) 3677777 | **Fax:** (84-55) 3677677

**Giám đốc Chi nhánh** NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

**Vốn điều lệ** 40 tỷ đồng (577 sở hữu 90%)

**Nhiệm vụ, chức năng**

Thay mặt Công ty 577 thực hiện các thủ tục cấp phép khai thác và chế biến sâu mỏ Titan Mộ Đức - Quảng Ngãi.



**140**  
TỶ ĐỒNG  
VỐN ĐẦU TƯ

### **NHÀ MÁY CHẾ BIẾN SÂU TITAN (HUYỆN MỘ ĐỨC - TỈNH QUẢNG NGÃI)**

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.

Vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch phân vùng thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng quặng Titan giai đoạn đến năm 2020 có xét tới 2030, trong đó Dự án khai thác sa khoáng Titan huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi của Công ty cổ phần đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi sẽ được cấp phép trong Quý III năm 2017.



Báo cáo thường niên 2016



**CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ**

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

**Điện thoại** (84-55) 3677777 | **Fax:** (84-55) 3677677

**Giám đốc Chi nhánh** NGUYỄN VĂN NHÂM

**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**  
(HUYỆN TRÀ BỒNG-TỈNH 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 km<sup>2</sup>. 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 đang trình phê duyệt giấy phép khai thác hoàn thành Quý II 2017.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	3.532,53	4.984,44	41,10%
Tổng doanh thu (*)	148,51	159,95	7,70%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32,62	50,91	56,06%
Lợi nhuận khác	8,34	0,65	-92,22%
Lợi nhuận trước thuế	40,96	51,56	25,87%
Lợi nhuận sau thuế	32,50	44,73	37,63%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	8%	8%	0,00%

**Ghi chú** (\*), Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần và doanh thu hoạt động tài chính

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU TRONG NĂM 2016

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	3,64	1,84
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,52	0,49
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản (*)	lần	0,23	0,16
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (**)	lần	0,66	0,57
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,04	0,01
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,03	0,01
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	%	21,88%	27,97%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,57%	3,40%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,97%	1,05%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	%	21,97%	31,83%

**Ghi chú** (\*), (\*\*) Nợ ở đây được tính là tổng dư nợ vay ngân hàng và vay khác

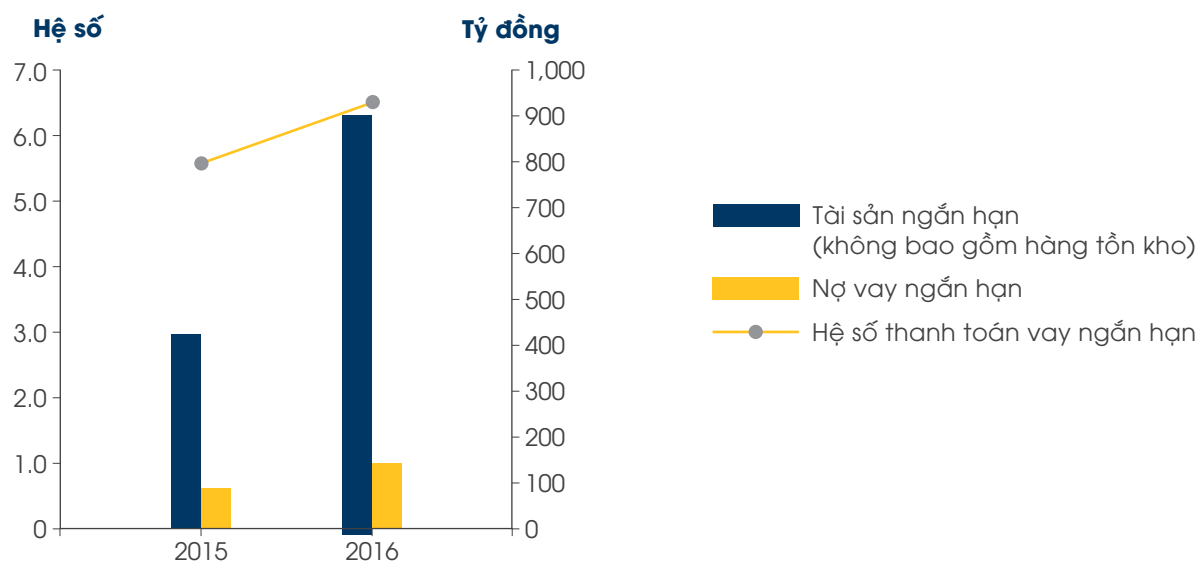
## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU GIAI ĐOẠN 2012 -2016

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
Tổng giá trị tài sản	3.030,64	3.084,06	3.138,73	3.532,53	4.984,44
Tổng doanh thu	1.224,87	215,46	255,92	148,51	159,95
Lợi nhuận từ HĐKD	392,91	43,02	49,46	32,62	50,91
Lợi nhuận sau thuế	289,10	24,43	36,11	32,50	44,73
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	10%	10%	8%	8%



## HỆ SỐ THANH TOÁN VAY NGẮN HẠN

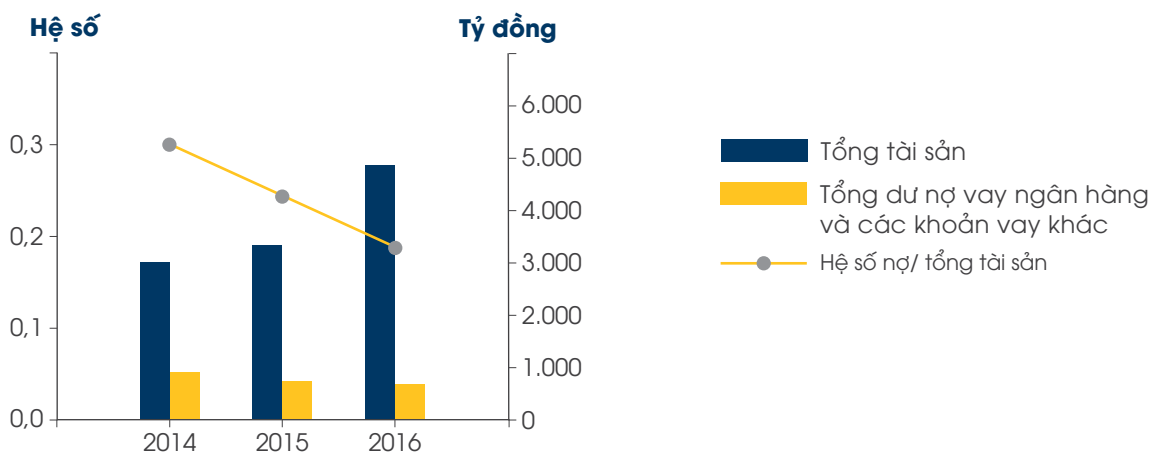
Hệ số thanh toán vay ngắn hạn = tài sản ngắn hạn (không bao gồm hàng tồn kho) / nợ vay ngắn hạn (các khoản vay ngân hàng và vay ngắn hạn khác)



Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng cho thấy khả năng trả nợ ngắn hạn của Công ty đã cải thiện đáng kể.

## HỆ SỐ NỢ VAY/TỔNG TÀI SẢN

Hệ số nợ vay / Tổng tài sản = Tổng dư nợ vay ngân hàng và vay khác / Tổng tài sản.



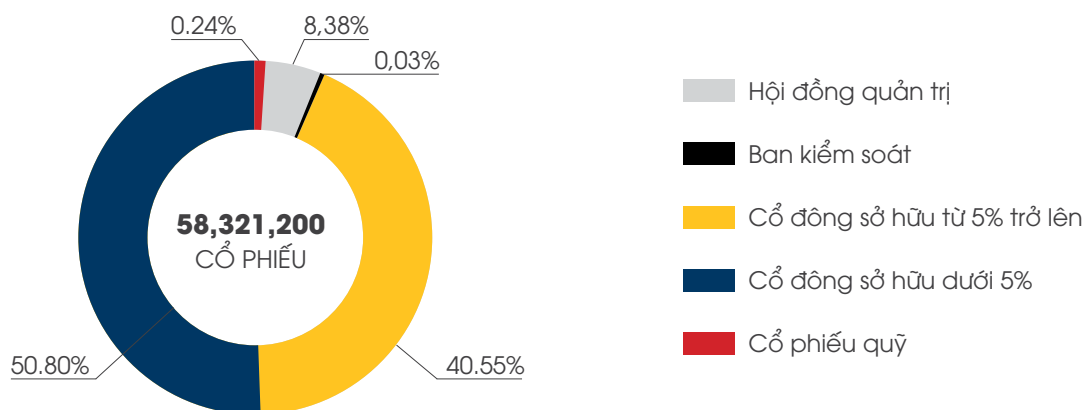
Hệ số nợ vay/tổng tài sản giảm dần từ năm 2014 cho tỷ lệ nợ của Công ty đang ở mức an toàn cao.



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

### CƠ CẤU CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	2015	2016
Tổng số cổ phần đã phát hành	58.321.200	58.321.200
Cổ phần thường	58.321.200	58.321.200
Khác	0	0
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58.181.800	58.181.800
Cổ phần thường	58.181.800	58.181.800
Khác	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	44.479.200	56.550.205
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	13.842.000	1.770.995



### Biểu đồ cơ cấu cổ đông

Loại CĐ	05/04/2016	
	Số lượng CP	Tỷ lệ
<b>Hội đồng Quản Trị</b>	<b>4,887,000</b>	<b>8.38%</b>
Trong đó sở hữu Nhà nước	1,050,000	1.80%
<b>Ban kiểm soát</b>	<b>15,995</b>	<b>0.03%</b>
<b>Cổ đông sở hữu 5% trở lên</b>	<b>23,649,420</b>	<b>40.55%</b>
Cổ đông trong nước	11,629,815	19.94%
- Tổ chức	11,629,815	19.94%
- Cá nhân	-	0.00%
Cổ đông nước ngoài	12,019,605	20.61%
- Tổ chức	12,019,605	20.61%
- Cá nhân	-	0.00%
<b>Cổ đông sở hữu dưới 5%</b>	<b>29,629,385</b>	<b>50.80%</b>
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>139,400</b>	<b>0.24%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>58,321,200</b>	<b>100%</b>

**Ghi chú** Dựa vào danh sách cổ đông chốt ngày 5/4/2016 của Trung tâm lưu ký chứng khoán.







# QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC





## GIỚI THIỆU HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH, BKS VÀ KTT



### 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 Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên 577).

### 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 CPĐT 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.

Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ( CII E & C ).

### ÔNG HOÀNG HỮU TƯƠNG

#### Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, là thành viên HĐQT Công ty CPĐT tư 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 LOUIS T. NGUYỄN**

**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 4/2010 đến nay.

Quốc tịch: Hoa Kỳ

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty quản lý Quỹ đầu tư Saigon Asset Management (SAM)



**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**

Giám đốc Đầu tư thị trường mới phát triển của Duxton Asset Management.



**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



### ÔNG NGUYỄN THANH QUYẾT

#### Giám đốc Dự án

Ông gia nhập Công ty từ năm 2005 và được bổ nhiệm là Giám đốc Dự án Công ty CPĐT 577 từ tháng 07/2015.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

#### 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.



### 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

Hiện đang giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm.



### 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: Cử nhân Tài chính

- Kế toán.





**BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY 577 DO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BỔ NHIỆM VÀ MIỄN NHIỆM, CÓ TRÁCH NHIỆM THỰC THI CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.**



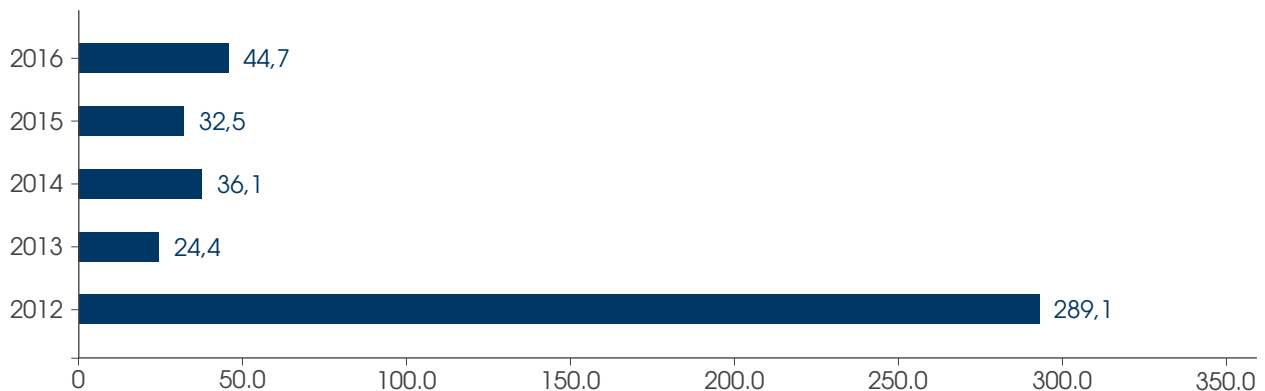
## THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2016 không có sự thay đổi về thành viên Ban Giám đốc Công ty.

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực hoàn thành các chiến lược do Hội đồng quản trị đề ra, ổn định và tập trung dòng tiền để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm nhằm kịp thời bắt nhịp hồi phục của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2015-2018. Nhờ vậy, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục phát triển ổn định và đạt nhiều kết quả khả quan hơn so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế tăng 37,6%.

**Biểu đồ lợi nhuận sau thuế**



Điểm nổi bật trong năm 2016 chính là các kết quả đạt được trong việc tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh bán hàng, đảm bảo tiến độ xây dựng, tăng cường hợp tác đầu tư, đẩy nhanh các thủ tục pháp lý, đền bù dự án, thực hiện tái cấu trúc tài chính.

### Cụ thể

- Đảm bảo tiến độ thi công dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers, dự kiến hoàn thành và bắt đầu bàn giao căn hộ từ Quý 2 năm 2017 theo đúng cam kết với khách hàng. Đây là dự án Công ty cùng hợp tác phát triển với đối tác Creed - Nhật Bản với tỷ lệ Công ty 577 20%, Creed 80% dưới hình thức phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị lên đến 600 tỷ đồng. Dư nợ trái phiếu dự án hiện tại khoảng 354 tỷ đồng. Dự án có tổng doanh thu dự kiến hơn 1.500 tỷ sẽ bắt đầu ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ năm 2017.
- Khách hàng đã đặt cọc giữ chỗ hơn 80% căn hộ của dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Đây

là dự án có 1695 căn hộ sở hữu vị trí đắc địa tại mặt tiền đại lộ Võ Văn Kiệt. Dự án có tổng doanh thu dự kiến hơn 2.200 tỷ, lợi nhuận hơn 300 tỷ sẽ hoàn thành kinh doanh vào năm 2017 và hoàn thành xây dựng vào năm 2019.

- Tiếp tục mở rộng quan hệ, tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư phát triển dự án nhằm nhanh chóng bắt kịp đà tăng trưởng của thị trường bất động sản. Đặc biệt, dự án Khu căn hộ cao cấp Thủ Thiêm, thuộc Khu đô thị mới Quận 2 hợp tác với đối tác nước ngoài với tỷ lệ 50% dự kiến sẽ triển khai từ năm 2017-2020 sẽ đem về doanh thu, lợi nhuận dự kiến lần lượt khoảng 2.300 tỷ và 700 tỷ. Đây là dự án được kỳ vọng đánh dấu bước ngoặt của Công ty bắt đầu tham gia phân khúc căn hộ cao cấp, nâng 577 lên tầm cao mới, khẳng định thương hiệu 577 trong phân khúc bất động sản cao cấp.
- Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng xuống còn 720,6 tỷ đồng năm 2016. Điều này giúp Công ty giảm áp lực trả lãi vay ngân hàng, cải thiện biên lợi nhuận của dự án. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đều tốt hơn các năm trước: Hệ số thanh toán vay ngắn hạn tăng từ 5,51 lần lên 9,17 lần; Hệ số nợ vay trên tổng tài sản giảm từ 0,23 xuống 0,16. Thêm vào đó, tỷ trọng nợ trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu thấp hơn so với các công ty cùng ngành thể hiện tình hình tài chính an toàn của 577.
- Tiếp tục bàn giao một phần chủ quyền sở hữu đất của dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và dự án Khu dân cư Phường 2 - Bạc Liêu cho khách hàng và ghi nhận 15,1 tỷ đồng doanh thu.
- Hoàn thành công tác đền bù dự án Đồi Thủy Sản, đưa vào kinh doanh trong năm 2017 với doanh thu, lợi nhuận dự kiến lần lượt khoảng 650 tỷ và 150 tỷ.

### **Bên cạnh các thành công đạt được, trong năm vừa qua kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, vì các nguyên nhân chính sau**

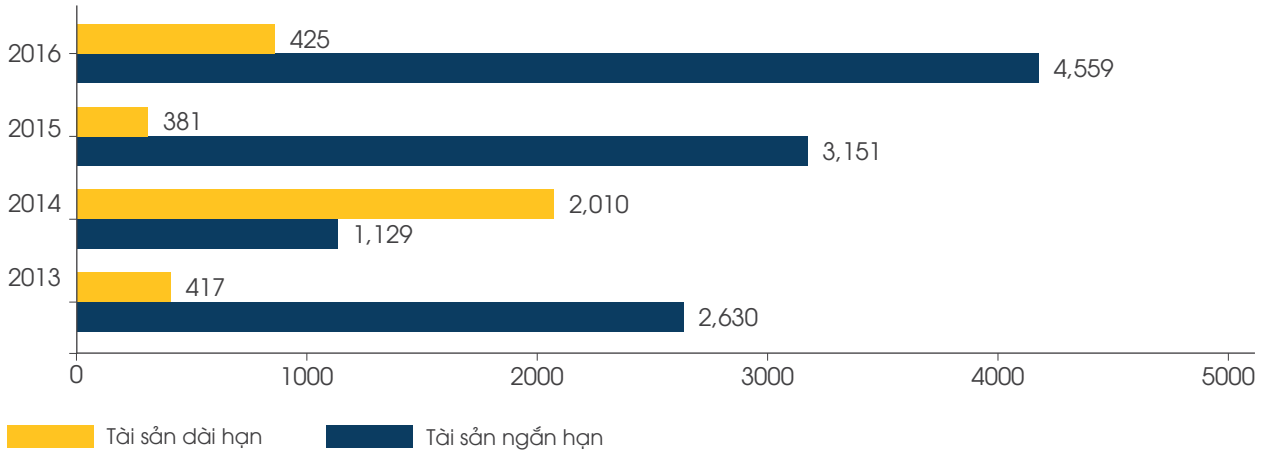
- Do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã chuyển giao cho khách hàng, một số dự án của Công ty vẫn chưa được ghi nhận doanh thu dù nguồn thu tài chính từ khách hàng rất lớn.
- Dự án Sơn Tịnh là dự án kỳ vọng sẽ được hạch toán phần lớn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2016. Tuy nhiên, công tác dự án còn nhiều hạn chế, các thủ tục pháp lý và bồi thường chậm tiến độ, ảnh hưởng đến kế hoạch xây lắp và kinh doanh.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của lĩnh vực khoáng sản và sản xuất công nghiệp chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty.

## **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

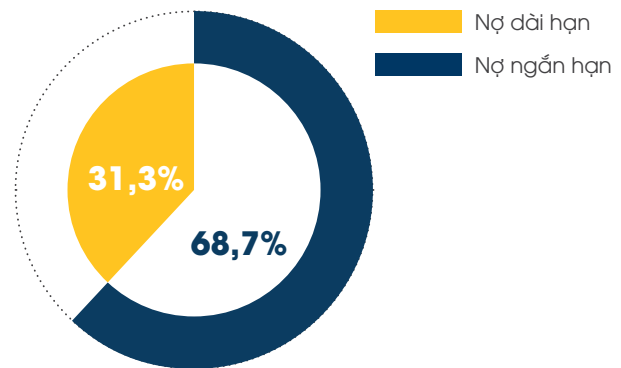
### **23,8%: tỷ lệ tăng chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang so với 2015**

- Xét về cơ cấu trong năm 2016, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chiếm 66,8% tổng tài sản với giá trị 3.329,7 tỷ đồng, tăng 23,8% tương ứng 639,4 tỷ đồng so với năm 2015 tập trung chủ yếu vào chi phí liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, xây dựng...) và chi phí đầu tư xây dựng của các dự án đang triển khai, trong đó trọng điểm là 2 dự án City Gate Towers (1.043,9 tỷ đồng) và Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (319,5 tỷ đồng). Đây là đặc thù chung của ngành bất động sản.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và tăng dần qua các năm về tỷ trọng lẫn giá trị tuyệt đối. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang càng lớn còn thể hiện Công ty tập trung đầu tư xây dựng để tạo nguồn cung sản phẩm cho công tác bán hàng, góp phần tạo doanh thu và lợi nhuận cho những năm sau. Quỹ đất chiếm tỷ trọng càng lớn trong hàng tồn kho thể hiện cơ hội tăng trưởng đột biến càng lớn, đặc biệt khi thị trường bất động sản phục hồi, tuy nhiên nó cũng là thách thức lớn để công ty quản lý và khai thác một cách hiệu quả.

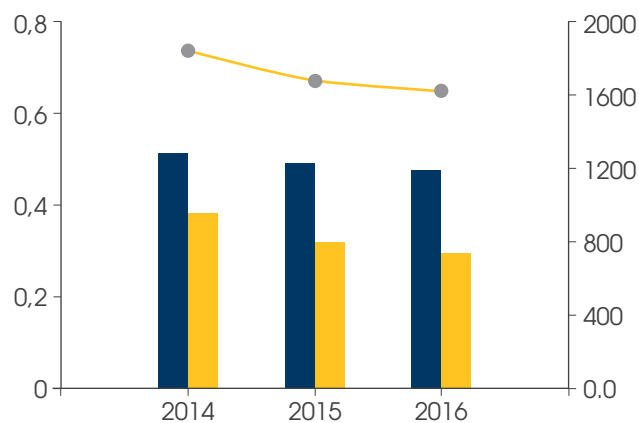


### TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



**Cơ cấu nợ dài hạn và nợ ngắn hạn** nợ dài hạn chiếm 31,3%, nợ ngắn hạn chiếm 68,7% trong cơ cấu nợ phải trả.

### Hệ số



### Tỷ đồng

**Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu**  
Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu = Tổng dư nợ vay ngân hàng và vay khác/ Vốn chủ sở hữu.



Trong năm 2016, tổng nợ phải trả của công ty là 3.597,5 tỷ đồng, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu là 2,6 lần. Tuy nhiên tỷ số này chưa phản ánh đúng tình hình tài chính của công ty. Do đặc thù của ngành bất động sản phần thu tài chính từ khách hàng mua căn hộ và phần vốn góp của các đối tác vào dự án là rất lớn.

Vi vậy, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty 577 phải được tính bằng công thức: tổng dư nợ vay ngân hàng và các khoản vay khác/vốn chủ sở hữu, và tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2016 của công ty là 0,57 - trong mức an toàn. Tỷ số này giảm dần qua các năm cho thấy nỗ lực đáng kể của Công ty trong việc cải thiện cơ cấu tài chính, ổn định dòng tiền.

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

**Trong năm 2017, Ban Giám đốc tiếp tục triển khai kế hoạch SXKD theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018, cụ thể như sau**

- Đầu tư và kinh doanh các dự án gồm các dự án tại Tp. Hồ Chí Minh: City Gate Towers, Diamond Riverside (City Gate 2), NBB Garden III (City Gate 3) - Quận 8, Dự án Thủ Thiêm - Quận 2 và dự án tại các tỉnh là De Lagi - Bình Thuận, Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh.
- Thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành, trong giai đoạn chưa tìm được đối tác để hợp tác hoặc thoái vốn thì Công ty tập trung phát triển thị trường và sản phẩm mới cho Nhà máy NBI để tạo doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định.
- Tiếp tục tái cấu trúc Công ty theo hướng giảm nợ vay lãi suất cao, 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.

**Ban Giám đốc xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2017 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017
Tổng doanh thu dự kiến	1.000 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	90 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	72 tỷ đồng

### 3

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỚI NHIỆM KỲ 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 Công ty bao gồm 07 thành viên, trong đó gồm 2 thành viên điều hành và 5 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 trong giai đoạn thị trường có nhiều khó khăn và cạnh tranh gay gắt.

## THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty 577 nhiệm kỳ III (2015-2020) gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	Điều hành
Mai Thanh Trúc	Thành viên HĐQT	Điều hành
Louis T Nguyen	Thành viên HĐQT	Độc lập
Nguyễn Phi Thường	Thành viên HĐQT	Độc lập
Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	Độc lập
Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT	Độc lập
Chong Kuan Yew	Thành viên HĐQT	Độc lập

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2016

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 2016, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung giải quyết và thông qua các vấn đề sau:

- Ban hành các quyết định về định hướng và chiến lược kinh doanh cho Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.
- Ban hành các quyết định liên quan việc hợp tác đầu tư với đối tác vào các dự án của Công ty theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh định hướng đến năm 2020 cho phù hợp với tình hình phát triển của Công ty.

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

Năm 2016 là một năm 577 tiếp tục thực hiện theo phương hướng của HĐQT đề ra: tái cấu trúc tài chính, cơ cấu lại danh mục đầu tư, điều chỉnh chiến lược kinh doanh, kiện toàn nguồn nhân lực và hệ thống quản trị Công ty nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng dự án trọng điểm City Gate Towers theo đúng tiến độ cam kết và triển khai kinh doanh dự án Diamond Riverside (City Gate 2) đồng thời đẩy mạnh giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thủ tục pháp lý cho các dự án khác. Trong năm qua với tình hình kinh tế có dấu hiệu khởi sắc, Công ty đã đạt được nhiều kết quả hết sức tích cực và 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 2016, HĐQT đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của 577 như sau:

### Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi

- Công tác triển khai đặt giữ chỗ mua căn hộ dự án Diamond Riverside (City Gate 2) đã đạt kết quả ấn tượng và công tác xây dựng dự án City Gate Towers được thi công đúng tiến độ cam kết tạo nguồn thu góp phần đáng kể vào nguồn vốn bổ sung cho các hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty. 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 577 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.

- Hợp tác đầu tư thành công với đối tác nước ngoài để phát triển dự án Khu căn hộ cao cấp Thủ Thiêm, thuộc Khu đô thị mới quận 2 trong giai đoạn 2017-2020.
- 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**

- Các dự án của 577 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.
- Chưa hoàn thành tái cấu trúc triệt để các khoản nợ và tăng hạn mức vay vốn tín dụng.
- Áp lực thanh toán các khoản tín dụng đến hạn, dòng thu bán hàng giảm do một số dự án chậm triển khai và kế hoạch hợp tác dự án để huy động nguồn vốn chưa hoàn thành theo dự định đã gây không ít khó khăn cho việc cân đối nguồn tài chính để đảm bảo tập trung nguồn vốn phát triển các dự án theo kế hoạch đề ra.
- Các ngành sản xuất công nghiệp của Công ty đang trong quá trình xây dựng thương hiệu trên thị trường nên còn gặp nhiều khó khăn, đã tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty.

## **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

Năm 2016, 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 2016 là một năm ghi nhận và đánh dấu một bước chuyển biến lớn trong giai đoạn phát triển mới của 577, Ban Giám đốc đã phấn đấu hoàn thành phần lớn các kế hoạch được HĐQT đề ra, tiêu biểu như hoàn tất tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm và tìm kiếm các đối tác tiềm năng để cùng hợp tác phát triển các dự án mới. 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 nỗ lực vượt bậc và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã đoàn kết cố gắng trong công việc, tuy nhiên kết quả vẫn chưa đạt được so với chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. Nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch trong năm 2017 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.

## **CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2017 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO**

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2017 sẽ tiếp tục hồi phục mạnh mẽ 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 2017 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 thực hiện tiến độ đối với các dự án trọng điểm là dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers, khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (City Gate 2) và khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng đồng thời tạo ra sản phẩm, nguồn thu tài chính cho năm 2017. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2017 là Khu biệt thự Đồi Thủy Sản và 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 hoặc thoái vốn khỏi dự án 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 Diamond Riverside (City Gate 2), Sơn Tịnh cũng như triển khai mở bán mới các dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản và Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (City Gate 3).

### **Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự**

- Tiếp tục hoàn thiện 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**

- Xây dựng hoạt động quan hệ nhà đầu tư hiệu quả, 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.

**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.

## THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

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

**Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Trưởng Ban kiểm soát**

**Ông Võ Hoàng Chương - Thành viên Ban kiểm soát**

**Ông Nguyễn Văn Tùng - Thành viên Ban kiểm soát**

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2016

Trong năm 2016, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Tình hình hoạt động của công ty 577 trong năm tài chính 2016

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

Trong năm 2016 vừa qua, Ban kiểm soát 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 2016:

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 2016 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 31/12/2016.

Kết thúc năm tài chính 2016, tình hình hoạt động kinh doanh của 577 như sau:

- Về kết quả hoạt động kinh doanh: trong năm tài chính 2016, hoạt động kinh doanh bất động sản có những khởi sắc rõ rệt, cụ thể là toàn bộ 1.092 căn hộ thuộc dự án City Gate đã được chuyển nhượng và hơn 1.330/1.668 căn hộ thuộc dự án Diamond Riverside đã được đặt cọc. Tuy nhiên, do việc thay đổi cách thức hạch toán doanh thu đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ theo thông tư 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, mảng hoạt động chính của công ty chỉ đạt 15,1 tỷ đồng, giảm 77,4% so với năm 2015.

- Doanh thu từ hoạt động khác đạt 26,1 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ chung cư Carina và doanh thu bán hàng của nhà máy NBI. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2016 là 41,2 tỷ đồng, giảm 57,4% so với năm 2015 và chỉ đạt 19,6% kế hoạch đề ra.
- Tuy nhiên, mảng doanh thu tài chính lại mang về những con số đáng kể. Trong năm 2016, công ty 577 đã ghi nhận 110,9 tỷ đồng lãi từ chuyển nhượng 50% dự án Thủ Thiêm cho đối tác nước ngoài. Thêm vào đó, các hoạt động tài chính khác cũng mang về cho công ty hơn 7,8 tỷ đồng nữa. Doanh thu từ hoạt động tài chính do đó đạt 118,7 tỷ đồng, tăng 129,0% so với con số 51,8 tỷ đồng trong năm 2015.
- Trong năm 2016, do phát sinh 31,8 tỷ đồng chi phí tư vấn tài chính nên chi phí tài chính đã tăng từ 19,5 tỷ đồng trong năm 2015 lên 43,4 tỷ đồng. Chi phí bán hàng tăng đáng kể từ 0,9 tỷ đồng lên 15,6 tỷ đồng do công ty đẩy mạnh hoạt động PR và marketing cho các dự án đang phát triển. Trái lại, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 42,7% do công ty cắt giảm chi phí nhân công và một số chi phí khác.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh do đó đạt 50,9 tỷ đồng, tăng 56,1 % so với năm 2015, và biên lợi nhuận hoạt động tăng cao, đạt 123,5% so với biên lợi nhuận 33,7% của năm 2015.
- Lợi nhuận khác giảm từ 8,3 tỷ đồng trong năm 2015 xuống còn 0,6 tỷ đồng do trong năm 2015 công ty chuyển nhượng tòa nhà văn phòng số 01 Nguyễn Văn Đậu. Do đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 46,0 tỷ đồng, tăng 24,5% so với con số 36,9 tỷ đồng của năm 2015. Biên lợi nhuận ròng do đó cũng tăng cao lên mức 111,5% so với mức 38,2% của năm 2015.
- Về tình hình tài chính: Tài sản ngắn hạn của công ty tăng 40,0% lên mức 4.559,3 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2016, trong đó hàng tồn kho tăng 642 tỷ đồng so với năm 2015 lên mức 3.344,7 tỷ đồng và vẫn là khoản trọng yếu chiếm 73,3% tổng tài sản ngắn hạn của công ty. Hầu hết khoản tồn kho này là khối lượng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 dự án chính là dự án City Gate Towers (1.043,9 tỷ) và NBB Garden II (711,7 tỷ). Có thể nhận thấy rằng trong khi tổng giá trị hàng tồn kho của phần lớn dự án không có những dịch chuyển đáng kể so với năm 2015 thì con số này tăng khá cao ở dự án City Gate Towers, đến 58,3% từ mức 659,6 tỷ của năm 2015 do các hoạt động đầu tư xây dựng ở dự án này đang được cấp tập triển khai để dự kiến hoàn thành và bàn giao nhà cho người mua vào quý 2 năm 2017. Đây là một điểm sáng đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của công ty năm 2016.
- Trong khi đó, tài sản dài hạn cũng tăng 11,5% so với năm 2015, đạt 425,1 tỷ đồng. Trong đó, những dịch chuyển đáng chú ý bao gồm (1) tăng khoản phải thu dài hạn 62,3% do phát sinh từ khoản tạm ứng lợi nhuận của dự án Diamond Riverside cho CII; (2) giảm tài sản cố định 6,2% do khấu hao; (3) tăng chi phí trả trước dài hạn hơn 31,4% chủ yếu do chi phí môi giới dự án City Gate tăng 25,2 tỷ đồng. Kết thúc năm tài chính 2016, tổng tài sản của công ty tăng 1.451,9 tỷ, tương ứng 41,1% so với năm trước, đứng ở mức 4.984,4 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 2016 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 đáng kể 185,1% lên mức 2.471,7 tỷ đồng trong năm 2016. Phần lớn của sự gia tăng này đến từ khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, vay ngắn hạn, chi phí phải trả ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác.
- 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. Cụ thể, trong năm 2016, công ty đã thu của người mua tổng cộng 461,0 tỷ đồng, trong đó 457,6 tỷ đồng là thu từ hoạt động chuyển nhượng căn hộ tại dự án City Gate Towers. Nói một cách khác, đây chính là doanh thu chưa được ghi nhận của công ty đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản do những thay đổi liên quan đến chuẩn mực kế toán như đã nêu trước đó.
- Vay ngắn hạn tăng 377,7 tỷ đồng, đứng ở mức 667,5 tỷ đồng. Trong đó, chủ yếu là trái phiếu Creed phát hành cho dự án Citygate chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn là 354,3 tỷ đồng. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 83,8 tỷ chủ yếu phát sinh từ chi phí lãi vay (tăng 40 tỷ) và 31,8 tỷ đồng chi phí tư vấn chuyển nhượng dự án Thủ Thiêm chưa thanh toán. Phải trả ngắn hạn khác tăng 681,8 tỷ chủ yếu là do khoản phải trả 430 tỷ cho CII phát sinh từ việc mua lại dự án Thủ Thiêm và nhận đặt cọc 203,0 tỷ từ khách hàng của dự án Diamond Riverside.
- Nợ dài hạn giảm 20,7% xuống còn 1.125,8 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là khoản vay dài hạn BIDV là 340 tỷ đồng, nợ trái





phiếu chuyển đổi 210 tỷ đồng, vay ACB 91,4 tỷ đồng, đặc biệt khoản hợp tác đầu tư dự án lên đến 471 tỷ đồng. Sự sụt giảm này chủ yếu là do 434,9 tỷ đồng nợ dài hạn đến hạn trả từ trái phiếu Creed (354,3 tỷ) và VIB (150 tỷ) chuyển thành nợ ngắn hạn. Tuy nhiên, trái phiếu Creed là khoản vay đầu tư hợp tác dự án Citygate và trái phiếu này sẽ được thanh toán khi quyết toán dự án nên Công ty cũng không chịu nhiều áp lực thanh toán về khoản trái phiếu này. Phải trả dài hạn khác tăng 28,8% do CII tăng thêm vốn đầu tư 153,1 tỷ vào các dự án Diamond Riverside and De Lagi.

- Trong năm 2016, Công ty không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu, do đó các chỉ tiêu về vốn chủ sở hữu không có những thay đổi đáng kể. Tổng vốn chủ sở hữu của công ty tính đến thời điểm 31/12/2016 đạt 1.386,9 tỷ đồng.
- Kết thúc năm tài chính 2016, lợi nhuận chưa phân phối của công ty là 146,7 tỷ đồng, quỹ đầu tư phát triển là 131,5 tỷ đồng, cổ phiếu quỹ tương đương 6,89 tỷ đồng. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 21.311 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 664 đồng/cổ phiếu.

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

Trong năm 2016, 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. Ban Kiểm Soát ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm, chuẩn mực 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.

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

Có thể nhận thấy trong năm 2016 vừa qua, cùng với sự khởi sắc của thị trường bất động sản, hoạt động kinh doanh của 577 đã có những chuyển biến rõ rệt. Sau khi bán toàn bộ dự án City Gate Towers, 577 tiếp tục tung ra dự án Diamond Riverside và được người mua đón nhận nồng nhiệt. Bằng chứng là hơn 80% số căn hộ của dự án đã được đặt mua trong thời gian ngắn. Chúng tôi cho đây là một tiền đề hết sức quan trọng để 577 dẫn lấy 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, Ban kiểm soát có những kiến nghị sau:

1. Ban điều hành và phòng tài chính kế toán cần lập kế hoạch chi tiết về kế hoạch tài chính của danh mục các dự án dự định triển khai với tầm nhìn dài hạn để đảm bảo cân đối nguồn vốn, thanh khoản tài chính, từ đó kịp thời đưa ra các quyết định kinh doanh như triển khai dự án nào trước, dự án nào sau, hay nên thoái vốn khỏi dự án nào để tập trung phát triển dự án nào một cách hợp lý và tối ưu nhất.
2. 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.
3. Tiếp tục lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc Big 4 trong năm tài chính 2017 nhằm đảm bảo tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.

Bước sang năm 2017, với những yếu tố chủ quan bao gồm những tiền đề thuận lợi mà công ty đã đạt được trong năm tài chính 2016, 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 tạo nên những bước ngoặt lớn trong hoạt động kinh doanh, tạo ra những kết quả tăng trưởng ấn tượng và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Thay mặt Ban Kiểm Soát, 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

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 30/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 28/04/2016, 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 2016 (VND)
Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	50.000.000
Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Louis T Nguyễn	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT	50.000.000
Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	39.000.000
Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	35.000.000
Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	35.000.000

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	1.015.000.000
Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	960.000.000
Nguyễn Thanh Quyết	Giám đốc Dự án	652.000.000
Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	675.000.000

## GAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

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	
<b>Người có liên quan với cổ đông nội bộ</b>						
Công ty TNHH Sao Ánh Mai	Cổ đông nội bộ là giám đốc tổ chức giao dịch	75.000	0,13%	50.000	0,09%	Bán 25.000 CP
<b>Cổ đông nội bộ</b>						
Louis T. Nguyễn	Cổ đông nội bộ	27.000	0,05%	0	0%	Bán 27.000 CP



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2016





## 1 BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư 577 và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### A. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	
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	
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên

Ban Giám đốc	
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Thanh Quyết	Quyền Giám đốc Dự án

### B. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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;

- 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.

## 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 2016, 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**

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

**2**

## 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 15 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Nhóm 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 2016, 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 KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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



### 3 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MÃ SỐ B01-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.559.352.246.245</b>	<b>3.151.140.081.087</b>
110	Tiền	5	112.066.193.541	29.710.586.394
111	Tiền		112.066.193.541	29.710.586.394
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.088.253.274.871</b>	<b>397.195.700.239</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	48.389.979.356	66.462.763.278
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	548.142.441.433	83.454.221.170
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	22.886.305.555	56.000.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	469.647.654.213	193.392.628.577
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(813.105.686)	(2.113.912.786)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.344.464.931.138</b>	<b>2.701.660.478.976</b>
141	Hàng tồn kho		3.344.738.771.676	2.702.650.890.694
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(273.840.538)	(990.411.718)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.567.846.695</b>	<b>22.573.315.478</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	16	40.944.152	653.833.431
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.830.497.553	20.984.769.975
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.696.404.990	934.712.072
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>425.087.983.557</b>	<b>381.387.855.989</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>110.391.880.378</b>	<b>67.997.969.552</b>
216	Phải thu dài hạn khác	9	110.391.880.378	67.997.969.552
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>132.404.252.958</b>	<b>141.159.055.987</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11	128.142.726.940	136.702.395.997
222	- Nguyên giá		182.133.002.603	181.868.273.703
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(53.990.275.663)	(45.165.877.706)
227	Tài sản cố định vô hình	12	4.261.526.018	4.456.659.990
228	- Nguyên giá		5.708.334.546	5.648.149.366
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.446.808.528)	(1.191.489.376)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>64.648.602.919</b>	<b>64.749.641.246</b>
231	Nguyên giá		67.786.031.001	65.508.492.671
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.137.428.082)	(758.851.425)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>14.667.130.169</b>	<b>14.348.238.082</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		14.667.130.169	14.348.238.082
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>5.374.978.308</b>	<b>7.762.978.308</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	4.574.978.308	4.574.978.308
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	800.000.000	3.188.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>97.601.138.825</b>	<b>85.369.972.814</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	16	78.795.185.973	59.968.973.343
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.4	2.715.875.995	2.715.875.995
269	Lợi thế thương mại	17	16.090.076.857	22.685.123.476
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.984.440.229.802</b>	<b>3.532.527.937.076</b>

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.597.490.877.130</b>	<b>2.286.430.636.470</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.471.720.945.060</b>	<b>866.846.342.906</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	56.441.106.620	42.907.367.711
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	755.812.944.341	294.852.923.570
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	19.709.958.041	35.062.930.756
314	Phải trả người lao động		1.518.568.754	1.292.690.882
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	103.730.681.081	19.883.074.539
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	840.050.319.559	158.250.630.142
320	Vay ngắn hạn	24	667.507.428.571	289.779.271.598
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	26.949.938.093	24.817.453.708
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.125.769.932.070</b>	<b>1.419.584.293.564</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	3.300.000.000
337	Phải trả dài hạn khác	22	500.472.215.371	388.662.672.144
338	Vay dài hạn	24	407.448.625.411	809.772.530.132
339	Trái phiếu chuyển đổi	25	210.000.000.000	210.000.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.4	7.849.091.288	7.849.091.288
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.386.949.352.672</b>	<b>1.246.097.300.606</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.386.949.352.672</b>	<b>1.246.097.300.606</b>
411	Vốn cổ phần	26.2	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	Thặng dư vốn cổ phần	26.1	385.417.099.032	385.417.099.032
415	Cổ phiếu quỹ	26.1	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	Quỹ đầu tư phát triển	26.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	146.692.706.494	151.602.063.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		100.708.469.933	112.214.700.898
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		45.984.236.561	39.387.363.051
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		147.040.838.086	1.279.428.565
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.984.440.229.802</b>	<b>3.532.527.937.076</b>



**NGUYỄN VĂN MINH**  
Người lập biểu



**TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**  
Kế toán trưởng



**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016

## 4 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B02-DN/HN**  
 Đơn vị: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	41.226.365.006	96.670.214.210
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(36.656.784.087)	(72.030.793.715)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.569.580.919	24.639.420.495
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	118.719.447.098	51.835.801.584
22	Chi phí tài chính	29	(43.392.119.037)	(19.519.180.461)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.394.080.255)	(9.083.713.739)
25	Chi phí bán hàng	30	(15.578.473.835)	(917.943.602)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(13.412.370.432)	(23.416.965.141)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		50.906.064.713	32.621.132.875
31	Thu nhập khác		2.705.947.362	15.761.399.548
32	Chi phí khác		(2.056.989.675)	(7.422.397.274)
40	Lợi nhuận khác		648.957.687	8.339.002.274
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.555.022.400	40.960.135.149
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(6.824.076.318)	(7.957.548.832)
52	Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.1	-	(502.641.242)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		44.730.946.082	32.499.945.075
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		45.984.236.561	36.937.656.781
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.253.290.479)	(4.437.711.706)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	703	553
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	606	527

**NGUYỄN VĂN MINH**  
 Người lập biểu

**TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**  
 Kế toán trưởng



**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
 Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MÃ SỐ B03-DN/HN  
Đơn vị: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	27.2	<b>51.555.022.400</b>	<b>40.960.135.149</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:	29		
02	Khấu hao và hao mòn		18.053.340.385	10.048.939.100
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	30	(2.017.378.280)	2.616.484.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	30	(118.220.920.861)	(31.341.481.447)
06	Chi phí lãi vay		11.394.080.255	9.083.713.739
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(39.235.856.101)</b>	<b>31.367.791.486</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(536.233.117.212)	39.458.874.153
10	Tăng hàng tồn kho		(642.087.880.982)	(157.796.738.141)
11	Tăng các khoản phải trả	31.1	1.420.764.412.224	142.531.622.278
12	Tăng chi phí trả trước	31.1	(18.213.323.351)	(48.018.157.744)
14	Tiền lãi vay đã trả		(129.726.816.536)	(147.346.145.081)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.445.195.148)	(78.043.464.279)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.215.669.631)	(3.322.258.498)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	33	<b>28.606.553.263</b>	<b>(221.168.475.826)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
		33		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(583.620.987)	(10.358.402.828)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	300.000.000
23	Tiền chi cho vay		(7.000.000.000)	(56.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		44.000.000.000	681.027.888
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.776.000.000	75.765.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.322.639.219	3.974.270.983
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>78.515.018.232</b>	<b>14.361.896.043</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay		127.326.523.850	635.001.002.660
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(151.922.271.598)	(406.765.346.223)
36	Cổ tức đã trả		(170.216.600)	(1.522.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(24.765.964.348)</b>	<b>226.713.156.437</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>82.355.607.147</b>	<b>19.906.576.654</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>29.710.586.394</b>	<b>9.804.009.740</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>		<b>112.066.193.541</b>	<b>29.710.586.394</b>

Đã ký

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Người lập biểu

Đã ký

**TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**  
Kế toán trưởng

Đã ký

**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2016

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 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 đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh, sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô, 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 137 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 88 người).

#### Cơ cấu tổ chức

Công ty có năm công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

- **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“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, TP 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu của Hùng Thanh.
- **Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”)**  
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.  
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QMI.

- Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (“NBBI”)

NBBI 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 76% vốn chủ sở hữu của NBBI.

- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu của Hương Trà.

- Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (“DTT”)

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 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu của DTT.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 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 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.

### **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **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.

### **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.

### **Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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**

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **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 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 kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

#### 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.

#### 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.

### **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.

### **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:

Quyền sử dụng đất	30 năm
Bản quyền thương hiệu	8 năm
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

### **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.

Hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

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.

### **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.

### **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.

### **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.

## 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 cấu trúc 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.

### 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 khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và 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.

## 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.

## 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.

### **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.

### **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.

### **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 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.

### **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 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 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 Công ty được xác lập.

## 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.

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 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.

#### **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. 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. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN**

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua 99,99% quyền sở hữu của DTT với giá mua là 430.000.000.000 VND. Nghiệp vụ mua này đã được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/NQ - HĐQT và được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 49% quyền sở hữu của Nhóm Công ty trong DTT và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại DTT từ 100% còn 51%. Việc chuyển nhượng này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/NQ - HĐQT ngày 30 tháng 3 năm 2016.



Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.349.999.058	2.132.607.440
Tiền gửi ngân hàng	107.716.194.483	27.577.978.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.066.193.541</b>	<b>29.710.586.394</b>

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 Sản - Quảng Ninh.

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ông Vũ Đình Khôi	27.500.000.000	29.000.000.000
Phải thu các dự án bất động sản		
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	5.812.572.325	4.138.941.705
- Phải thu khách hàng Dự án Chung cư Carina	-	20.498.100.586
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	107.000.000	949.150.000
- Phải thu đối tượng khác	14.970.407.031	11.876.570.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.389.979.356</b>	<b>66.462.763.278</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(813.105.686)	(713.912.786)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>47.576.873.670</b>	<b>65.748.850.492</b>

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên khác</b>	<b>248.162.441.433</b>	<b>83.454.221.170</b>
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 De - Lagi	39.346.886.130	550.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Thang máy Thông Minh	11.745.454.545	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	11.235.809.362	38.678.304.406
Khác	65.449.811.567	44.225.916.764
<b>Trả trước cho bên liên quan (thuyết minh số 32)</b>	<b>299.980.000.000</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>548.142.441.433</b>	<b>83.454.221.170</b>

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền Nhóm Công ty cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc tạm mượn vốn nhằm mục đích hỗ trợ sản xuất kinh doanh với lãi suất 10%/ năm.

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ bán cổ phần	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	15.240.548.967	11.138.239.404
	469.647.654.213	193.392.628.577
<b>Dài hạn</b>		
Công ty CII (iii)	100.067.648.226	55.273.737.400
Ký quỹ dự án	10.324.232.152	12.724.232.152
	110.391.880.378	67.997.969.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>580.039.534.591</b>	<b>261.390.598.129</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>580.039.534.591</b>	<b>259.990.598.129</b>
<b>Trong đó</b>		
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	100.067.648.226	55.273.737.400
Bên khác	479.971.886.365	206.116.860.729

(i) số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng cho ông phạm văn đầu, 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 nhóm công ty (thuyết minh số 22).

(ii) số dư cuối năm 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 nhóm công ty (thuyết minh số 22).

(iii) 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 22).

## 10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	3.329.650.934.199	2.690.295.352.202
Thành phẩm khác: đất, đá, lọc ô tô	5.616.216.705	6.415.874.654
Chi phí bảo trì chung cư Carina	5.599.132.902	2.088.880.330
Nguyên liệu, vật liệu	3.152.305.182	2.548.546.557
Công cụ, dụng cụ	215.930.383	828.352.601
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: đất, đá, lọc ô tô	504.252.305	473.884.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.344.738.771.676</b>	<b>2.702.650.890.694</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(273.840.538)	(990.411.718)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.344.464.931.138</b>	<b>2.701.660.478.976</b>

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	1.043.876.734.885	659.568.397.827
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 đô thị mới Thủ Thiêm	66.306.630.000	-
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	26.590.313.599
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền - Hạ Long	27.996.328.839	27.756.328.839
Dự án 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.329.650.934.199</b>	<b>2.690.295.352.202</b>

(\*) Các dự án này Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với các bên khác, như được trình bày ở Thuyết minh số 22.

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 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 24.1 và Thuyết minh số 24.2.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 126.894.621.987 VND (năm trước: 128.017.098.290 VND) vào giá trị của các dự án.



## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

Nguyên giá	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Số đầu năm	94.684.744.642	66.764.008.990	16.415.568.971	539.429.137	3.464.521.963	181.868.273.703
Mua mới	-	-	-	-	264.728.900	264.728.900
Số cuối năm	94.684.744.642	66.764.008.990	16.415.568.971	539.429.137	3.729.250.863	182.133.002.603
Trong đó: Đã khấu hao hết	409.090.909	4.746.087.090	2.378.972.000	150.725.000	66.084.065	7.750.959.064
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	(11.389.121.564)	(25.427.358.570)	(7.009.839.921)	(412.629.068)	(926.928.583)	(45.165.877.706)
Khấu hao trong năm	(2.337.615.036)	(4.291.641.318)	(1.880.808.525)	(44.245.815)	(270.087.263)	(8.824.397.957)
Số cuối năm	(13.726.736.600)	(29.718.999.888)	(8.890.648.446)	(456.874.883)	(1.197.015.846)	(53.990.275.663)
Giá trị còn lại						
<b>Số đầu năm</b>	<b>83.295.623.078</b>	<b>41.336.650.420</b>	<b>9.405.729.050</b>	<b>126.800.069</b>	<b>2.537.593.380</b>	<b>136.702.395.997</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>80.958.008.042</b>	<b>37.045.009.102</b>	<b>7.524.920.525</b>	<b>82.554.254</b>	<b>2.532.235.017</b>	<b>128.142.726.940</b>
Trong đó: Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24.2)	-	32.613.448.437	811.762.025	-	-	33.425.210.462

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bản quyền thương hiệu</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	3.648.149.366	2.000.000.000	5.648.149.366
Tăng trong năm	60.185.180	-	60.185.180
Số cuối năm	3.708.334.546	2.000.000.000	5.708.334.546
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	-	(1.191.489.376)	(1.191.489.376)
Hao mòn trong năm	-	(255.319.152)	(255.319.152)
Số cuối năm	-	(1.446.808.528)	(1.446.808.528)
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>	<b>3.648.149.366</b>	<b>808.510.624</b>	<b>4.456.659.990</b>
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>3.708.334.546</b>	<b>553.191.472</b>	<b>4.261.526.018</b>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị: VND

	<b>Hồ bơi và sân quần vợt</b>	<b>Trung tâm thương mại chung cư Carina</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	11.334.257.682	54.174.234.989	65,508,492,671
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.277.538.330	2,277,538,330
Số cuối năm	11.334.257.682	56.451.773.319	67,786,031,001
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	(457.883.453)	(300.967.972)	(758,851,425)
Khấu hao trong năm	(572.767.824)	(1.805.808.833)	(2,378,576,657)
Số cuối năm	(1.030.651.277)	(2.106.776.805)	(3,137,428,082)
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>	<b>10.876.374.229</b>	<b>53.873.267.017</b>	<b>64,749,641,246</b>
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>10.303.606.405</b>	<b>54.344.996.514</b>	<b>64,648,602,919</b>

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 2016. 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.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

Đơn vị: VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	12.034.185.506	11.734.185.506
Dự án khối văn phòng NBB tại dự án City Gate Towers	-	1.533.503.576
Các dự án khác	2.632.944.663	1.080.549.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.667.130.169</b>	<b>14.348.238.082</b>

## 15. 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 15.1)	4.574.978.308	4.574.978.308
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	800.000.000	3.188.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.374.978.308</b>	<b>7.762.978.308</b>

### 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 %	Vốn đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Vốn đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	<b>4.574.978.308</b>	49	<b>4.574.978.308</b>

### 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 Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	Bất động sản	-	2.388.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highlands	Bất động sản	800.000.000	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>800.000.000</b>	<b>3.188.000.000</b>

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	40.944.152	653.833.431
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí nhà mẫu	13.209.979.315	13.408.920.280
Chi phí môi giới dự án City Gate Towers	64.348.005.228	39.146.163.430
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.237.201.430	7.413.889.633
	<b>78.795.185.973</b>	<b>59.968.973.343</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.836.130.125</b>	<b>60.622.806.774</b>

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị: VND

	Lợi thế thương mại
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	61.702.951.071
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số cuối năm	(39.017.827.595)
Hao mòn trong năm	(6.595.046.619)
Số đầu năm	(45.612.874.214)
<b>Giá trị còn lại</b>	
<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>	<b>22.685.123.476</b>
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>16.090.076.857</b>

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	33.276.366.872	10.272.891.497
Công ty TNHH Cốt Liệu và Bê Tông Việt Nam	8.247.679.415	3.678.378.678
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	-	15.728.756.564
Đối tượng khác	14.917.060.333	13.227.340.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.441.106.620</b>	<b>42.907.367.711</b>

## 19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng The City Gate Tower	716.973.174.085	259.348.740.410
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
Khác	5.402.669.626	5.064.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>755.812.944.341</b>	<b>294.852.923.570</b>

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.646.103.528	6.824.076.318	(18.516.719.381)	11.953.460.465
Thuế giá trị gia tăng	3.804.970.323	40.552.318.944	(41.374.490.714)	2.982.798.553
Thuế thu nhập cá nhân	525.514.353	14.540.529.909	(14.969.989.198)	96.055.064
Thuế tài nguyên	109.766.300	215.569.109	(267.209.276)	58.126.133
Thuế khác	6.976.576.252	3.124.006.810	(5.481.065.236)	4.619.517.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.062.930.756</b>	<b>65.256.501.090</b>	<b>(80.609.473.805)</b>	<b>19.709.958.041</b>



## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	54.513.183.761	14.473.073.312
Chi phí tư vấn	31.818.181.818	-
Chi phí xây dựng dự án khu chung cư The City Gate Tower	17.288.575.502	5.147.386.227
Chi phí khác	110.740.000	262.615.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.730.681.081</b>	<b>19.883.074.539</b>

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả Công ty CII (i)	490.808.737.787	57.614.474.592
Phải trả cổ tức	108.487.535.000	64.192.271.600
Nhận đặt cọc từ khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	202.971.030.417	-
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	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.909.786.712	13.827.976.378
	<b>840.050.319.559</b>	<b>158.250.630.142</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	471.225.989.920	310.519.117.800
Phải trả chi phí sử dụng vốn	-	49.963.089.174
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư Carina Plaza	21.456.152.683	20.654.954.255
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.790.072.768	7.525.510.915
	<b>500.472.215.371</b>	<b>388.662.672.144</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.340.522.534.930</b>	<b>546.913.302.286</b>
<b>Trong đó</b>		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	980.558.428.695	315.779.271.241
Phải trả cho các bên khác	359.964.106.235	231.134.031.045

(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:



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 De - Lagi (***)	58.560.072.120	-
Hợp tác với ông Phạm Văn Đấu - 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>471.225.989.920</b>	<b>310.519.117.800</b>

(\*) Nhóm 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 9.

(\*\*) Nhóm 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.

(\*\*\*) 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 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.

(\*\*\*\*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đấu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HD-HTDT 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 Đấu 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.

(\*\*\*\*\*) 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Tình hình biến động quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm như sau:

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>24.817.453.708</b>	<b>24.919.519.706</b>
Trích lập trong năm	4.348.154.016	3.551.449.015
Sử dụng quỹ trong năm	(2.215.669.631)	(3.653.515.013)
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.949.938.093</b>	<b>24.817.453.708</b>

## 24. VAY

Đơn vị: VND

	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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>38.500.000.000</b>	-	<b>(15.643.000.000)</b>	<b>80.571.428.571</b>	<b>103.428.428.571</b>
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	250.000.000.000	-	(100.000.000.000)	354.322.000.000	504.322.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	1.279.271.598	94.757.000.000	(36.279.271.598)	-	59.757.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	289.779.271.598	94.757.000.000	(151.922.271.598)	434.893.428.571	667.507.428.571
<b>Vay dài hạn</b>	<b>354.322.000.000</b>	-	-	<b>(354.322.000.000)</b>	-
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3)	455.450.530.132	32.569.523.850	-	(80.571.428.571)	407.448.625.411
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	809.772.530.132	32.569.523.850	-	(434.893.428.571)	407.448.625.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.099.551.801.730</b>	<b>127.326.523.850</b>	<b>(151.922.271.598)</b>	<b>-</b>	<b>1.074.956.053.982</b>
<b>Trong đó</b>					
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	354.322.000.000				354.322.000.000
Bên khác	745.229.801.730				720.634.053.982

**Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Đơn vị: VND

<b>Ngân hàng</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc và lãi</b>	<b>Lãi suất (%/năm)</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 8 ("VietinBank")	<b>59.757.000.000</b>	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 <sup>2</sup> ) tại phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.

**Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

<b>Ngân hàng</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc và lãi</b>	<b>Lãi suất (%/năm)</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 Quyên 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
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng	22.890.000.000	Theo lịch trả nợ đến ngày 30 tháng 10 năm 2019	Thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ lãi suất 3,6%	Mua máy móc, thiết bị	Máy móc, thiết bị sản xuất các loại lọc ô tô thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>510.877.053.982</b>				
<b>Trong đó</b>					
Vay dài hạn đến hạn trả	103.428.428.571				
Vay dài hạn	407.448.625.411				



## 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. (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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.322.000.000</b>	<b>604.322.000.000</b>
<b>Trong đó</b>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	504.322.000.000	250.000.000.000
Trái phiếu dài hạn		354.322.000.000

(i) 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 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 Nhóm Công ty vào Hùng Thanh, công ty con và giá trị các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh.

(ii) Trái phiếu của Nhóm Công ty với tổng giá trị 400.000.000.000 VND, phát hành ngày 24 tháng 12 năm 2009, được thanh toán 1 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 6 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng VIB cộng với biên độ 4%/năm. Trong năm 2013, Nhóm 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 bao gồm: Quyền sử dụng 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, Nhóm 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 Nhóm Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

## 25. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị: VND

Trái chủ	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)
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	52.500.000.000	8	5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.000.000.000</b>		
<b>Trong đó</b>			
Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	105.000.000.000		
Phát hành cho các bên khác	105.000.000.000		

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 sau thời hạn 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, Nhóm Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

	<b>Vốn cổ phần</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	583.212.000,000	385.517.099,032	(6.891.019,437)	131.477.728,497	184.596.747,471	1.277.912.555,563
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	43.480.703,858	43.480.703,858
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.551.449,015)	(3.551.449,015)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(58.181.800,000)	(58.181.800,000)
Chi thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(350.000,000)	(350.000,000)
Khác	-	(100.000,000)	-	-	-	(100.000,000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>583,212,000,000</b>	<b>385,417,099,032</b>	<b>(6,891,019,437)</b>	<b>131,477,728,497</b>	<b>165,994,202,314</b>	<b>1.259,210,010,406</b>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	583.212.000,000	385.417.099,032	(6.891.019,437)	131.477.728,497	165.994.202,314	1.259.210.010,406
Điều chỉnh lại (Thuyết minh số 35)	-	-	-	-	(14.392.138,365)	(14.392.138,365)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 (điều chỉnh lại)	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	151,602,063,949	1,244,817,872,041
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(46.545.440,000)	(46.545.440,000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	45.984.236,561	45.984.236,561
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.348.154,016)	(4.348.154,016)
<b>Số cuối năm</b>	<b>583,212,000,000</b>	<b>385,417,099,032</b>	<b>(6,891,019,437)</b>	<b>131,477,728,497</b>	<b>146,692,706,494</b>	<b>1,239,908,514,586</b>

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	583.212.000.000	583.212.000.000
Cổ tức đã công bố	46.545.440.000	58.181.800.000
Cổ tức đã trả trong năm	170.216.600	1.522.500.000

## Cổ phiếu

Đơn vị: VND

	Số cuối năm Số lượng cổ phần	Số đầu năm Số lượng cổ phần
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>58.321.200</b>	<b>58.321.200</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> Cổ phiếu phổ thông	58.321.200	58.321.200
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b> Cổ phiếu phổ thông	(139.400)	(139.400)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	58.181.800	58.181.800

## 27. DOANH THU

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.134.859.092	29.832.493.191
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	15.091.505.914	66.837.721.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.226.365.006</b>	<b>96.670.214.210</b>

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.128.639.219	4.563.459.551
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	110.898.281.642	44.965.838.203
Cổ tức nhận được	1.194.000.000	1.420.027.597
Khác	498.526.237	886.476.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.719.447.098</b>	<b>51.835.801.584</b>

## 28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.846.765.549	34.722.474.164
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	6.810.018.538	37.308.319.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.656.784.087</b>	<b>72.030.793.715</b>

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.394.080.255	9.083.713.739
Chi phí tư vấn	31.818.181.818	8.181.818.181
Khác	179.856.964	2.253.648.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.392.119.037</b>	<b>19.519.180.461</b>

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.489.085.104	291.903.323
Khác	3.089.388.731	626.040.279
	15.578.473.835	917.943.602
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	3.535.080.808	8.368.066.357
Chi phí khấu hao tài sản cố định	994.101.184	2.371.760.857
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.345.117.774	1.162.296.098
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	6.595.046.619	6.770.046.619
Khác	2.343.024.047	4.744.795.210
	13.412.370.432	23.416.965.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.990.844.267</b>	<b>24.334.908.743</b>

## 31. 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 (năm trước 22%).

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.

### Chi phí thuế TNDN

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.824.076.318	7.957.548.832
(Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	502.641.242
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.824.076.318</b>	<b>8.460.190.074</b>



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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>51.555.022.400</b>	<b>40.960.135.149</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm 2015: 22%)	10.311.004.480	9.011.229.733
<b>Các điều chỉnh</b>		
Khoản điều chỉnh tăng:		
- Các chi phí không được khấu trừ	473.951.378	491.781.968
- Lợi thế thương mại	1.319.009.324	1.489.410.256
Các khoản điều chỉnh giảm:		
- Thay đổi các khoản dự phòng	(403.475.656)	-
- Thu nhập cổ tức	(238.800.000)	(312.406.072)
- Lỗ năm trước chuyển sang	(8.582.010.917)	(6.099.330.034)
<b>Tổng thuế TNDN ước tính theo thuế suất 20% (2015: 22%)</b>	<b>2.879.678.609</b>	4.580.685.851
Ảnh hưởng của hợp nhất	3.944.397.709	3.879.504.223
<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	<b>6.824.076.318</b>	<b>8.460.190.074</b>

#### 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.

#### Lỗ 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 74.946.997.821 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 125.887.110.170 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

<b>Năm phát sinh</b>	<b>Có thể chuyển lỗ đến năm</b>	<b>Lỗ tính thuế (*)</b>	<b>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>Không được chuyển lỗ</b>	<b>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>
<b>2011</b>	<b>2016</b>	15.115.750.374	-	(15.115.750.374)	-
<b>2012</b>	<b>2017</b>	14.583.043.994	-	-	14.583.043.994
<b>2013</b>	<b>2018</b>	39.412.423.026	(12.897.960.352)	-	26.514.462.674
<b>2014</b>	<b>2019</b>	70.562.415.387	(57.911.996.799)	-	12.650.418.588
<b>2015</b>	<b>2020</b>	9.263.174.777	-	-	9.263.174.777
<b>2016</b>	<b>2021</b>	11.935.897.788	-	-	11.935.897.788
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>160.872.705.346</b>	<b>(70.809.957.151)</b>	<b>(15.115.750.374)</b>	<b>74.946.997.821</b>

(\*) 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 không 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.

**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

Năm phát sinh	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	2.715.875.995	2.715.875.995	-	(502.641.242)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất	7.849.091.288	7.849.091.288	-	-
<b>THU NHẬP (CHI PHÍ) THUẾ TNDN HOẢN LẠI</b>			<b>-</b>	<b>(502.641.242)</b>

## 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CIL	Cổ đông lớn			
		Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	-
		Mua công ty con	430.000.000.000	-
		Tạm ứng đảm bảo lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Diamond Riverside	94.757.000.000	-
		Nhận góp vốn đầu tư Dự án Diamond Riverside	94.500.000.000	-
		Nhận góp vốn Dự án De - Lagi	58.560.072.120	-
		Chi phí lãi vay	5.843.763.195	4.202.753.418
		Tiền vay hỗ trợ vốn nhận được	-	80.000.000.000
		Trả nợ vay	-	50.750.000.000
		Bán công ty con	-	40.000.000.000
		Chuyển trả cổ tức	-	1.000.000.000
<b>Kallang Limited</b>	<b>Cổ đông lớn</b>			
		Trả nợ vay	10.000.000.000	-
		Lãi vay trái phiếu	5.591.656.833	3.165.702.772
		Phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000
<b>Creed Investments VN-1 Ltd.</b>	<b>Cổ đông lớn</b>			
		Lãi vay trái phiếu	36.022.736.668	27.705.180.833
		Phát hành trái phiếu	-	236.331.000.000
		Trả nợ vay trái phiếu	-	71.819.000.000
<b>Bà Phan Diệp Huyền Chi</b>	<b>Cổ đông lớn</b>			
		Lãi trái phiếu	4.200.000.000	-

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Diamond Riverside	100.067.648.226	55.273.737.400
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	-
Cổ đông		Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	63.458.237.787	57.614.474.592
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	108.487.535.000	62.092.271.600
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	11.873.229.643	22.615.907.572
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	5.523.287.671	1.323.287.671
		Lãi vay trái phiếu	40.868.592.501	4.845.855.833
		Lãi vay trái phiếu	1.300.273.973	1.300.273.973
			661.511.156.575	149.792.071.241
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
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 De Lagi	58.560.072.120	-
			319.047.272.120	165.987.200.000
			<b>980.558.428.695</b>	<b>315.779.271.241</b>



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	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trái phiếu thường</b>	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường		
Creed Investments VN-1 Ltd.			354.322.000.000	354.322.000.000
<b>Trái phiếu chuyển đổi</b>	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi		
Kallang Limited			52.500.000.000	52.500.000.000
<b>Bà Phan Diệp Huyền Chi</b>	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000
			<b>105.000.000.000</b>	<b>105.000.000.000</b>

### Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Lương, thưởng và các phúc lợi khác</b>	<b>3.302.000.000</b>	<b>2.748.000.000</b>

## 33. 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	45.984.236.561	36.937.656.781
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(7.792.139.460)	(4.782.961.055)
<b>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)</b>	<b>38.626.758.711</b>	<b>32.154.695.726</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	58.181.700	58.181.700
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (ii)	9.333.333	2.889.498
<b>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</b>	<b>67.515.033</b>	<b>61.071.198</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	703	553
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	606	527

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 30/NQ-ĐHCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ dự phòng tài chính, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016 đã được Đại Hội đồng Cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 30/NQ-ĐHCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 25 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 9 tháng 9 năm 2015, Công ty đã phát hành 210.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu. 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 2016.

### 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	Hợp nhất
<b>CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	15.091.505.914	26.134.859.092	-	41.226.365.006
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	8.093.255.525	(8.093.255.525)	-
<b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>	<b>15.091.505.914</b>	<b>34.228.114.617</b>	<b>(8.093.255.525)</b>	<b>41.226.365.006</b>
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(6.810.018.538)	(29.846.765.549)	-	(36.656.784.087)
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>8.281.487.376</b>	<b>4.381.349.068</b>	<b>(8.093.255.525)</b>	<b>4.569.580.919</b>
Chi phí bán hàng				(15.578.473.835)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(13.412.370.432)
Doanh thu hoạt động tài chính				118.719.447.098
Chi phí tài chính				(43.392.119.037)
Thu nhập khác				2.705.947.362
Chi phí khác				(2.056.989.675)
Chi phí thuế TNDN				(6.824.076.318)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN</b>				<b>44.730.946.082</b>

**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	Hợp nhất
<b>VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016</b>				
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	4.023.878.361.495	93.298.078.928	(116.120.302.087)	4.001.056.138.336
Tài sản không phân bổ				983.384.091.466
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>4.984.440.229.802</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	2.896.952.913.926	96.062.254.737	(116.120.302.087)	2.876.894.866.576
Nợ phải trả không phân bổ				720.596.010.554
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>3.597.490.877.130</b>

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	Hợp nhất
<b>CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015</b>				
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66.837.721.019	29.832.493.191	-	96.670.214.210
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận		5.968.636.364	(5.968.636.364)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	66.837.721.019	35.801.129.555	(5.968.636.364)	96.670.214.210
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(37.308.319.551)	(34.722.474.164)	-	(72.030.793.715)
<b>Lợi nhuận bộ phận</b>	<b>29.529.401.468</b>	<b>1.078.655.391</b>	<b>(5.968.636.364)</b>	<b>24.639.420.495</b>
Chi phí bán hàng				(917.943.602)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(23.416.965.141)
Doanh thu hoạt động tài chính				51.835.801.584
Chi phí tài chính				(19.519.180.461)
Thu nhập khác				15.761.399.548
Chi phí khác				(7.422.397.274)
Chi phí thuế TNDN				(8.460.190.074)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN</b>				<b>32.499.945.075</b>

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	Hợp nhất
<b>VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015</b>				
<b>Tài sản bộ phận</b>				
Tài sản của các bộ phận	3.275.086.715.822	112.227.252.478	(701.622.429.448)	2.685.691.538.852
Tài sản không phân bổ				846.836.398.224
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>				<b>3.532.527.937.076</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				
Phải trả bộ phận	2.502.704.129.880	107.668.017.085	(604.061.922.132)	2.006.310.224.833
Nợ phải trả không phân bổ				280.120.411.637
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>				<b>2.286.430.636.470</b>



### 35. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

Trong năm, Nhóm Công ty đã điều chỉnh hồi tố thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh từ khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được khấu trừ thuế ở báo cáo tài chính riêng nhưng được loại trừ khi hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do chưa ghi nhận phù hợp trong các năm trước.

Trong năm, Nhóm Công ty cũng đã quyết định điều chỉnh hồi tố thuế và các khoản phải nộp Nhà nước và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do ghi nhận thiếu lãi chậm nộp thuế TNDN phải trả các năm trước, với tổng số tiền là 6.887.417.976 VND

**Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố được tóm tắt như sau:**

Đơn vị: VND

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố	Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	7.849.091.288	7.849.091.288
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	165.994.202.314	(14.392.138.365)	151.602.063.949
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.623.799.464	(344.370.899)	1.279.428.565
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28.175.512.780	6.887.417.976	35.062.930.756
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>			
Chi phí khác	(534.979.298)	(6.887.417.976)	(7.422.397.274)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	43.480.703.858	(6.543.047.077)	36.937.656.781
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(4.093.340.807)	(344.370.899)	(4.437.711.706)
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
Tổng lợi nhuận trước thuế	47.847.553.125	(6.887.417.976)	40.960.135.149
Tăng các khoản phải trả	135.644.204.302	6.887.417.976	142.531.622.278

### 36. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

Đơn vị: VND

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	236.042.508.692	(54.174.234.989)	181.868.273.703
Giá trị khấu hao lũy kế tài sản cố định hữu hình	(45.466.845.678)	300.967.972	(45.165.877.706)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	11.334.257.682	54.174.234.989	65.508.492.671
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(457.883.453)	(300.967.972)	(758.851.425)
Hàng tồn kho	975.970.574.016	1.726.680.316.678	2.702.650.890.694
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.718.271.227.566	(1.718.271.227.566)	-
Chi phí trả trước dài hạn	68.378.062.455	(8.409.089.112)	59.968.973.343
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
(Tăng) giảm các khoản phải thu	(15.860.097.959)	55.318.972.112	39.458.874.153
Tiền chi cho vay	-	(56.000.000.000)	(56.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	-	681.027.888	681.027.888

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

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 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 nhóm Công ty.

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Người lập biểu

**TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**  
Kế toán trưởng

**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
Giám đốc Điều hành

Ngày 15 tháng 3 năm 2017









# ANNUAL REPORT **2016**





# ● ● ● ● CONTENT



## GENERAL INFORMATION

04

Message from the Board of Directors	05
Establishment and Development History	08
Scopes of business and Location	09
Organizational chart and business network	10



## ACTIVITIES IN THE YEAR

12

Risks	13
Manufacturing Activities	14
Organization and Human resources	15
Investment and implementation situation of projects	17
Financial performance	30
Shareholder structure, the owner's amended investment capital	32



## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF MANAGERS

33

Introduction about the board of directors, the board of management, the board of supervisors and chief accountant	34
Report and review of the board of management	38
Evaluation of the board of directors about the company's activities	41
Report of the Board of Supervisors	45
Corporate governance	48







## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

49

The Board of Management's report	50
Independent audited report	51
Consolidated balance sheet	53
Consolidated income statement	55
Consolidated cash flow statement	56
Explanation of consolidated financial statement	57



### VISION

One of the top Vietnamese enterprises in investment and real estate industry by building a transparent and logical management system as well as sustainable development.

### MISSION

Bringing the highest surplus value, "Prosperity, Success" to 577's shareholders and staff.



## SUSTAINABLE DEVELOPMENT





## GENERAL INFORMATION



**Company name** 577 Investment Corporation

**Stock code** NBB

**Head office** Carina Plaza Building, 1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, HCMC.

**Charter capital** VND583.212.000.000

**Phone** (84-8) 62 577 577

**Fax** (84-8) 62 615 577

**Email** [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)

**Website** [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)

**Business No.** 0303885305





## Message

### FROM BOARD CHAIRMAN



#### Dear shareholders,

In 2016 many macro events were important to the country, the real estate market continues to flourish, many projects all over the country have been implemented, active participation of foreign funds and secondary investors, the volume of trading on the market increased sharply in comparison with 2015, inventory decreased due to increase in housing demand of end-users. Facing new opportunities and challenges, the Board of Directors has directed: Continuing restructuring 577; broadening the relationship, seeking capable partners for projects investment cooperation; financial restructuring in downward trend of gradually reducing high interest loans; accelerating legal investment procedures; divesting non-core businesses and focusing on mobilizing capital for key projects, building and strengthening staff of high professional capacity, dedication and enthusiasm in their work.

By the end of 2016, the targets of revenue and profit achieved 80% of the plan approved by the General Shareholders, but the result in 2016 has created a solid premise for 577 development namely accelerating construction progress of key projects; implementing of legal procedures for the project; success in investment cooperation - association, joint venture with partners of capability and outstanding achievements in the sales business.

The real estate market in 2017 and following years is expected to grow positively but clearly and transparently, with stiff competition in segments requiring research, analysis, seizing opportunities to adjust accordingly; the Board of Directors will continue to maximize all resources on the basis of the advantages of available land bank to ensure quick and effective implementation of key projects, effectively exploit the projects that have come into operation, simultaneously, continue to attract and select qualified personnel to provide a solid foundation for the 577's development in the present and future.

On behalf of the Board of Directors, I would like to give the sincere thank to the authorities, shareholders, partners, customers and the entire staff of the Company for their support, and cooperation with 577 during the last time. The Board of Directors believes that with sustainable development strategies, the Board of Management's dynamic flexible direction along you're your support, teamwork and accompanying, 577 will accomplish the goals of 2017 contributing to the Shareholders' long-term benefits increase.

Wish you health, happiness and success.

**BOARD CHAIRMAN**



**DOAN TUONG TRIEU**



# Milestones

**2005**

577 Investment Corporation was officially established under Business Registration License No. 4103003556 issued by the Department of Planning and Investment of Hochiminh City.

**2007**

According to the Certificate No. of 173/UBCK-GCN issued by the State Securities Commission, NBB published 11.9 million shares to increase its charter capital from VND 35 billion to VND 154 billion.

**2009**

The State Securities Commission approved NBB listing request. This is a remarkable point that NBB officially became a typical public company.

**2010**

577 was honorably received the Third Class Labour Medal by the President of the Socialist Republic of Vietnam according to the Decision No. 1033/QĐ-CTN.



**2011**

577 increased its charter capital from VND 154 billion to VND 180 billion through private issuance to Beira Limited - Vietnam DWS Fund.

**2013**

577 increased its charter capital from VND 180 billion to VND 358.8 billion through private issuance to existing shareholders.

**2014**

The Company increased its charter capital twice. The first time is on 25/08/2014, charter capital increased from VND 358.6 billion to VND 537.2 billion by issuing for existing shareholders; The second time is on 04/12/2014 from VND 537.2 billion to VND 583.2 billion by a private placement for strategic partner Creed Investments VN-1 LTD.

**2015**

The Company relocated its Head Office to No.1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, HCMC, marking a new development period of 577 Corp to facilitate the implementation of high-rise apartments projects of the Company in this region including: City Gate Towers, Diamond Riverside and NBB Garden 3.

**2016**

The President of Vietnam awarded the second-class Labor Order to 577 Corp for outstanding achievements in its works and contribution to the career of building socialism and protecting the nation.



*Sow today*  
**Harvest tomorrow**



## FORMATION AND DEVELOPMENT

---

### 01/11/2004

Established the Branch of Civil Engineering Construction Corporation No.5 in Binh Thuan by the Decision No. 4750 / QD-TCCB dated 11/01/2004 (predecessor of the Company 577).

### 04/ 07/2005

Converted into 557 Investment Corporation with the initial charter capital of 10 billion VND.

After 12 years of establishment, besides the headquarters in Ho Chi Minh City, the company has expanded its scale into many places such as Bac Lieu, Binh Thuan, Quang Ngai, Da Nang, Quang Ninh... through the operation of 4 branches and 5 member companies.

At present, business activities of the company include investment and trading real estate, construction of transport infrastructure and industrial production and mining.



## TRADING AND BUSINESS AREAS

### REAL ESTATE

**Investment in real estate is the main business of the company since its establishment. Until 2016, the company 577 has been invested in 10 property projects including projects on new urban centers, apartments and business centers.**

After 12 years of operation, from the successful start of the shopping center residential project in the North of Phan Thiet - Binh Thuan, the company has expanded its investment throughout the country, including Ho Chi Minh City, Bac Lieu, Binh Thuan,

Quang Ngai and Quang Ninh. In particular, some of the 577's outstanding projects are the apartment projects in HCMC such as Carina Plaza, City Gate Towers, Residential Ward 2, Bac Lieu, Son Tinh Residential, Quang Ngai...

Since 2014, the company has expanded the joint ventures with major partners within and outside the country such as Creed Corporation, Japan, HCMC Infrastructure Investment Joint Stock Company (CI)... The cooperation is to develop a variety of projects best fit for each project status.

“IN 2016, THE COMPANY 577 DIVESTED PROJECTS IN EXPLOITING AND PROCESSING GRANITE AND CONSTRUCTION STONES. BESIDE THE MAIN BUSINESS SECTOR, REAL ESTATE INVESTMENT, THE COMPANY ALSO DEVELOPS THE INDUSTRIAL MANUFACTURE AND MINING”



### PRODUCTION OF AUTOMOTIVE PARTS

In 2016, the plant of automobile parts in Danang has studied to develop new filtration products, suitable for the actual demand of the market, bringing the total number of stock keeping units (SKUs) of plant to 183 products. The average product supply to the market is 400,000 units/year.



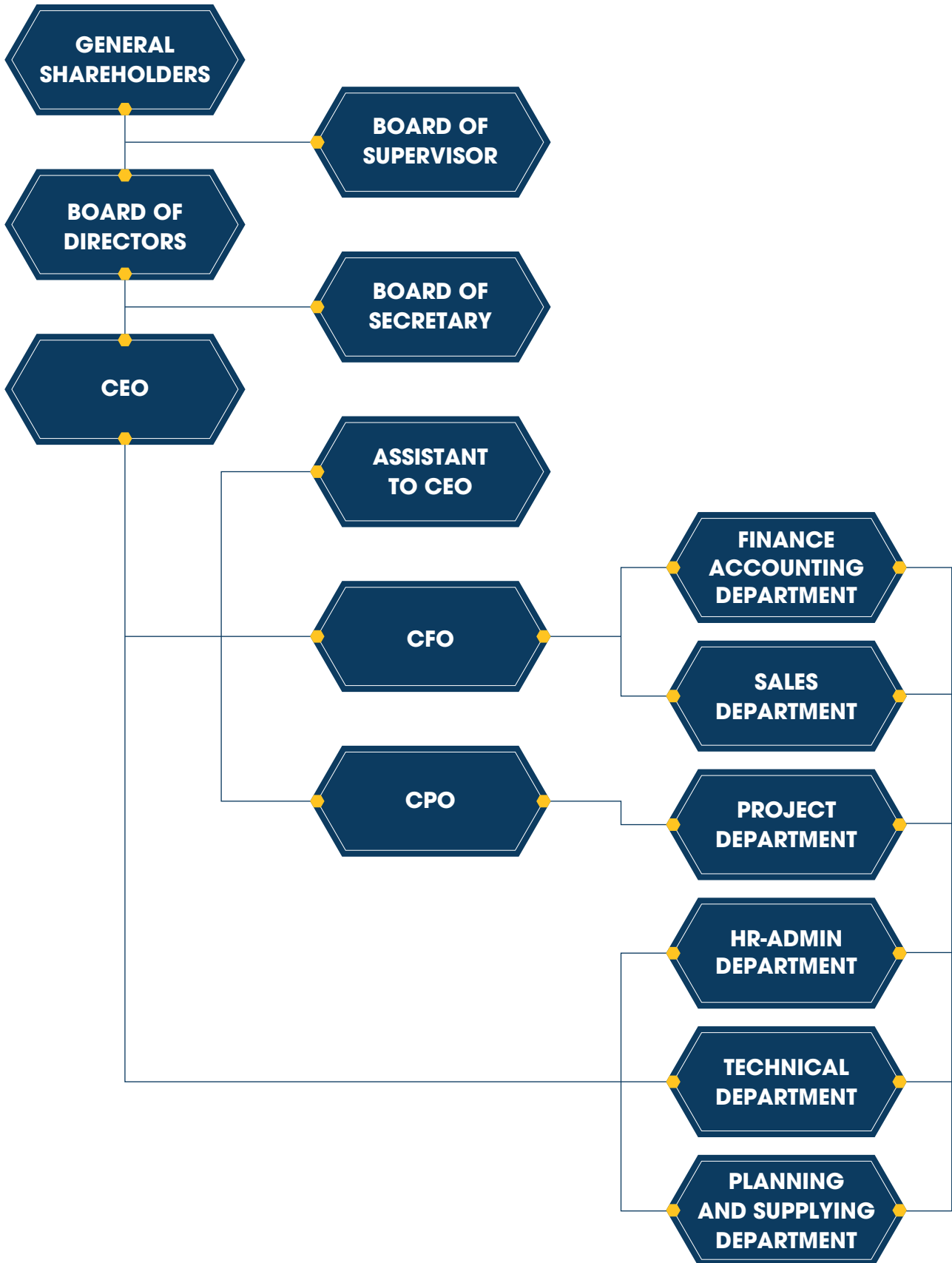
### MINERAL EXPLORATION

Titan mine and mineral water mine in Tra Bong, Quang Ngai, quarry construction mine Ta Zon in Binh Thuan are projects invested and exploited by 577.



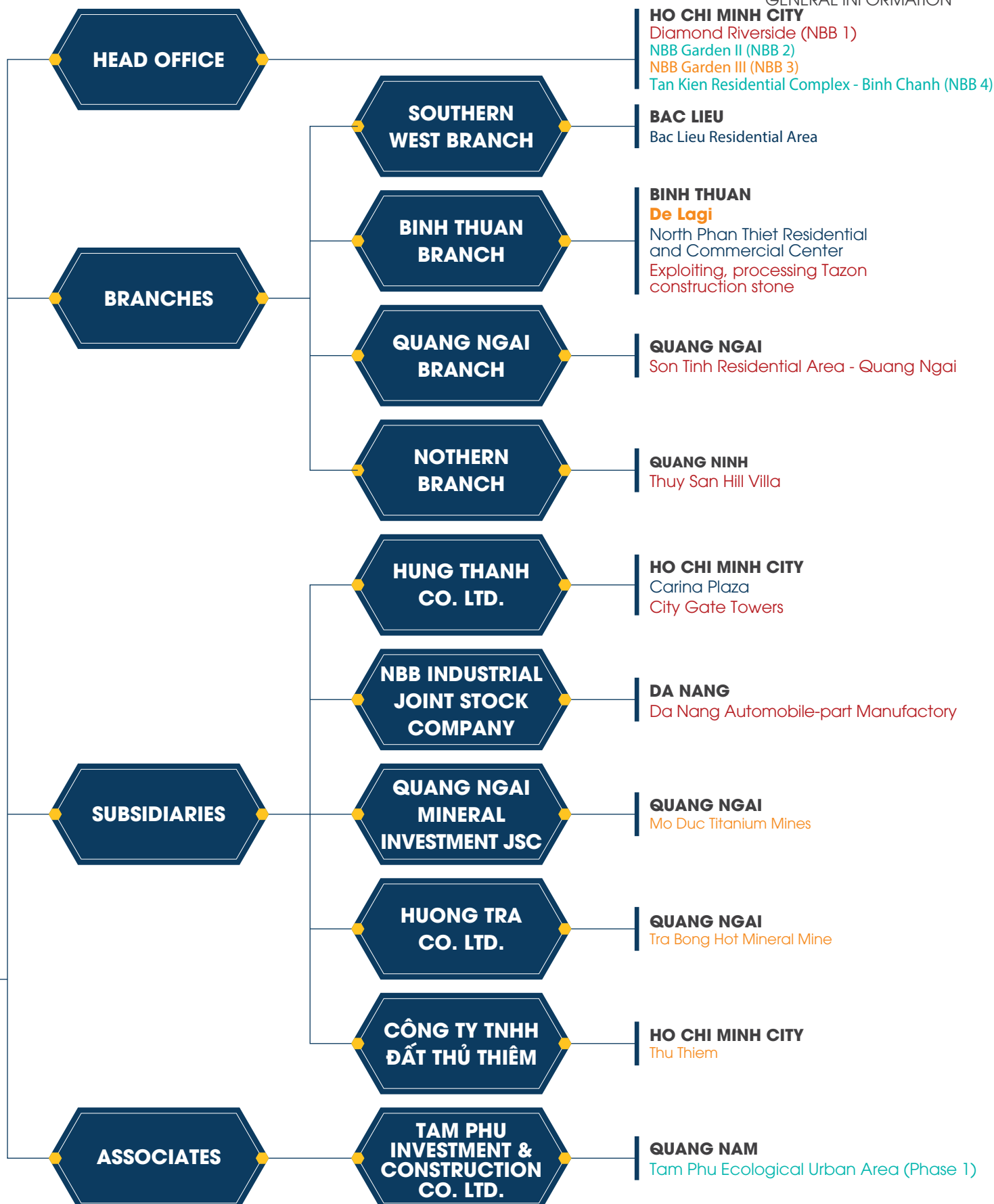


# ORGANIZATIONAL CHART AND BUSINESS NETWORK





GENERAL INFORMATION



■ Complete project

■ Complete investment, ongoing trading

■ Ongoing investment, forthcoming trading

■ Processing investment procedures and design





# BUSINESS PERFORMANCE OF THE YEAR





## 1 RISKS

### ECONOMIC RISKS

“ REAL ESTATE AND TRADINGS RELATED TO CONSTRUCTION, INFRASTRUCTURE ARE SECTORS WHICH HAVE CYCLE CHARACTERISTICS, ATTACHED TO CYCLE AND DEVELOPMENT PHASE OF EACH ECONOMY ”

Vietnam’s economy is recovering, but not really stable, partly due to the unexpected movements of the world economy as well as the intrinsic causes of the economy. When the real estate market faces difficulties, the government should apply more flexible economic policies to ensure the long-term stable development of the economy. However, this may lead to potential risks from the change of the macroeconomic policies.

### RISK OF LAW

The provisions of the Enterprise Law, Tax Law, Land Law and other regulations related to business activities of the company are still in the process of perfection. Moreover, the above provisions would certainly change under Vietnam’s commitments when joining the TPP, so any modification of the policies and laws will also affect business operations of the company. Like other real estate enterprises, 577 also faces many obstacles and it takes longer time to finalize the legal procedures to comply with the government regulations on real estate.

### ENVIRONMENTAL RISKS

The value of properties of the company is affected by environmental risks surrounding the project. Hazardous substances to human health caused by the project implementation process and the costs related to the resolution of potential environmental issues can generate more investment costs. At the same time, natural disasters such as earthquakes and other natural conditions also affect the course of the construction project.

### TYPICAL RISKS

“ TYPICAL RISKS OF REAL ESTATE BUSINESS AND CONSTRUCTION ARE RISKS RELATED TO THE IMPLEMENTATION PROGRESS OF THE PROJECT (TIME FOR SEARCHING PROJECTS, CLEARANCE COMPENSATION ACTIVITIES, AND PROJECT CONSTRUCTION PROCESS), ESPECIALLY THE PROLONG OF PREMISES CLEARANCE STAGE WOULD LEAD TO THE INCREASING OF FINANCIAL COSTS AND PROJECT INVESTMENT EXPENSES.”

Real estate investment and construction sectors have their own characteristics, the need to use a large capital in the medium and long term. Meanwhile, prices of inputs are highly volatile; especially the tendency of raising the labor costs creates significant pressure on capital. This requires that the enterprise must always have careful cost calculation and contingency plans.

Vietnam has joined international commercial agreements, so sectors such as real estate business investment, construction of transport infrastructure, civil and industrial works will be in direct competition from the foreign organizations and rival companies, which have strong financial resources, management, technology and human resources.

The apartment projects of 577 mostly locate in District 8 and Binh Chanh District. Therefore, 577 must have the overall strategic planning and construction projects (NBB 1, City Gate Towers, NBB 3..) with a reasonable schedule to ensure that the business landing point could capture the demand in those areas as the capital raising from customers under project progress plays a very important role in the success of the project.

The commercial housing project which have output products belong to the small flat segments with moderate price or social housings of many large enterprises which have also been implemented in District 8, Binh Tan, Binh Chanh will negatively affect to the potential sales of 577 unless it has effective marketing plans as well as determines the suitable time for project development and sales.



## 2

## PRODUCTION AND BUSINESS PERFORMANCE

In 2016, the real estate market continued to grow, a large number of new projects were launched and constructed, the active participation of foreign investment funds and secondary investors, the transaction volume of the market was still stable compared to 2015, inventories decreased due to an increase in housing demand of end buyers. In the active trading trends of the market along with continuing success in City Gate Towers project's selling (completed in 2015), the Company continued to achieve an impressive record of Diamond Riverside (City Gate 2) with over 80% customers deposit. This project is expected to complete construction and start apartments handover in 2019.

In 2016, the company continued to implement the strategy proposed by the Board of Director and Board of Management namely focusing on implementing invested projects and launching in order to quickly generate revenues, comprehensive restructuring the financial debts of high interest in a downward trend, relationship promotion and expanding with strong potential partners bringing many positive results. The City Gate Towers project has been being constructed complying with guaranteed progress, expected to start handover in 2017, the production and business operations of the company has continued to grow stably, apartments sales has been continuously active in the positive market's trading trend, the Company is currently preparing all resources to construct legally ready projects namely Diamond Riverside project (City Gate 2), NBB Garden III project (City Gate 3), Thuy San Hill project - Quang Ninh to grasp the right



timeline for product launches to keep pace with strong growth of the real estate market.

Because the distinctiveness in the practice of recording revenue and profit of the real estate sector is when the project is completed and delivered to the customers or the significant risks have been transferred to the clients, some projects of the Company are not yet recognized revenue despite the significant financial proceeds from customers. Due to the timing in recognition of revenue and profit, the Company recorded only a portion of revenue and profit from this segment in 2016. However, 2017 onward will be the year to record revenue of the currently being implemented projects, generating the sharp increase in revenue and profit for the Company. Therefore, the targets of revenue and profits in 2016 were lower than the proposed plan; this did not reflect the actual operations of the company. Results of business activities in 2016 are as follows:

Indicators	2016 Plan VND bn	2016 Performance VND bn	% Completion
Total revenues	210.0	159.9	76.14%
Profit before tax	65.0	51.6	79.32%
Profit after tax	51.0	44.7	87.71%

### 3 ORGANISATION AND PERSONNEL

In 2016, 557 continued to implement the business goals to create drastic changes in personnel such as reassessing the the capacity of staff in the entire company, streamlining and rotating, appointing suitable staff to fulfill the workforce of the company while preparing for the inheritable generations for sustainable development.



## HR STATISTICS

The employees of 557 are mostly in the young age and have good qualifications and dedication to the profession and the development of the company. Youth, dynamism, creativity and enthusiasm of employee generations contribute significantly to the rapid growth and sustainability of 577.

The total number of employees of the company as of 31.12.2016 is 137. Company personnel structure in 2015 and 2016 as follows:

	2015		2016	
	Quantity	%	Quantity	%
<b>Personnel by gender</b>				
Male	96	64.86%	91	66.42%
Female	52	35.14%	46	33.58%
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>
<b>Personnel by educational level</b>				
Postgraduate	1	0.68%	1	0.73%
Bachelor	92	62.16%	86	62.77%
College, Intermediate	9	6.08%	5	3.65%
Technical workers	13	8.78%	14	10.22%
Unskilled labours	33	22.30%	31	22.63%
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>

## EMPLOYEE POLICY

### Salary, bonus and benefits

With the desire to build an effective working environment for employees to stay long, co-develop and share the achieved value, 577 always establishes the salary policies based on the basis of qualifications, capability and actual working efficiency.

Regarding incentives, in addition to annual bonuses such as personal significance, team significance, business plan achievement, the company also rewards individuals and groups for project completion. Besides, the BOM also monitors and promptly compliments individuals and groups who had remarkable achievements through the orientation program of creative thinking stimulation.

In addition to the salary policy, rewards for job performance, the company also implements the welfare schemes such as regular health checks, sightseeing, recreation, cultural, arts and sports activities on the major annual festivals, meeting a part of the spiritual demands of employees, improving life and health quality and creating coherence, consensus on the cordial spirits.

Due to the broad operation areas in many provinces and cities nationwide, employees who receive the command to work in the provinces are entitled to other benefits such as increasing sabbatical, supporting

travel expenses when on family visits, shortening time for wage increasing, being applied promotion policies, and being facilitated career development.

## **Management policies and human resource development**

Develop human resources and build the successors are always the prime target of 577. Over the years, the company has been implementing policies to build and develop human resources as follows:

- Regularly evaluate the effectiveness of employee's working performance to have the transfer or appointment to suitable positions in line with the individual capability.
- Proactively approach, associate with the University of Economics, Polytechnic University ... to recruit graduate students with good academic performance to build the young and dynamic successors who have solid professional foundation.

## **Training policy**

The company encourages and creates favorable environment for employees to develop comprehensive competencies in both profession and soft skills through job training and self-training. When participating in the training, the employees have the company support 100% tuition fee.

## **CORPORATE CULTURE**

Through 12 years of development, corporate culture and values have been formed to generate a strong 577 with its own identity, contributing to the cohesion of all members of 577, motivating people to make efforts and creation for the sustainable development of the company.

Build and maintain the image of 577 to be transparent, reliable, and enthusiastic in the appreciation of partners, customers and suppliers.

Develop corporate culture from the code of conduct, business orientation, good will, team spirit, and the attitudes among members in the company.

Boldly restructure or replace key positions in the company by talents with new leadership style, phase out the norms, which form the outdated and unsuitable corporate culture.

## **SOCIAL RESPONSIBILITY**

The company maintains the commitment about product quality and after-sales service, the honesty in advertising and product introduction under the motto that the real products are better than the prototypes.

Companies give a serious consideration in environmental impact assessment at the first stage of the project as well as in the operation of industrial plants, consider natural environment protection a compulsory responsibility to prevent and minimize the pollution risks.

577 always performs well the social activities, the gratitude and charity work at regions where projects locate, contributes together with locals to share and encourage families under preferential treatment policy and contributes to poverty reduction in a spirit of solidarity. In the recent years, 577 has continued to sponsor to "The Fund for the Poor", "The Fund for the Revolution". It contributed to support residents in flooded areas, organized to visit and gifts to the ethnic people in the remote areas, built the house for the impoverished, taken care of heroic Vietnam elder mothers, families of soldiers... and many other social activities.

## 4 INVESTMENTS AND PROJECT PERFORMANCE

Real estate sector is the main business of the company 577 in the recent years, which has the average proportion over years of more than 70% of total revenue and profitability of the entire system.

### IMPLEMENTATION OF PROPERTY PROJECTS OF THE COMPANY IN THE PERIOD FROM 2017 TO 2020:

No.	Project	Location	Site area (ha)	Investment capital (VNDm) excl VAT	Current status	Project progress
<b>Projects in Ho Chi Minh City</b>						
1	City Gate Towers	HCMC	1,9	1,222	Under completion progress to handover to customers	2014 - 2017
2	NBB1/Diamond	HCMC	4.1	1,800	Under construction and selling	2017 - 2019
3	NBB 2	HCMC	11.5	3,094	Continuing compensation and legal process completion	N/A
4	NBB 3	TP.HCM	7.75	3,500	Preparing for construction and selling	2017 - 2021
5	NBB 4	HCMC	30.1	890	Continuing compensation and legal process completion	N/A
6	Thu Thiem	HCMC	0.58	1,981	Legal process	2017 - 2020
<b>Projects in provinces</b>						
1	De Lagi	Binh Thuan	124.7	1,297	Under compensation	2017 - 2020
2	Son Tinh Residential Area	Quang Ngai	102.6	1,295	Under construction and selling	2016 - 2019
3	Thuy San Hill	Quang Ninh	32.1	450	Under construction and selling	2017 - 2018

### PROJECT INVESTMENT AND BUSINESS PERFORMANCE IN 2016

Investment and business performance of property projects, industrial production and the mining of 577, of affiliates and subsidiaries are as follows:







**1,800**  
BILLION VND  
INVESTMENT

## DIAMOND RIVERSIDE CONDOMINIUM

### Project information

**Location** The front of Vo Van Kiet Street, Ward 16, District 8, HCM City.

**Total investment** 1,800 billion VND (577 invests 20%)

**Total planning area** 41,496.80 m<sup>2</sup>

**Gross floor area** 169,573,4 m<sup>2</sup>

- Apartments: Apartment area of 67-70 m<sup>2</sup>/unit

- Shopping center and residential area: 6,465.46 m<sup>2</sup>
- Other facilities: Kindergarten, elementary school, tennis courts, gym...

**Apartment quantity:** 1,695 units (4 blocks, height of 29 storeys)

### Investment progress

Implementing foundation and pilling.

### Business Progress

Deposited over 80% in 2016 and expect to finish sales in 2017.



**3,500**  
BILLION VND  
INVESTMENT

**NBB GARDEN III  
CONDOMINIUM**

**Project information**

**Location** The front of Vo Van Kiet Street, Ward 16, District 8, HCM City.

**Total investment** 3,500 billion VND (577 invests 100%)

**Total planning area** 7,75 ha

**Gross floor area** 387,299.76 m<sup>2</sup>

- Apartments: Apartment area of 67-79 m<sup>2</sup>/unit

- Shopping center and residential area: 9,090 m<sup>2</sup>
- Other facilities: Kindergarten, elementary school, tennis courts, gym...

**Apartment quantity:** 2,294 units (3 blocks, height of 33 storeys) and 151 adjacent units

**Investment progress**

Completed compensation, continuing legal process to start construction in 2017.

**Business Progress**

Expect to launch in 2017.



## HEADQUARTERS



### NBB GARDEN II CONDOMINIUM

#### Project information

**Location** At Tan Kien Commune, Binh Chanh District, HCMC, adjacent to the extended Vo Van Kiet Street.

**Total investment** 3,094 billion VND (577 invests 70%)

**Total planning area** 115,142 m<sup>2</sup>

**Gross floor area** 169,655.52 m<sup>2</sup>

- Apartments: Apartment area of 67-83 m<sup>2</sup>/unit



- Shopping center and residential area: 8,099 m<sup>2</sup>
- Other facilities: Kindergarten, elementary school, tennis courts, gym...

**Apartment quantity:** 1,836 units (2 blocks, height of 18 storeys) and 154 adjacent units

#### Investment progress

Continuing compensation and legal process.

#### Business Progress

Expect to launch in 2019.



### NBB GARDEN IV CONDOMINIUM

#### Project information

**Location** At Tan Kien Commune, Binh Chanh District, HCM City.

**Total investment** 890 billion VND (577 invests 70%)

**Total planning area** 30.17 ha

**Gross floor area** 279,600 m<sup>2</sup>

- Apartments: Apartment area of 69-87 m<sup>2</sup>/unit



- Shopping center and residential area: 5,400 m<sup>2</sup>
- Other facilities: Kindergarten, elementary school, tennis courts, gym...

**Apartment quantity:** 1,550 apartments and 668 villas

#### Investment progress

Continuing compensation and legal process.

#### Business Progress

The Company is considering project investment plan or transfer plan.



**BRANCHES**

**THE NORTHERN BRANCH**

**Address** Group 1, Apartment 6, Ha Long Street, Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province

**Tel** (84-33) 3511577 | **Fax:** (84-33) 3515577

**Branch Director** LE TAM PHUC

**Tasks and functions** On behalf of the Company, involving in marketing and seeking investment opportunities; managing the construction and sales process of the projects in Ha Long City, Quang Ninh Province and the Northern areas.



**DOI THUY SAN - HA LONG PROJECT**

**Project information**

**Location** Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province.

**Total investment** 450 billion VND (577 invests 100%)

**Total planning area** 32.18 ha  
(Belonging to the tourism complex of the Ha Long Bay)  
The project includes luxury villas combined with the

hotel complex, condominiums and commercial services.

**Investment progress**

Completed legal procedures and compensation process. Began in Q4/2016 and expect to finish in 2018.

**Business Progress**

Launch and finish in 2017.



**QUANG NGAI BRANCH**

**Address** Truong Quang Trong Ward, Quang Ngai

**Tel** (84-55) 3677777 | **Fax:** (84-55) 3677677

**Branch Director** TRAN CONG HIEN

**Tasks and functions** On behalf of the Company, involving in managing the construction processes and executive phases as well as land bank sales of the projects Son Tinh Residential Area - Quang Ngai. Marketing, seeking investment opportunities; managing and trading the construction and sales process of the projects in Quang Ngai.



**RESIDENTIAL SON TINH - QUANG NGAI**

**Project information**

**Location** Truong Quang Trong Ward, Quang Ngai City, Quang Ngai Province.

**Total investment** 1,295 billion VND (577 invests 100%)

**Total planning area** 102 ha

**Total plots** 2,965 plot

**Investment progress**

Completed legal procedures; continuing clearance compensation for 15% of the remaining area. Expected to complete the construction in the Q4/2018.

**Business Progress**

Continue to boost sales and expect to complete in 2019.

**BRANCHES**

**BINH THUAN BRANCH**

**Address** 47 Tran Hung Dao, Phan Thiet City, Binh Thuan Province

**Tel** (84-62) 3833189 | **Fax:** (84-62) 3833230

**Branch Director** LE HUU HANH

**Tasks and functions** On behalf of the Company, involving in marketing and seeking investment opportunities; managing the construction processes and executive phases as well as land bank sales of the projects in Binh Thuan.



**COMPLEX RESIDENTIAL CONDOMINIUM DE LAGI - BINH THUAN**

**Project information**

**Location** At Lagi Town of Binh Thuan Province.

**Total investment** 1,297 billion VND (577 invests 100%)

**Total planning area** 124.7 ha

- Construction area of residential land 84.6 ha
- Tourist Area 39.93 ha
- Utilities The resort, amusement parks, 5-star resorts, luxury villas,...

**Investment progress**

Completed legal process, currently implementing compensation achieving 60%. Expect to start construction in 2017.

**Business Progress**

Expect to launch in 2018.



**Project information**

**Location** In Hong Son Commune, Ham Thuan Bac District, Binh Thuan Province

**Total investment** 12.24 billion VND

**Mining capacity** 70,000 m<sup>3</sup>/year

**Product** Construction Stone 1x2, 2x4, 4x6 and others

**Investment progress**

Completed legal process, currently implementing compensation achieving 60%. Expect to start construction in 2017.

**Progress**

Production lines began in operation since 02/2012, and currently manufacturing and supplying products to the market.





## SOUTHERN WEST BRANCH

**Address** C7-TTMM, Ba Trieu Street, Ward 3, Bac Lieu City, Bac Lieu Province

**Tel** (84-781) 3956775 | **Fax:** (84-781) 3956776

**Branch Director** NGUYEN THANH TINH

### Tasks and functions

On behalf of the Company, managing the construction processes and execution phases as well as land bank sales of Residential Area of Ward 2, Bac Lieu City, Bac Lieu Province.



**368**  
BILLION VND  
INVESTMENT

### RESIDENTIAL PROJECT WARD 2, BAC LIEU CITY

#### Project information

**Location** In Ward 2, Bac Lieu Town, Bac Lieu Province.

**Total investment** 368 billion VND (557 invests 100%)

**Total planning area** 50.2 ha

- Commercial area: 201.621,66 m<sup>2</sup>
- Shopping centers and services area: 70,320 m<sup>2</sup>

- Total plot unit: 2007 plots

#### Investment progress

Completed infrastructure construction and handed over to the local.

#### Business Progress

Completed entire sales of commercial land area. Continue to sell service lands.



## SUBSIDIARIES

### HUNG THANH CONSTRUCTION - COMMERCIAL - SERVICE - MANUFACTURING COMPANY

**Address** Floor 3, Block B, 1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, HCMC

**Tel** (84-8) 62 915 577 | **Fax:** (84-8) 62 977 555

**Branch Director** TRAN DUC NHAN

**Charter Capital** VND 41.2 billion ( 95% stake owned by 577)

**Tasks and functions** On behalf of the Company, involving in managing, executing and trading such projects as Carina Plaza, City Gate Tower at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City and also being the managing company of 577's high-rise building projects in the future.



#### CARINA PLAZA CONDOMINIUM

##### Project information

**Location** The front of Vo Van Kiet Avenue, Ward 16, District 8, HCM City.

**Total investment** 927 billion VND (577 invests 95%)

**Total planning area** 1.94 ha

**Gross floor area** 91.743,70 m<sup>2</sup>

**Apartment quantity** 736 units

(3 blocks, height of 20 storeys)

##### Investment progress

The project was completed and put into operation in the Q3/2011. The company handed over the certificate of apartment ownership to customers.

##### Business Progress

Completed apartments for sale business, currently operate ground services: Pool, tennis courts, parking lots...





## SUBSIDIARIES



**1,222**  
BILLION VND  
INVESTMENT

### CITY GATE TOWERS CONDOMINIUM

#### Project information

**Location** The front of Vo Van Kiet Avenue, Ward 16, District 8, HCM City.

**Total investment** 1,222 billion VND (577 Invests 20%)

The total planning area 1.93 ha

Gross floor area 127,414.64 m<sup>2</sup>

- Apartment: Apartment area from 67- 86 m<sup>2</sup>/unit

- Shopping centers and residential shop: 3.106,53 m<sup>2</sup>
- Utilities: Kindergarten, elementary school, tennis courts, gym...

**Apartment quantity** 1,092 units  
(4 blocks, height of 28 storeys).

#### Investment progress

Under construction, schedule for completion in the Q2/2017.

#### Business Progress

Completed apartment for sales business.





## SUBSIDIARIES

### NBB INDUSTRIAL JOINT STOCK COMPANY (NBI)

**Address** G Lot, Road No. 10, Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu District, Da Nang City

**Tel** (84-236) 3736577 | **Fax:** (84-236) 3739577

**Branch Director** CAO HUU MINH

#### Tasks and functions

On behalf of the Company, managing the operation and sales of Da Nang Auto Part Production Factory in Da Nang City.



**70**  
BILLION VND  
INVESTMENT

### DA NANG AUTO PARTS PLANT

The plant was built in Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu District, Da Nang City with the total investment of 70 billion VND. It was completed and put into operation in late 2010. The plant is currently providing a large amount of product oil filters, lubricant filters, air filters for automobiles for

domestic and overseas markets. The product units, which are put into production and supplied to the markets, are about 140 filtration products used for the most popular motorcycles in Vietnam.

Expect to divest in 2017.



## SUBSIDIARIES

### QUANG NGAI MINERAL INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (QMI)

**Address** Lot C1-3, Tinh Phong Industrial Zone, Son Tinh District, Quang Ngai Province

**Tel** (84-55) 3677777 | **Fax:** (84-55) 3677677

**Branch Director** NGUYEN PHUC NGUYEN

**Charter Capital** VND 40 billion (577 owned 90%)

**Tasks and functions** On behalf of the Company, participating in processing Exploitation and Deep Processing Licence Procedures for Titan Exploiting in Mo Duc Quang Ngai.



#### TITANIUM PROCESSING PLANT

The plant is located in Tinh Phong Industrial Zone, Son Tinh District. The mine location is in Mo Duc, Quang Ngai with 964.10 hectares of mining area, the exploration time limit is 27 years and the reserve of 518,261 tonnes.

The project was granted an investment certificate by the Quang Ngai Provincial People's Committee, the reserve approval by National Mineral Reserve

Assessment Council and the environment impact assessment by the Ministry of Natural Resources and Environment.

The Prime Minister recently issued the decision approving the zoning plan for exploration, mining, processing and usages of titanium ores from 2020 to 2030, in which titanium exploration project in Mo Duc Ward, Quang Ngai Province of Quang Ngai Mineral Investment Incorporated will be licensed in the Q3 of 2017.





## SUBSIDIARIES

### HUONG TRA CO., LTD

**Address** Truong Tho Dong Residential Area, Truong Quang Trong Ward, Quang Ngai Province

**Tel** (84-55) 3677777 | **Fax:** (84-55) 3677677

**Branch Director** NGUYEN VAN NHAM

**Charter Capital** VND 20 billion (577 owned 89.10%)

**Tasks and functions** On behalf of the Company, involving in managing, operating and exploiting Tra Bong Hot Mineral Mine.



#### TRA BONG MINERAL WATER - QUANG NGAI

Located in Tra Binh Commune, Tra Bong District, Quang Ngai Province. Primary products are natural underground water sources, ensuring standards of mineral water for treatment and bottled.

Exploration area: 1.55 km<sup>2</sup>. The project has an exploration license from the Ministry of Natural

Resources and Environment; the Council of National Mineral Reserves approved the reserves report; Quang Ngai Provincial People's Committee granted an investment certificate. The project has completed preliminary designs and was waiting for the approval of the mining license in QII of 2017.



## 5 FINANCIAL STATUS

### FINANCIAL STATUS

Indicators	Year 2015	Year 2016	+/- (%)
Total assets	3,532.53	4,984.44	41.10%
Total revenues (*)	148.51	159.95	7.70%
Operating profit	32.62	50.91	56.06%
Other profit	8.34	0.65	-92.22%
Profit before tax	40.96	51.56	25.87%
Profit after tax	32.50	44.73	37.63%
Dividend payout ratio	8%	8%	0.00%

**Note** (\*) Total revenues include net revenue and finance income.

### KEY FINANCIAL INDICATORS IN 2016

Indicators	Units	Year 2015	Year 2016
<b>Liquidity indicators</b>			
Current ratio	times	3.64	1.84
Quick ratio	times	0.52	0.49
<b>Capital structure indicators</b>			
Liability/Total assets (*)	times	0.23	0.16
Liability/Equity (**)	times	0.66	0.57
<b>Operational capacity indicators</b>			
Inventory turnover ratio	times	0.04	0.01
Net revenue/Total assets	times	0.03	0.01
<b>Profitability indicators</b>			
Profit after tax/Total revenues	%	21.88%	27.97%
Profit after tax/Equity	%	2.57%	3.40%
Profit after tax/Total assets	%	0.97%	1.05%
Operating profit/Total revenues	%	21.97%	31.83%

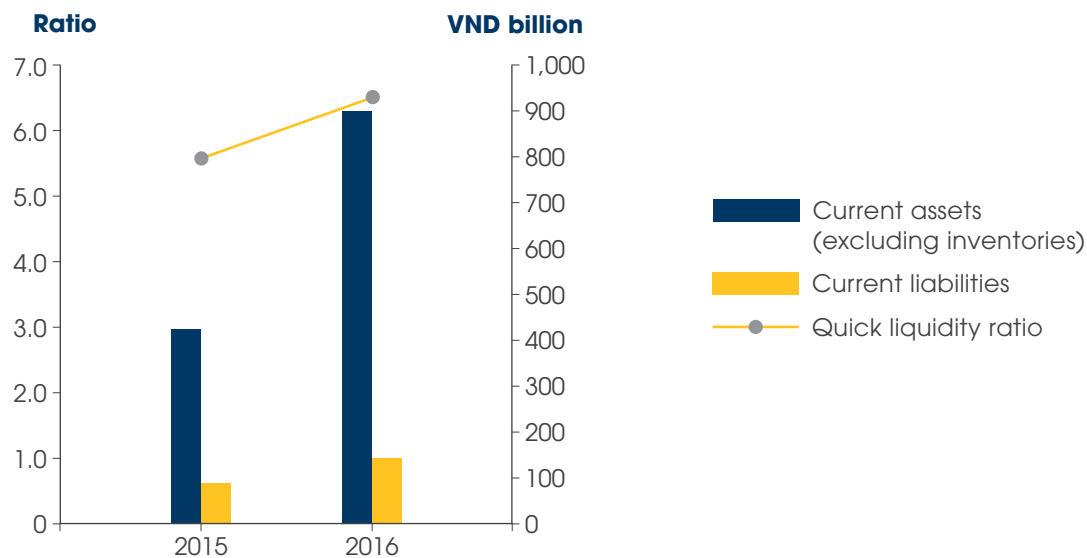
**Note** (\*),(\*\*) Liability is total bank loans and other loans.

### KEY FINANCIAL INDICATORS DURING 2012-2016

Indicators	2012	2013	2014	2015	2016
Total assets	3,030.64	3,084.06	3,138.73	3,532.53	4,984.44
Total revenues	1,224.87	215.46	255.92	148.51	159.95
Operating profit	392.91	43.02	49.46	32.62	50.91
Profit after tax	289.10	24.43	36.11	32.50	44.73
Dividend payout ratio	16%	10%	10%	8%	8%

### QUICK LIQUIDITY RATIO

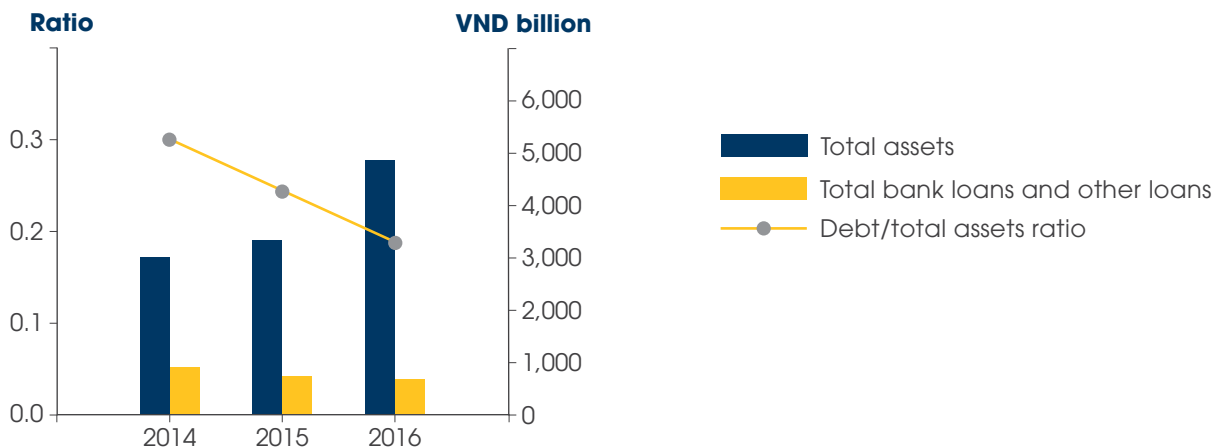
Quick liquidity ratio = Current assets (excluding inventories) / current liabilities (bank loans and other short-term debts)



High quick liquidity ratio shows that the Company’s paying capacity is still fine.

### DEBT/TOTAL ASSETS RATIO

Debt/total assets ratio = Total outstanding bank loans and other loans/Total assets.



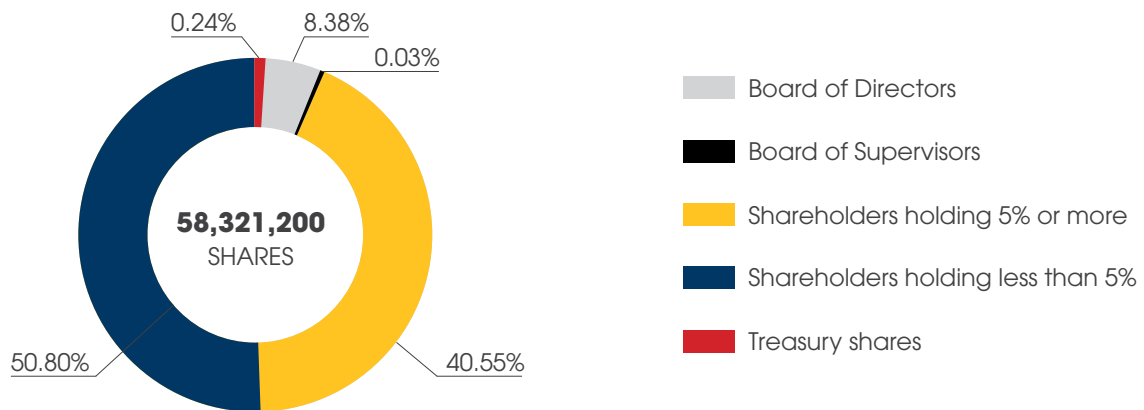
Debt/total assets ratio decreased slightly from 2014 to 2016 reflecting the Company’s fine liquidity

# 6

## SHAREHOLDERS STRUCTURE, CHANGE IN THE OWNER'S EQUITY

### SHARES STRUCTURE

Indicators	2015	2016
Total issued shares	58,321,200	58,321,200
Ordinary shares	58,321,200	58,321,200
Others	0	0
Number of existing shares	58,181,800	58,181,800
Ordinary shares	58,181,800	58,181,800
Others	0	0
Number of Treasury shares	139,400	139,400
Number of freely transferable shares	44,479,200	56,550,205
Number of restricted transferred shares	13,842,000	1,770,995



Shareholding structure chart

Types of shareholders	05/04/2016	
	No. of shares	Proportion
<b>Board of Directors</b>	<b>4,887,000</b>	<b>8.38%</b>
State shareholder	1,050,000	1.80%
<b>Board of Supervisors</b>	<b>15,995</b>	<b>0.03%</b>
<b>Shareholders holding 5% or more</b>	<b>23,649,420</b>	<b>40.55%</b>
Domestic shareholders	11,629,815	19.94%
- Institutions	11,629,815	19.94%
- Individuals	-	0.00%
Foreign shareholders	12,019,605	20.61%
- Institutions	12,019,605	20.61%
- Individuals	-	0.00%
<b>Shareholders holding less than 5%</b>	<b>29,629,385</b>	<b>50.80%</b>
<b>Treasury shares</b>	<b>139,400</b>	<b>0.24%</b>
<b>Total</b>	<b>58,321,200</b>	<b>100%</b>

**Note** Based on the shareholders list on 5/4/2016 of Vietnam Securities Depository Center.



# REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF MANAGERS







MR. DOAN TUONG TRIEU

**Board Chairman - CEO**

He is known to be the administrator, energetic and full of enthusiasm, a founding member and currently holds the position of Chairman and Chief Executive Officer at 577 Investment Corporation since 2005 until now.

Nationality: Vietnamese

Education: BA in Economics

**Areas in charge**

Responsible for general management of all activities of the company.

**Holding positions in other organizations**

Chairman of NBB Industry Holding Company (Member of 577).



MR. MAI THANH TRUC

**Board member and Chief Financial Officer**

He has considerable experience in investment and finance, is a member of the Board and Chief Financial Officer of 557 from 4/2014 to present.

Nationality: Vietnamese

Education: BA in Economics

**Areas in charge**

Directly in charge of investment, finance and trade; Supports CEO in relation to investors, institutions, foreign investment funds...

**Holding positions in other organizations**

Chairman at Nhip Cau Dia Oc Service Corporation.  
Board member of CII Infrastructure Construction Corporation.



MR. HOANG HUU TUONG

**Independent Board Member**

He has considerable experience in investment and real estate business, the company's Board member from May 4/2010 to present.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Business

**Holding positions in other organizations**

Not available



**MR. LOUIS T NGUYEN**

**Independent Board Member**

He has considerable experience in investment and finance, a board member of 557 Investment Corporation from May 4/2010 to present.

Nationality: American

Expertise: Finance - Accounting

**Holding positions in other organizations**

Chairman and CEO of investment management fund Saigon Asset Management (SAM)



**MR. CHONG KUAN YEW**

**Independent Board Member**

He has considerable experience in investment and finance, a board member of Investment Corporation 577 since 4/2015

Nationality: Singapore

Expertise: Finance - Accounting

**Holding positions in other organizations**

Investment Director of new developing market of Duxton Asset Management.



**MR. NGUYEN PHI THUONG**

**Independent Board Member**

He has considerable experience in investment and construction, a board member of 557 Investment Corporation since 4/2015

Nationality: Vietnamese

Expertise: Civil Engineer

**Holding positions in other organizations**

General Director at Tri Viet Steel LTD.



**MR. HOANG THANH TUNG**

**Independent Board Member**

He has considerable experience in investment and finance, worked in a number of positions in the fund management company as Vinacapital and Temasek Holdings, a board member of 557 Investment Corporation since May 4/2015

Nationality: Vietnamese

Expertise: Finance

**Holding positions in other organizations**

Not available



**MR. NGUYEN THANH QUYET**

**Project Manager**

He joined the company in 2005 and was appointed as Project Director at 557 Investment Coporation since 07/2015.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Finance - Accounting

**Areas in charge:**

Directly responsible for managing all activities of the Project Department; Managing projects at the company



**MS. NGUYEN QUYNH HUONG**

**Chief Supervisor**

She graduated with the finance major in the US and has experienced various positions in the Fund Management and Audit company such as Indochina Capital, Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, PricewaterhouseCoopers Vietnam (PwC Vietnam) ... She holds the position of Chief Supervisor in Investment Corporation 577 since 04/2010.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Finance - Accounting

**Holding positions in other organizations**

Capital Managing Director at HCMC Infrastructure Investment Corporation

**MR. VO HOANG CHUONG****Supervisory Board Member**

He has considerable experience in finance, a member of the Board of Supervisory of 557 since 4/2015.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Finance

**Holding positions in other organizations:**

Chief Investment Officer of the fund investment management Saigon Asset Management (SAM)

**MR. NGUYEN VAN TUNG****Supervisory Board Member**

He is a member of the Board of Supervisory of 557 since 4/2015.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Civil Engineer

**Holding positions in other organizations**

Director of Thu Thiem Land Ltd.

**MR. TRUONG HAI DANG KHOA****Chief Accountant**

He was appointed as Chief Accountant in 557 Investment Corporation since 8/2015.

Nationality: Vietnamese

Expertise: Finance - Accounting





The Board of Management of 557 Investment Corporation is appointed and dismissed by the Board of Directors and responsible for implementing the decisions of the AGM and BOD.



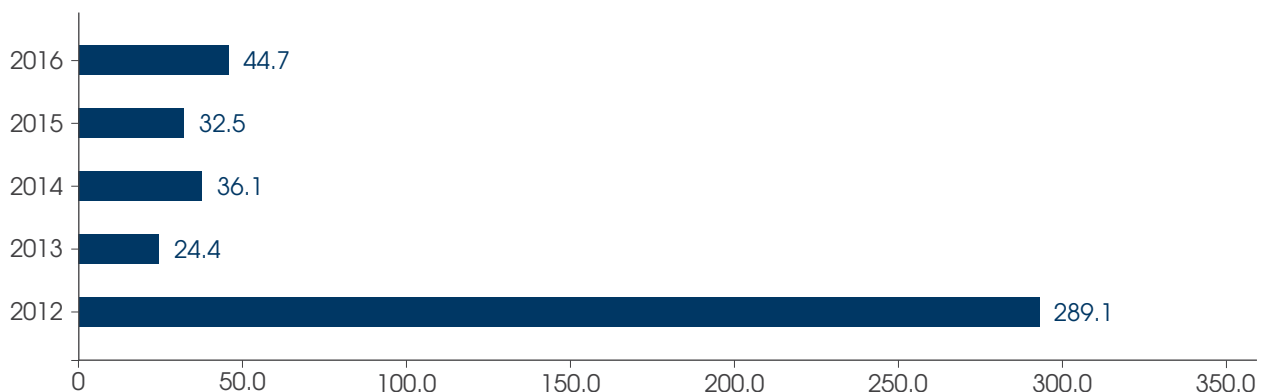
## CHANGES IN THE MEMBERS OF THE BOARD OF MANAGEMENT

There is no change in the members of the Board of Management in 2016

## BUSINESS PERFORMANCE ASSESSMENT

In 2016, the BOM has attempted to complete the strategies assigned by the BOD, stabilized and focused cash flow to ensure production and business activities, continued to implement the key projects to capture the recovery pace of the real estate market in 2015-2018. Thus, the production and business operations of the company became stable and achieved more positive results than in 2015, profit after tax increased 37.6%.

Profit after tax chart



The highlight of 2016 was the results achieved in the continuing boosting sales, ensuring construction progress, promoting investment cooperation, accelerating legal process, compensation of projects, implementation of financial restructuring.

### In particular

- Ensured construction progress of the City Gate Towers high-rise apartments project, expected to finish and start handover since Quarter 2/2017 complying with guarantee for customers. This is a project that the Company jointly developed with its partner, Creed - Japan with joint ratio of 577 20% and Creed 80%, in the form of issuing corporate bonds with a total value up to 600VND billion. Outstanding bonds par value is currently around 354 VNDbillion. The project's expected revenue is over 1,500 VND billion and start recognizing revenue, profit since 2017.
- Customers deposited for reservation over 80% of Diamond Riverside high-rise apartments project. This project

has 1695 apartments of prime location at the Vo Van Kiet highway's facade. The project has expected revenue of over 2,200 billion, profit of over 300 billion, will complete sales in 2017 and construction in 2019.

- Continued to expand relationship, sought partners to cooperate in projects investment and development to quickly keep pace with the real estate growth. Especially, Thu Thiem high class apartment project, in new urban area of District 2 cooperating with foreign partners at the ratio of 50% expected to implement since 2017-2020 will bring expected revenue, profit of 2,300 billion and 700 billion respectively. This project is expected to mark the turning point of the Company starting to participate in high-class apartment segment, raise 577 to a new level, affirm the 577 brand in the real estate and investment market.
- The Company has fulfilled its financial due obligations to bondholders and banks, reduced the credit outstanding from 745.2 VND billion in 2015 to 720.6 VND billion in 2016. This helps the Company reduce pressure on paying interest for bank loans and improve project margins. Therefore, the indicators of solvency are better than last year: Short-term liquidation ratio increased from 5.51 times to 9.17 times; Liability over total assets decreased from 0.23 times to 0.16 times. In addition, the proportion of debt to total assets and to shareholders' equity is lower than of the peers, showing the secured financial status of 577.
- Continued handing over a part of land ownership of Son Tinh project - Quang Ngai and the residential project Ward 2 - Bac Lieu to customers and recognized 15.1 VND billion revenue.
- Completed compensation of Thuy San Hill project, preparing to launch in 2017 with expected revenue, profit of 650 billion and 150 billion, respectively.

**Besides the success achieved in the recent years, business performance has not achieved the results assigned by the ASM due to the following main reasons**

- Because the distinctiveness in the practice of recording revenue and profit of the real estate sector is when the project is completed and delivered to the customers or the significant risks have been transferred to the clients, some projects of the Company are not yet recognized revenue despite the significant financial proceeds from customers.
- Son Tinh Project was expected to be accounted for the majority of revenue and profit in 2016. However, there were still many limitations such as the delayed legal procedures and compensation, affecting to the construction and business plan.
- Production and business performance in the mining and industrial production sectors are not profitable for the company.

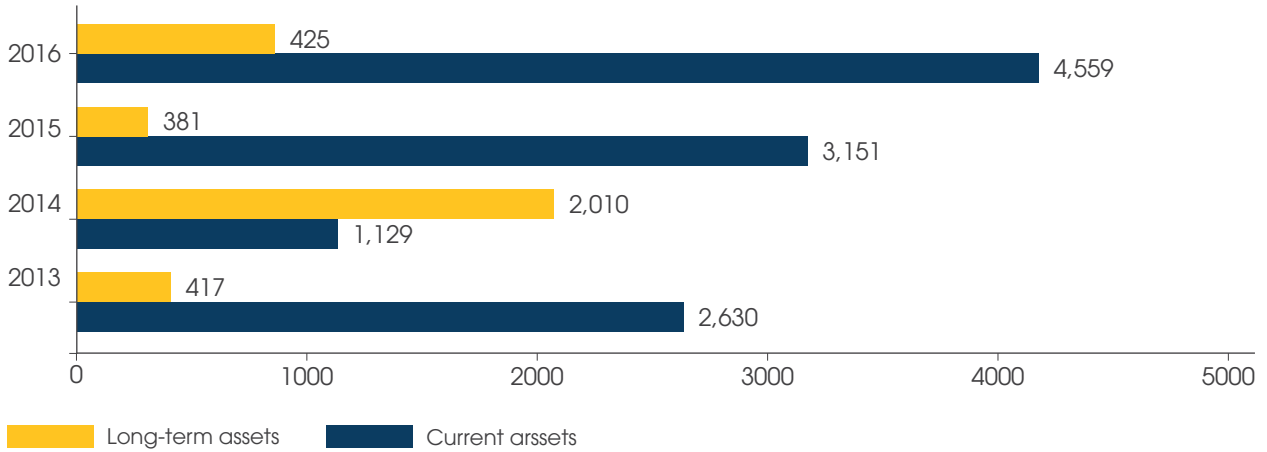
## FINANCIAL STATUS

---

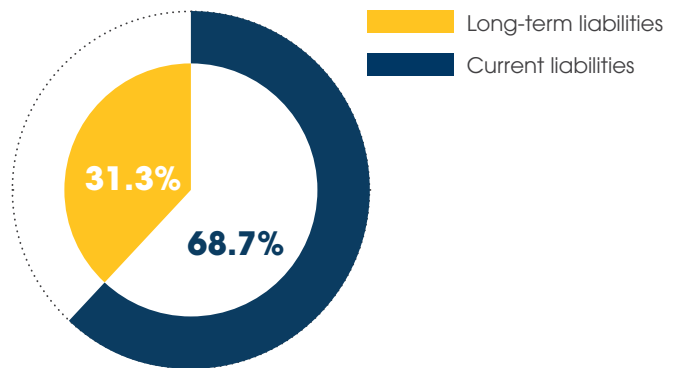
### **23.8%: the increase rate of work in progress compared to 2015**

- In terms of the financial structure in 2016, work in progress accounted for 66.8% of total assets with the value of 3,329.7 VND billion, an increase of 23.8% equivalent to 639,4 VND billion compared to 2015, focused primarily on the costs related to the land formation (compensation and clearance cost, construction...) and the construction investment cost of being implemented projects, in which were 2 main projects City Gate Towers (1,043.9 VND billion) and Son Tinh - Quang Ngai (319,5VND billion). This is the general characteristics of the real estate industry.

- Work in progress accounted for a large proportion of total assets and increased the proportion as well as value over the years. The greater of work in progress also showed that the Company focused on construction investment to provide products for sales, contributing to revenue and profit generating for later years. Land bank consists of the greater proportion in inventory represents significant growth opportunities, especially when the estate market is in recovery. However, it is also a big challenge for the company to manage and exploit effectively.

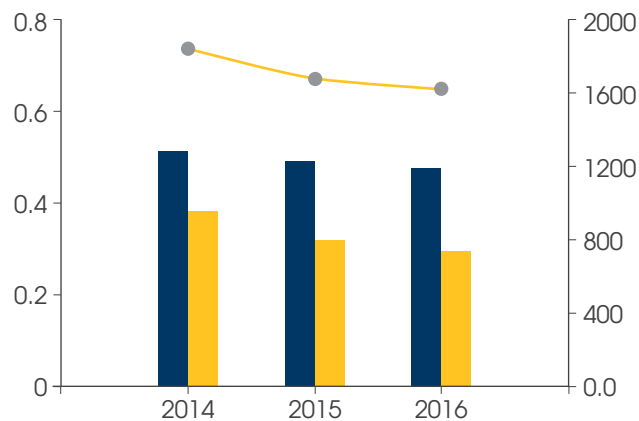


**LIABILITIES STATUS**



**The structure of long-term liabilities and short-term liabilities** Long-term liabilities accounted for 31.3%, short-term liabilities accounted for 68.7% in the liability structure.

**Ratio**



**The ratio of loan/equity**

The ratio of loan/equity = Total outstanding bank loans and other loans/equity.

In 2016, the total liabilities of the company are 3,597.5 VND billion; the ratio of debt/equity is 2.6. However, this ratio did not reflect the actual financial status of the Company. Due to the characteristics of the real estate sector, the financial proceeds from customers buying apartments and the contribution capital of partners to the project are very large.

Therefore, the ratio of debt/equity of 557 must be calculated by the formular: total outstanding bank loans and other loans/equity, and the ratio of debt/equity in 2016 of the Company are 0.57 - in a safe threshold. This ratio decreasing over the years refected the Company's in improving financial structure and stabilizing cash flow.

## BUSINESS PLAN IN 2017

**In 2017, the BOM continues to implement business plan under the strategic direction of the BOD for the period from 2015 to 2018, as follows**

- Invest and sell projects including projects in Ho Chi Minh City: City Gate Towers, Diamond Riverside (City Gate 2), NBBGarden III (City Gate 3) - District 8, Thu Thiem Project - District 2; and projects in provinces including De Lagi - Binh Thuan, Son Tinh - Quang Ngai, Thuy San Hill - Quang Ninh.
- Divest non-core businesses. At the stage of not yet finding partners for collaboration or divestment, the company focuses on developing markets and new products for NBI plant to generate stable growth revenue and profits.
- Continue to restructure the Company in the direction of reducing high-interest debts, ensuring secured financial structure; generate stable revenue and profits for the development of the Company towards long-term sustainability.

**The BOM builds the business plan of 2017 with the following criteria**

Criteria	Plan 2017
Estimated total revenue	1,000VND billion
Profit before tax	90VND billion
Profit after tax	72VND billion



## EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE COMPANY'S ACTIVITIES

**The Board of Directors operates in term of 5 working years based on the team management and decision principles on all matters relate to the Company's purpose and interest, excepting those matters under the General Shareholders Meeting's authorities. The Board of Directors' Rights and Obligations are according to the Business Law, the Company's Charter and internal Polices.**

The Board of Directors includes 7 members in total of which 2 are executive and 5 are non-executive, who have professional qualifications and extensive experience in real estate, infrastructure, and financial investment. The BOD members have greatly contributed into the companies' strategic plan and operating direction to drive the Company through tough market conditions with difficulties and severe competition.



## MEMBERS OF BOARD OF DIRECTORS

On 26/04/2016, annual general shareholders of the year 2016 approved election of 577 Corporation's Board of Directors for the term III (2016-2020) as follows:

Full name	Position	Note
Doan Tuong Trieu	Chairman	Executive
Mai Thanh Truc	BOD's member	Executive
Louis T Nguyen	BOD's member	Independent
Nguyen Phi Thuong	BOD's member	Independent
Hoang Thanh Tung	BOD's member	Independent
Hoang Huu Tuong	BOD's member	Independent
Chong Kuan Yew	BOD's member	Independent

## ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2016

Board of Directors held the meeting at the end of each quarter, every 6 months and year end as well as issued the opinion survey to deploy the goals approved in the ASM and based on the jurisdiction policies. The BOD meeting was held and conducted in accordance with the company's charter and stored in accordant with regulations.

In 2016, the BOD of the company has focused on solving problems and approving the following subjects:

- Issuing decisions on personnel policy structure, restructuring, strategic direction and business plan for the parent company and affiliates.
- Issuing decisions relating to the issuance of coupons, convertible bonds, project bonds and investment cooperation with the partners in the project under the guidelines of ASM.
- Focus on solving the key issues related to building the business plan oriented to 2020 to harmonize with the development of the company.

## REVIEW OF THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE ACTIVITIES OF THE COMPANY

2016 was a year that 577 continued following the BOD's direction: financial restructuring, portfolio restructuring, business strategy adjustment, human resources and corporate governance system strengthening in order to focus all resources on building the key project, City Gate Towers in accordance with guaranteed progress and launching Diamond Riverside project (City Gate 2) as well as accelerating land compensation, preparing legal procedures for other projects. In the recent year, with the economy's improvement, the Company achieved many important results, which laid a solid foundation for stable growth in the coming years. Based on the situation of the country economy, the real estate market and the actual operation results of the Company in 2016, the BOD made the following assessments on the activities of 577:

### Achievements and the advantages

- The implementation of receiving reservation deposit for Diamond Riverside project (City Gate 2) achieving remarkable result and construction of City Gate Towers project complying with guaranteed progress generated considerable proceeds contributing to supplement capital of the whole Company's operation and business. This is a basis to create the faith of customers, investors and other partners continuing believing in co-developing other 577's projects in the future as well as empower 577 branch to become a familiar and reputable developer with customers.

- Successful investment cooperation with foreign partners to develop Thu Thiem high-class apartment project in new urban area district 2 during the period from 2017 to 2020.
- During construction, the Company always pays particular attention to use energy-saving, environmentally friendly materials, apply advanced construction methods and invest in water drainage and treatment systems, thus the projects always meet the requirement of the evaluation reports on environmental impacts.
- The staff constantly improves their professionalism and has high responsibility. The governance system is step by step scientifically and transparently designed to meet the requirements of the new stage of development.

### **Disadvantages**

- 577's projects spread across many locations throughout 3 regions thus, the management, inspection and control are also more difficult.
- With the change in the Law on real estate business which has affected the process of implementing legal procedures, compensation of projects has led to delays in the implementation of the Company's projects.
- Comprehensive restructuring loans and increasing credit limit were uncompleted.
- The fact of pressure from due credit loans, decrease in sales revenue because some project delayed and project cooperation plan to mobilize capital was uncompleted as planning caused difficulties for the financial balance to focus funds on developing projects as the proposed plan.
- The industrial sectors of the Company are still in building their reputation in the market thus, face with many difficulties, putting additional pressure on cash flow and financial plans of the Company.

## **REVIEW BY BOARD OF DIRECTORS ON THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

In 2016, the Board of Management with capable and experienced members in direction contributed significantly for the management and development of the Company.

The BOD highly appreciated the consistent and drastic management of the Board of Management in implementing the strategies, objectives and tasks given by the BOD, organizing business operations flexibly and effectively, handling issues arising in practice timely, administering and supervising regularly the operation of member units, grasping the situation to make right and timely decisions, as well as proposing many solutions suiting to the production and business activities of the whole Company.

2016 was a year of recognition and marked a big change in 577's new development period. The Board of Management strived to accomplish most of the plans set by the BOD, namely completing capital contribution in Thu Thiem Land Limited Company and looking for potential partners to co-develop new projects. This is a firm premise for the Company to develop steadily to new level in the next coming years. However, due to changes in the real estate law and other related regulations, some projects were behind schedule, leading to being incomplete in fulfilling targets set by the Company.

The BOD appreciated the outstanding efforts of the BOM as well as the reunion and efforts of all employees in their work, even though the results have not yet met the plan agreed in the AGM. To achieve well targets, missions in 2017 and following years, the BOD requests the BOM to keep actively and implementing directions, goals and plans set out, strengthen streamlined organization structure of high quality and effectiveness fitting the next development period.

## **PLANS AND DIRECTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2017 AND THE FOLLOWING YEARS**

---

The BOD assesses that the real estate in 2017 will continue improving strongly and macroeconomy will strengthen continually. Besides achieved results, the Company BOD directs implementation the of the business goals in 2017 as follows:

### **Finance**

- Focus on raising capital from a variety of resources to ensure sufficient needs of investment development activities of real estate sector.
- Continue to restructure finance in the direction of decreasing the proportion of debt and ensuring financial security, as well as look for new credit arrangement with lower interest rates for more efficient use of capital.

### **Project and product development**

- Ensure the implementation schedule of the key projects, mainly City Gate Towers high-rise apartment project, Diamond Riverside high-rise apartment project (City Gate 2) and Son Tinh residential area project, to ensure the commitments and generate products and financial proceeds in 2017. Simultaneously, construct new projects in 2017 Thuy San Hill villa area project and NBB Garden III residential area project (City Gate 3) to create new products and stable revenue for the following years.
- Speed up compensation and complete legal procedures of current projects in order to carry out or call for investment or divestment when necessary.
- Supplement to develop services including the chain of serviced apartments in HCMC and resorts in the central coastal provinces in order to create various sources of revenue for the business of the Company.

### **Business**

- Promote the sales plan completion of main projects Diamond Riverside high-rise apartment (City Gate 2) and Son Tinh as well as launch new projects Thuy San Hill villa area project and NBB Garden III residential area project (City Gate 3).

### **Corporate governance systems and personnel**

- Continuing to improve the internal management system, improve transparency in administration to create a legal and administrative corridor for the Company's activities, thus contributing to effective risk control, enhancing competitiveness in the Company internal system.
- Build workforce with high professional, dedicated and enthusiastic personnel in work to create a firm basis for the Company's development in the present and future.

### **Investor relations**

- Build effective investor relations, provide complete and accurate information to shareholders, investors and financial institutions to retain existing shareholders, attract more potential investors contributing to enhance the brand and image of the Company in the new period.

## 4 REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS

**THE BOARD OF SUPERVISORS OPERATES INDEPENDENTLY AND PLAYS A ROLE IN CHECKING AND MONITORING THE ADMINISTRATION OF THE BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT TO ENSURE THAT THEIR MANAGEMENT IS REASONABLE, TRANSPARENT AND IN COMPLIANCE WITH APPLICABLE LAWS, RESOLUTIONS OF THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING AND THE INTERESTS OF SHAREHOLDERS OF THE COMPANY.**

The Board of Supervisors consists of 3 members, who are selected as qualified, competent and experienced, as well as professional qualifications in the field of finance, accounting to be able to perform duties given.

### MEMBERS OF THE BOARD OF SUPERVISORS

577 Corporation's Board of Supervisors for the term III (2016-2020) as follows:

**Ms Nguyen Quynh Huong - Head of the Board of Supervisors**

**Mr Vo Hoang Chuong - Members of the Board of Supervisors**

**Mr Nguyen Van Tung - Members of the Board of Supervisors**

### ACTIVITIES OF THE BOARD OF SUPERVISORS IN 2016

In 2016, the Board of Supervisors executed its duties as follows:

- Representatives of the Board of Supervisors fully participated in meetings of the Board of Directors to comment on strategic direction and business of the Company.
- Considering the transparency of the disclosure process to ensure the interests of investors; simultaneously suggesting and giving opinions to the Board of Directors and Executive Board to ensure the sustainable development of the Company as well as to protect the rights and interests of shareholders

### REPORT BY BOARD OF SUPERVISORS 2016 FISCAL YEAR

#### Performance of the company 577 in fiscal year 2016

Dear Shareholders of 577 Investment Corporation

In 2016, on behalf of the Shareholders, the Board of Supervisors (BOS) performed its monitoring responsibility to the management and administration of the Company's business activities based on the assignments and rights stipulated in the Company's Charter, Law on Enterprises and regulations on listed company.

On behalf of the Board of Supervisors, we would like to report with the following contents.

#### A. THE REVISION AND APPRAISAL OF THE BOARD OF SUPERVISORS ON THE 2016 FINANCIAL STATEMENTS:

After revision and appraisal, the the Board of Supervisors agreed with the contents of 2016 consolidated financial statements audited by Ernst & Young Vietnam Co. Ltd. The financial statements were true and fair with all the significant aspects on financial situation and business performance of 577 Investment Corporation for the year ended 31st December 2016.

For the fiscal year ended 2016, the operating performance of 577 are as follows:

- About the business performance: in the fiscal year of 2016, real estate business improved clearly, particularly, all of 1,092 apartments of City Gate Towers project were transferred and over 1,330/1695 apartments of Diamond Riverside project were deposited. However, due to the change in booking method with the apartment transfer activity in circular 200/2014/TT-BTC issued on 22nd December 2014, the revenue from real estate transfer, the main business of company, only accounted for 15.1 VND billion, down 77.4% compared to that of 2015.



- Revenue from other activities reached 26.1 billion, mainly attributed to services revenue for Carina apartment building and sales revenue of NBI factory. Therefore, the net sales of goods and services for the fiscal year 2016 was 41.2 VND billion, a decrease of 57.4% compared to that of 2015.
- However, finance income was significant number. In 2016, 577 recorded profit from 50% Thu Thiem project transfer to a foreign partner. Additionally, other financial activities also brought over 7.8 VND billion to the company. Finance income, thus achieved 118.7 VND billion, an increase of 129.0% compared to 51.8 VND billion in 2015.
- In 2016, due to the arising of 31.8 VND billion financial advisory cost, finance expenses increased from 19.5 VND billion in 2015 to 43.4 VND billion. Selling expenses rose from 0.9 VND billion to 15.6 VND billion because the company boosted PR and marketing activities for currently developed projects. In contrast, administrative expenses decreased 42.7% since the company cut workforce and other costs.
- The operating profit from business activities reached 50.9 VND billion, an increase of 56.1% compared to that of 2015. Operating profit margin appreciated at 123.5% compared to 33.7% in 2015.
- Other profit went down from 8.3 VND billion in 2015 to 0.6 VND billion because the company transferred the building No. 1 Nguyen Van Dau in 2015. Hence, net profit after tax attributable to shareholders of the parent company reached 46.0 VND billion, an increase of 24.5% compared to 36.9 VND billion in 2015.
- About financial situation: the current assets of the company was 4,559.3 VND billion as of 31 December 2016, an increase of 40.0% compared to that of 2015, in which inventories were 3,344.7 VND billion, an increase of more than 642 VND billion, and accounted for 73.3% of total current assets of the company. Most of the inventories were work-in-progress of 2 main projects City Gate Towers (1,043.9 billion) and NBB Garden II (711.7 billion). We noted that whereas the total work-in-progress value of most projects did not change much compared to that of 2015, this figure went up significantly by 58.3% in City Gate Towers project from 659.6 VND billion in 2015 because of rushing construction to complete and hand over to customers expected in quarter 2/2017. This was a worthy achievement of the company in its business operation in 2016.
- Meanwhile, the non-current assets were 425.1 VND billion, an increase of 11.5% compared to that of 2015. Some significant movements of which were (1) long-term receivables increased by 62.3% thanks to the profit advance in Diamond Riverside project for CII; (2) fixed assets decreased by 6.2% due to depreciation; (3) an increase of more than 31.4% of long-term prepaid expenses mainly because brokerage fees of City Gate project went up 25.2 VND billion. For the fiscal year ended 2016, the total assets of the company were 4,984.4 VND billion, a rise of 1,451.9 VND billion, equivalent to 41.1% compared to that of the previous year due to the above reasons.
- With the transition of the total asset of the company in 2016, the total debt and equity also changed. The short-term debt was 2,471.7 VND billion in 2016, an increase of 185.1%. Most of this increase was the short-term advances from customers, short-term loans, short-term accrued expenses and other short-term payables.
- Short-term advances from customers were the booking for the amounts which buyers deposited but not yet recorded as revenue. In particular, in 2016, the company collected 461.0 VND billion from buyers, in which 457,6 VND billion was attributed to the transfer activity of City Gate Towers Project. In other words, this was unearned income for the real estate transfer activity due to change in pre-mentioned accounting standards.
- Short-term loans reached by 377.7 VND billion at 667.5 VND billion, among which were mainly 354.3 VND billion Creed bonds issued for City Gate project converted from long-term to short-term loan. Short-term accrued expenses increased 83.8 VND billion mainly because of interest expense (went up 40 VND billion) and 31.8 VND billion of Thu Thiem project's unsettled advisory transfer cost. Other short-term payables rose 681.8 VND billion mostly due to 430 VND billion payables to CII arising from buying Thu Thiem project and 203.0 VND billion deposit from customers of Diamond Riverside project.
- Non-current liabilities went down by 20.7% at 1,125.8 VND billion, in which were mainly 340 VND billion BIDV long-term loan, 210 VND billion convertible bonds, 91.4 VND billion ACB loan, especially 471 VND billion project investment cooperation. The decline was mainly due to 434.9 VND billion of long-term debt due from Creed bonds (354.3 VND billion) and VIB (150 VND billion) converted into short-term debt. However, Creed bonds are a joint venture loan from the City Gate project



and this bond will be paid when the project is finalized, so the Company is not under much pressure to pay for these bonds. Other long-term liabilities increased by 28.8% as CII increased its investment capital by 153.1 billion into Diamond Riverside and De Lagi projects.

- In 2016, the company did not issue additional shares, therefore there was almost no change in equity criteria. The total owner's equity at 31st December 2016 was 1,386.9 VND billion.
- For the fiscal year ended 2016, the undistributed earnings of the parent company were 146,7 VND billion, the investment fund was 131.5 VND billion, the treasury stock value was equivalent to 6.89 VND billion. The book value of each share was 21,311 VND/share and EPS was 664 VND/share.

#### B. IMPLEMENTATION OF THE GOVERNMENT LAWS AND THE COMPANY REGULATIONS:

In 2016, the BOS assigned its staff to attend all meetings of BOD and looked into legality and compliance in management of business operation. BOS appreciated the responsibility, professionalism, transparency of 577's BOD and BOM. The management work conformed to all the regulations of Laws, Company Charter, Resolutions and Decisions of General Shareholders.

#### C. APPRAISAL AND RECOMMENDATIONS BY BOS ON THE OPERATION OF THE COMPANY:

In 2016, due to the recovery of the real estate market, the performance of the 577 significantly improved. After selling out City Gate Towers project, 577 continued to launch Diamond Riverside project which was warmly welcomed. This was proven by the fact that over 80% apartments were deposited in a short time. We suppose that this was a very firm base for 577 to regain its fame and trust of customers, as well as create more demand and attraction to future projects developed by 577.

Based on the achievements and weaknesses of the company, the BOS would like to make some recommendations as follows:

1. BOM and Financial & Accounting Department need to make detailed financial plans for its projects with a long-term vision to ensure the fund for those projects and financial liquidity, then decide on which projects are priorities to be developed or decide whether to exit to give resources to certain projects to ensure maximum effect.
2. BOM needs to focus more on Investor Relation to update timely to shareholders and investor with latest information about the operation of the company, giving the investors an insight of the company to make sound decision on their investments, avoiding risks from lack of information.
3. To continue to choose a company in Big 4 to perform the audit for the 2017 financial statements to insure transparency and fairness of the financial statements.

In 2017, based on the internal factors which facilitated achievements in fiscal year 2016 and the improvement in the economy and real estate market, we believe that Company 577 can achieve great results and maximize the value and profit for shareholders and investors.

On behalf of BOS, we wish Company 577 more success, being capable of giving more value and profit to shareholders who have trusted and committed to the company in recent years.

**NGUYEN QUYNH HUONG**  
HEAD OF BOARD OF SUPERVISORS

## REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF SUPERVISORS

Pursuant to the Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 30/NQ-DHDCD passed on 28/04/2016, the remuneration of the BOD and BOS are paid the equivalent of 1% of the profit after tax of the Company, details are as follows:

Full name	Position	Remuneration 2016 (VND)
Doan Tuong Trieu	BOD's Chairman	50,000,000
Hoang Huu Tuong	BOD's member	50,000,000
Louis T Nguyen	BOD's member	50,000,000
Mai Thanh Truc	BOD's member	50,000,000
Hoang Thanh Tung	BOD's member	50,000,000
Nguyen Phi Thuong	BOD's member	50,000,000
Chong Kuan Yew	BOD's member	50,000,000
Nguyen Quynh Huong	Head of BOS	39,000,000
Vo Hoang Chuong	BOS's member	35,000,000
Nguyen Van Tung	BOS's member	35,000,000

BOM and Chief Accountant have similar benefits to other employees: bonus appraised annually; bonus for recognized initiatives bringing practical benefits for the company.

Full name	Position	Remuneration 2016 (VND)
Doan Tuong Trieu	Chief Executive Officer	1,015,000,000
Mai Thanh Truc	Chief Financial Officer	960,000,000
Nguyen Thanh Quyet	Chief Project Officer	652,000,000
Truong Hai Dang Khoa	Chief Accountant	675,000,000

## STOCK TRANSACTIONS OF INSIDE SHAREHOLDERS AND AFFILIATED PEOPLE

Transactors	Relationship with inside shareholders/ major shareholders	Number of shares owned at beginning of period		Number of shares owned at ending of period		Reasons of increase, decrease (buy, sell, convert, reward...)
		No. of shares	%	No. of shares	%	
<b>Affiliated investors</b>						
Sao Anh Mai Co. Ltd.,	Internal shareholder is transaction organization's CEO	75,000	0.13%	50,000	0.09%	Sold 25,000 shares
<b>Inside shareholders</b>						
Louis T Nguyen	Internal shareholder	27,000	0.05%	0	0%	Sold 27,000 shares



# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 2016

At as 31 December 2016







## STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS

Management of 577 Investment Corporation (“the Company”) is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (collectively referred to as the “Group”) for the year ended 31 December 2016.

### A. THE BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND DIRECTORS

The members of the Board of Management, Supervisors and Directors of the Company who held office during the year and to the date of this report are as follows:

BOARD OF DIRECTORS	
Mr. Doan Tuong Trieu	Chairman
Mr. Mai Thanh Truc	Member
Mr. Louis T. Nguyen	Member
Mr. Hoang Huu Tuong	Member
Mr. Chong Kuan Yew	Member
Mr. Nguyen Phi Thuong	Member
Mr. Hoang Thanh Tung	Member

BOARD OF SUPERVISION	
Ms. Nguyen Quynh Huong	Head of Board of Supervision
Mr. Vo Hoang Chuong	Member
Mr. Nguyen Van Tung	Member

MANAGEMENT	
Mr. Doan Tuong Trieu	Chief Executive Officer
Mr. Mai Thanh Truc	Chief Finance Officer
Mr. Nguyen Thanh Quyet	Acting Chief Project Officer

### B. MANAGEMENT’S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements;

- Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2016 and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

For and on behalf of management:

**DOAN TUONG TRIEU**  
**Chief Executive Officer**

15 March 2017

## **2** INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

### To: The Shareholders of 577 Investment Corporation

We have audited the accompanying consolidated financial statements of 577 Investment Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), as prepared on 15 March 2017 and set out on pages 6 to 52, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2016, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

## MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for such internal control system as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## AUDITORS' RESPONSIBILITY

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control system relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control system. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

## OPINION

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2016, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the consolidated financial statements.

## OTHER MATTERS

The consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2015 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements on 23 March 2016.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



**NGUYEN PHAN ANH QUOC**  
Auditor

Audit Practicing Registration Certificate  
No.: 2759-2014-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam 15 March 2017



### 3 CONSOLIDATED BALANCE SHEET

December 31, 2016

B01-DN/HN

Unit: VND

Code	Assets	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated-Note 35)
<b>100</b>	<b>CURRENT ASSETS</b>		<b>4.559.352.246.245</b>	<b>3.151.140.081.087</b>
110	<b>Cash</b>	<b>5</b>	112.066.193.541	29.710.586.394
111	Cash		112.066.193.541	29.710.586.394
<b>130</b>	<b>Current accounts receivable</b>		<b>1.088.253.274.871</b>	<b>397.195.700.239</b>
131	Short-term trade receivables	6	48.389.979.356	66.462.763.278
132	Short-term advances to suppliers	7	548.142.441.433	83.454.221.170
135	Short-term loan receivables	8	22.886.305.555	56.000.000.000
136	Other short-term receivables	9	469.647.654.213	193.392.628.577
137	Provision for doubtful short-term receivables	6, 9	(813.105.686)	(2.113.912.786)
<b>140</b>	<b>Inventories</b>	<b>10</b>	<b>3.344.464.931.138</b>	<b>2.701.660.478.976</b>
141	Inventories		3.344.738.771.676	2.702.650.890.694
149	Provision for obsolete inventories		(273.840.538)	(990.411.718)
<b>150</b>	<b>Other current assets</b>		<b>14.567.846.695</b>	<b>22.573.315.478</b>
151	Short-term prepaid expenses	16	40.944.152	653.833.431
152	Value-added tax deductible		7.830.497.553	20.984.769.975
153	Tax and other receivables from the State		6.696.404.990	934.712.072
<b>200</b>	<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>425.087.983.557</b>	<b>381.387.855.989</b>
<b>210</b>	<b>Long-term receivables</b>		110.391.880.378	67.997.969.552
216	Other long-term receivables	9	110.391.880.378	67.997.969.552
<b>220</b>	<b>Fixed assets</b>		<b>132.404.252.958</b>	<b>141.159.055.987</b>
221	Tangible fixed assets	11	128.142.726.940	136.702.395.997
222	- Cost		182.133.002.603	181.868.273.703
223	- Accumulated depreciation		(53.990.275.663)	(45.165.877.706)
227	Intangible assets	12	4.261.526.018	4.456.659.990
228	- Cost		5.708.334.546	5.648.149.366
229	- Accumulated amortization		(1.446.808.528)	(1.191.489.376)
<b>230</b>	<b>Investment properties</b>	<b>13</b>	<b>64.648.602.919</b>	<b>64.749.641.246</b>
231	Cost		67.786.031.001	65.508.492.671
232	Accumulated depreciation		(3.137.428.082)	(758.851.425)
<b>240</b>	<b>Long-term assets in progress</b>	<b>14</b>	<b>14.667.130.169</b>	<b>14.348.238.082</b>
242	Construction in progress		14.667.130.169	14.348.238.082
<b>250</b>	<b>Long-term investments</b>		<b>5.374.978.308</b>	<b>7.762.978.308</b>
252	Investments in associates	15.1	4.574.978.308	4.574.978.308
253	Investment in other entities	15.2	800.000.000	3.188.000.000
<b>260</b>	<b>Other long-term assets</b>		<b>97.601.138.825</b>	<b>85.369.972.814</b>
261	Long-term prepaid expenses	16	78.795.185.973	59.968.973.343
262	Deferred tax assets	31.4	2.715.875.995	2.715.875.995
269	Goodwill	17	16.090.076.857	22.685.123.476
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>4.984.440.229.802</b>	<b>3.532.527.937.076</b>



Code	Assets	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated-Note 35)
<b>300</b>	<b>LIABILITIES</b>		<b>3.597.490.877.130</b>	<b>2.286.430.636.470</b>
<b>310</b>	<b>Current liabilities</b>		<b>2.471.720.945.060</b>	<b>866.846.342.906</b>
311	Short-term trade payables	18	56.441.106.620	42.907.367.711
312	Short-term advances from customers	19	755.812.944.341	294.852.923.570
313	Statutory obligations	20	19.709.958.041	35.062.930.756
314	Payables to employees		1.518.568.754	1.292.690.882
315	Short-term accrued expenses	21	103.730.681.081	19.883.074.539
319	Other short-term payables	22	840.050.319.559	158.250.630.142
320	Short-term loan	24	667.507.428.571	289.779.271.598
322	Bonus and welfare fund	23	26.949.938.093	24.817.453.708
<b>330</b>	<b>Non-current liabilities</b>		<b>1.125.769.932.070</b>	<b>1.419.584.293.564</b>
331	Long-term trade payables		-	3.300.000.000
337	Other long-term liabilities	22	500.472.215.371	388.662.672.144
338	Long-term loans	24	407.448.625.411	809.772.530.132
339	Convertible bonds	25	210.000.000.000	210.000.000.000
341	Deferred tax liabilities	31.4	7.849.091.288	7.849.091.288
<b>400</b>	<b>OWNERS' EQUITY</b>		<b>1.386.949.352.672</b>	<b>1.246.097.300.606</b>
<b>410</b>	<b>Capital</b>		<b>1.386.949.352.672</b>	<b>1.246.097.300.606</b>
411	Share capital	26.2	583.212.000.000	583.212.000.000
411a	- Shares with voting rights		583.212.000.000	583.212.000.000
412	Share premium	26.1	385.417.099.032	385.417.099.032
415	Treasury shares	26.1	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	Investment and development fund	26.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	Undistributed earnings	26.1	146.692.706.494	151.602.063.949
421a	- Undistributed earnings of prior year		100.708.469.933	112.214.700.898
421b	- Undistributed earnings of current year		45.984.236.561	39.387.363.051
429	Non-controlling interests		147.040.838.086	1.279.428.565
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>4.984.440.229.802</b>	<b>3.532.527.937.076</b>



**NGUYEN VAN MINH**  
Preparer



**TRUONG HAI DANG KHOA**  
Chief Accountant



**DOAN TUONG TRIEU**  
Chief Executive Officer  
March 23, 2016

## 4 CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

31 December 2016

**B02-DN/HH**

Unit: VND

Code	Assets	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated-Note 35)
10	Revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	41.226.365.006	96.670.214.210
11	Cost of goods sold and services rendered	28	(36.656.784.087)	(72.030.793.715)
20	Gross profit from sale of goods and rendering of services		4.569.580.919	24.639.420.495
21	Finance income	27.2	118.719.447.098	51.835.801.584
22	Finance expenses	29	(43.392.119.037)	(19.519.180.461)
23	- In which: Interest expense		(11.394.080.255)	(9.083.713.739)
25	Selling expenses	30	(15.578.473.835)	(917.943.602)
26	General and administrative expenses	30	(13.412.370.432)	(23.416.965.141)
30	Operating profit		50.906.064.713	32.621.132.875
31	Other income		2.705.947.362	15.761.399.548
32	Other expenses		(2.056.989.675)	(7.422.397.274)
40	Other (loss) profit		648.957.687	8.339.002.274
50	Accounting profit before tax		51.555.022.400	40.960.135.149
51	Current corporate income tax expense	31.1	(6.824.076.318)	(7.957.548.832)
52	Deferred income tax expenses	31.1	-	(502.641.242)
60	Net profit after tax		44,730,946,082	32,499,945,075
61	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		45,984,236,561	36,937,656,781
62	Net profit after tax attributable to non-controlling interests		(1.253.290.479)	(4.437.711.706)
70	Basic earnings per share	33	703	553
71	Diluted earnings per share	33	606	527

**NGUYEN VAN MINH**  
Preparer

**TRUONG HAI DANG KHOA**  
Chief Accountant



**DOAN TUONG TRIEU**  
Chief Executive Officer  
March 23, 2016

## 5 CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

As at 31 December 2016 and for year then ended

B03-DN/HN  
Unit: VND

Code	Assets	Notes	Ending balance	Beginning balance (Restated-Note 35)
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
01	<b>Profit before tax</b>	27.2	<b>51.555.022.400</b>	<b>40.960.135.149</b>
	Adjustments for:	29		
02	Depreciation and amortisation		18.053.340.385	10.048.939.100
03	(Reversal of provision) provision	30	(2.017.378.280)	2.616.484.945
05	Profits from investing activities	30	(118.220.920.861)	(31.341.481.447)
06	Interest expense		11.394.080.255	9.083.713.739
<b>08</b>	<b>Operating (loss) profit before changes in working capital</b>		<b>(39.235.856.101)</b>	<b>31.367.791.486</b>
09	(Increase) decrease in receivables		(536.233.117.212)	39.458.874.153
10	Increase in inventories		(642.087.880.982)	(157.796.738.141)
11	Increase in payables	31.1	1.420.764.412.224	142.531.622.278
12	Increase in prepaid expenses	31.1	(18.213.323.351)	(48.018.157.744)
14	Interest paid		(129.726.816.536)	(147.346.145.081)
15	Corporate income tax paid		(24.445.195.148)	(78.043.464.279)
17	Other cash outflows from operating activities		(2.215.669.631)	(3.322.258.498)
<b>20</b>	<b>Net cash flows from (used in) operating activities</b>	33	<b>28.606.553.263</b>	<b>(221.168.475.826)</b>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
		33		
21	Purchase and construction of fixed assets		(583.620.987)	(10.358.402.828)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	300.000.000
23	Loans to other entities		(7.000.000.000)	(56.000.000.000)
24	Collections from borrowers		44.000.000.000	681.027.888
26	Proceeds from sale of investments in other entities		34.776.000.000	75.765.000.000
27	Interest and dividends received		7.322.639.219	3.974.270.983
<b>30</b>	<b>Net cash flows from investing activities</b>		<b>78.515.018.232</b>	<b>14.361.896.043</b>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
33	Drawdown of borrowings		127.326.523.850	635.001.002.660
34	Repayment of borrowings		(151.922.271.598)	(406.765.346.223)
36	Dividends paid		(170.216.600)	(1.522.500.000)
<b>40</b>	<b>Net cash flows (used in) from financing activities</b>		<b>(24.765.964.348)</b>	<b>226.713.156.437</b>
<b>50</b>	<b>Net increase in cash</b>		<b>82.355.607.147</b>	<b>19.906.576.654</b>
<b>60</b>	<b>Cash at beginning of year</b>		<b>29.710.586.394</b>	<b>9.804.009.740</b>
<b>70</b>	<b>Cash at year of end</b>		<b>112.066.193.541</b>	<b>29.710.586.394</b>

Signed

**NGUYEN VAN MINH**  
Preparer

Signed

**TRUONG HAI DANG KHOA**  
Chief Accountant

Signed

**DOAN TUONG TRIEU**  
Chief Executive Officer  
March 23, 2016



## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### 1. CORPORATE INFORMATION

577 Investment Corporation (“the Company”) is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate (“BRC”) No. 4103003556 issued by the Department of Planning and Investment (“DPI”) of Ho Chi Minh City on 4 July 2005, and as amended.

The Company’s shares were officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”) on 20 November 2008 with the stock code as NBB.

The principal activities as of the Company are construction & trading real estate, construction in transportation works, construction in civil works, investing, trading infrastructure, quarrying of stone, sand, gravel, clay, kaolin, manufacturing and trading in all kinds of filters for automobile, exploiting and processing mineral.

The Company’s registered head office is located at Carina Plaza Tower, 1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City, Viet Nam and 4 dependent accounting branches are as below:

- Binh Thuan Branch, registered at 47 Tran Hung Dao, Phu Thuy Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province, Viet Nam.
- Tay Nam Branch, registered at C7-TTMM Ba Trieu, Ward 3, Bac Lieu City, Bac Lieu Province, Viet Nam.
- Mien Bac Branch, registered at Group 1, Block 6, Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province, Viet Nam.
- Quang Ngai Branch, registered at Truong Tho Dong Residential Group, Truong Quang Trong Ward, Quang Ngai City, Quang Ngai province, Viet Nam.

The number of Group’s employees as at 31 December 2016 was 137 (31 December 2015: 148).

#### Corporate structure

The Company’s corporate structure includes five subsidiaries, in which:

- [Hung Thanh Construction - Trading - Service - Production Co., Ltd. \(“Hung Thanh”\)](#)

Hung Thanh is a limited liability company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 4102003918 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 1 March 2001, and as amended. The head office of Hung Thanh is located at 3rd floor, Block B, Carina Plaza, 1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City, Vietnam. The principal activities of Hung Thanh Company are constructing industrial works and civil works; road projects, house and real estate trading.

As at 31 December 2016, the Company hold a 95% equity share in Hung Thanh.

- [Quang Ngai Mineral Investment Joint Stock Company \(“QMI”\)](#)

QMI is a shareholding company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 4300368176 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 24 December 2007, and as amended. The head office of QMI is located at Block C1-3, Tinh Phong industrial zone, Tinh Phong Commune, Son Tinh District, Quang Ngai Province. The principal activities of QMI Company are trading materials, installation equipment in the construction; trading gasoline and related products and exploiting rock, sand, soil, land, kaolin.

As at 31 December 2016, the Company hold a 90% equity share in QMI.



#### - NBB Industry Joint Stock Company (“NBBI”)

NBBI is a shareholding company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 3203001767 issued by the DPI of Da Nang City on 24 December 2007, and as amended. The head office of NBBI is located at Block G, road 10, Hoa Khanh industrial zone, Lien Chieu District, Da Nang City, Vietnam. The principal activities of NBBI Company are manufacturing and trading all kinds of filter for automobile.

As at 31 December 2016, the Company hold a 76% equity share in NBBI.

#### - Huong Tra Company Limited (“Huong Tra”)

HuongTra is a limited liability company incorporated under the Law of Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 4300340364 issued by the DPI of Quang Ngai Province on 21 June 2006, and as amended. The head office of Huong Tra is located at Truong Tho Dong complex, Truong Quang Trong Ward, Quang Ngai City, Quang Ngai Province, Vietnam. The principal activities of Huong Tra Company are trading materials, installation equipment in the construction; trading in gasoline and related products and exploiting rock, sand, soil, land, kaolin.

As at 31 December 2016, the Company hold a 99% equity share in Huong Tra.

#### - Thu Thiem Land Company Limited (“DTT”)

DTT is a limited liability company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No 0313629237 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 20 January 2016, and as amended. DTT’s registered office located at Carina Plaza Tower, 1648 Vo Van Kiet, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City, Viet Nam. DTT’s principle activities are construction & trading real estate, land use rights and construction in civil works.

As at 31 December 2016, the Company hold a 51% equity share in DTT.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Accounting standards and system

The consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong (“VND”), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4);
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

**Applied accounting documentation system**

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

**Fiscal year**

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

**Accounting currency**

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

**Basis of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries at 31 December 2016.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**Cash**

Cash comprises cash on hand and cash at banks.

**Inventories****Inventory property**

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Cost includes:

- Freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

#### Other inventories

Other inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable value. Net realisable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, tools and supplies	Cost of purchase on a weighted average basis.
-----------------------------------	---

#### Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement.

#### Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases and decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

#### Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

### **Intangible assets**

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the consolidated income statement as incurred.

When intangible assets are sold or retired, their costs and accumulated amortisation are removed from the consolidated balance sheet and any gain or loss resulting from their disposal is included in the consolidated income statement.

### **Depreciation and amortization**

Depreciation of tangible fixed assets and amortization of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Land use rights	30 years
Permits and franchise licenses	8 years
Buildings and structures	5 - 25 years
Machinery and equipment	4 - 10 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment	3 years
Other tangible fixed assets	3 - 16 years

### **Investment properties**

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and/or amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated/amortised but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:



Shopping mall	30 years
Pool and tennis court	10 - 30 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the period of retirement or disposal.

### **Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets.

### **Prepaid expenses**

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

### **Business combinations and goodwill**

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortized over 10-year period on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

When the acquisition of a subsidiary is not recognized as a business combination, it is treated as an asset acquisition transaction rather than a business combination. Accordingly, the purchasing price will be allocated to identifiable assets and liabilities based on their relative fair value at the purchasing date. Therefore, no goodwill arise from this transaction.

### **Investments**

#### **Investments in associates**

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associates is included in the carrying amount of the investment and is amortized over 10-year period. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associates.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

#### Held-for-trading securities and investments in other entities

Held-for-trading securities and investments in other entities are stated at their acquisition costs.

#### Provision for diminution in value of held-for-trading securities and investments in entities

Provision is made for any diminution in value of the held-for-trading securities and investments in entities at the balance sheet date in accordance with the guidance under Circular No. 228/2009/TT-BTC dated 7 December 2009 and Circular No. 89/2013/TT-BTC dated 28 June 2013 issued by the Ministry of Finance. Increases and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

#### Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

#### Convertible bond

Bonds that are convertible by the holder into a fixed number of ordinary shares of the entity are separated into financial liability (a contractual arrangement to deliver cash or another financial assets) and equity instrument (a call option granting the holder the right, for a specified period of time) based on the terms of the contract.

On issuance of the convertible bond, the fair value of the liability component is determined by discounting the future payment (including principal and interest) to present value at the market rate for an equivalent non-convertible bond less issuance cost. This amount is classified as a financial liability measured at amortised cost (net of transaction costs) until it is extinguished on conversion or redemption.

The remainder of the proceeds is allocated to the conversion option that is recognised and included in shareholders' equity. The carrying amount of the conversion option is not re-measured in subsequent years.

Transaction costs are allocated during the lifetime of the bond following straight line basis. At initial recognition, issuance costs are deducted from the liability component of the bond.

#### Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

### **Appropriation of net profits**

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors/shareholders after approval in the shareholder's meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the Annual general meeting.

#### **Investment and development fund**

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or in-depth investments.

#### **Bonus and welfare fund**

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

### **Earnings per share**

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

### **Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

#### **Income from sales of houses and apartment**

For completed houses and apartments sold by the Group, revenue and cost are recognised when the significant risks and rewards of ownership of houses and apartments have passed to the buyer.

#### **Sale of goods**

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

#### **Income from sales of block of land and land on which infrastructure has been built**

Income from sales of block of land and land on which infrastructure has been built is defined as the total received amount when block of land and land on which infrastructure has been built were transferred to customer.

#### **Rental income**

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease.

### Rendering of services

Revenue from rendering of services is recognized as and when the services are rendered to the customers and are stated net of discounts, value-added tax and allowances.

### Interest income

Revenue is recognised as interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

### Dividends

Revenue is recognised when the Group's right to receive the payment is established.

## Taxation

### Current income tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

### Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred income tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.



Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

- Either the same taxable entity; or
- When the Group intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

### **Segment information**

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Group's principal activities are to trade in real estate, construction and other activities. These activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Group's management is of the view that the Group has only one geographic area. Accordingly, the Group presents segmented information by business segment and segmented information by geographical segment will not be presented.

## **4. BUSINESS COMBINATIONS**

---

During the year, the Group acquired 99.99% of DTT's ownership at purchase price of VND 430,000,000,000. This acquisition has been approved by the Board of Directors in accordance with Resolution No. 19/NQ-HDQT and DPI of Ho Chi Minh City. On 29 December 2016, the Group transferred 49% of the Group's ownership in DTT and accordingly reduced the Group's ownership in DTT from 100% to 51%. This transaction is approved by the Board of Directors in accordance with Resolution No. 19/NQ-HDQT dated 30 March 2016.

The Group's management assessed that the costs of acquisition represent the fair value of the land owned by newly-acquired subsidiary. Management treated this acquisition as asset acquisition rather than as business combination since this real estate subsidiary is not commercially operating and only have land and projects for future development.



## 5. CASH

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	4.349.999.058	2.132.607.440
Cash in banks	107.716.194.483	27.577.978.954
<b>TOTAL</b>	<b>112.066.193.541</b>	<b>29.710.586.394</b>

Cash in banks of VND 3,778,531,826 (31 December 2015: VND 962,880,000) was blocked at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam to assure the payment for land compensation and clearance activities at Seafood Hill Villas Project - Quang Ninh Province.

## 6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Receivable from Mr. Vu Dinh Khoi	27.500.000.000	29.000.000.000
Receivables from real estate projects:		
- Receivables from customers of Residential Project, Ward 2, Bac Lieu City	5.812.572.325	4.138.941.705
- Receivables from Son Tinh Residential Project, Quang Ngai Province	-	20.498.100.586
- Receivables from The Carina Apartment Project	107.000.000	949.150.000
- Receivables from other parties	14.970.407.031	11.876.570.987
<b>TOTAL</b>	<b>48.389.979.356</b>	<b>66.462.763.278</b>
Provision for doubtful short-term receivables	(813.105.686)	(713.912.786)
<b>NET</b>	<b>47.576.873.670</b>	<b>65.748.850.492</b>

## 7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
<b>Advances to third parties</b>	<b>248.162.441.433</b>	<b>83.454.221.170</b>
- Arch Real Estate Service Joint Stock Company	68.860.000.000	-
- Tien Phong Concrete Limited Liability Company	51.524.479.829	-
- Land Development Center of De - Lagi Resort Project	39.346.886.130	550.000.000
- Brilliant Lift Technique Joint Stock Company	11.745.454.545	-
- Sai Gon Construction Joint Stock Company (COSACO)	11.235.809.362	38.678.304.406
- Others	65.449.811.567	44.225.916.764
<b>Advances to related parties (Note 32)</b>	<b>299.980.000.000</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>548.142.441.433</b>	<b>83.454.221.170</b>

## 8. SHORT-TERM LOANS RECEIVABLES

Ending balance represented amounts the Group lend to Arch Real Estate Service Joint Stock Company to support operating activities with interest rate of 10% per annum.

## 9. OTHER RECEIVABLES

Unit: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Short-term</b>		
Receivables from shares disposal	288.188.351.642	-
Advance for land compensation of NBB Garden IV Complex Project, Tan Kien - Binh Chanh District (i)	128.893.030.439	128.893.030.439
Advance for land compensation of NBB Garden III Complex Project, District 8 (i)	24.016.200.000	23.016.200.000
Land Fund Development Centre - Quang Ngai Branch	12.172.698.005	-
Advance for land compensation of The Diamond Riverside Apartment Building Project (ii)	1.023.000.000	18.907.500.000
Advance for land compensation of NBB Garden II Apartment Building Project (i)	113.825.160	10.113.825.160
Advances to construction teams	-	1.323.833.574
Others	15.240.548.967	11.138.239.404
	469.647.654.213	193.392.628.577
<b>Long-term</b>		
Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company ("CII") (iii)	100.067.648.226	55.273.737.400
Project deposits	10.324.232.152	12.724.232.152
	110.391.880.378	67.997.969.552
<b>TOTAL</b>	<b>580.039.534.591</b>	<b>261.390.598.129</b>
Provision for doubtful debts	-	(1.400.000.000)
<b>NET</b>	<b>580.039.534.591</b>	<b>259.990.598.129</b>
In which:		
Related parties (Note 32)	100.067.648.226	55.273.737.400
Third parties	479.971.886.365	206.116.860.729

(i) Ending balances represented advances to Mr Pham Van Dau, an investment cooperation partner, for land compensation activities of NBB Garden II, NBB Garden III Apartment Building Project and Tan Kien - Binh Chanh NBB Garden IV Complex projects of the Group (Note 22).

(ii) Ending balances represented advances to Mr Le Van Hoa, an investment cooperation partner, for land compensation activities of Diamond Riverside Apartment Building Project of the Group (Note 22).

(iii) Ending balance represented profit advance from The Diamond Riverside Apartment Building Project which the Group paid to CII - investment cooperation partner of this project (Note 22).

## 10. INVENTORIES

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Real estate in progress (i)	3.329.650.934.199	2.690.295.352.202
Finished goods - sand, stone, car filter	5.616.216.705	6.415.874.654
Work in progress of Utilities of The Carina Apartment	5.599.132.902	2.088.880.330
Raw materials	3.152.305.182	2.548.546.557
Tools and supplies	215.930.383	828.352.601
Work in progress - sand, stone, carfilter	504.252.305	473.884.350
<b>TOTAL</b>	<b>3.344.738.771.676</b>	<b>2.702.650.890.694</b>
Provision for obsolete inventories	(273.840.538)	(990.411.718)
<b>NET</b>	<b>3.344.464.931.138</b>	<b>2.701.660.478.976</b>

(i) Real estate in progress includes investment and development costs of the following projects:

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
City Gate Towers Apartment Building Project	1.043.876.734.885	659.568.397.827
NBB Garden II Apartment Building Project (*)	711.741.299.614	672.871.006.444
NBB Garden III Apartment Building Project (*)	481.226.494.296	448.562.435.536
NBB Garden IV Complex Project, Tan Kien - Binh Chanh District	325.416.737.349	312.049.425.426
Son Tinh Residential Project, Quang Ngai Province	319.522.689.353	279.286.262.876
The Diamond Riverside Apartment Building Project (*)	257.488.437.506	219.558.131.236
Thu Thiem New Urban Area Project	66.306.630.000	-
Residential Project, Ward 2, Bac Lieu City	33.699.995.567	33.169.463.933
Seafood Hill Villas Project - Quang Ninh Province	48.643.161.984	26.590.313.599
Ha Long Ecological Urban Area Project	27.996.328.839	27.756.328.839
De - Lagi Resort Project (*)	12.709.697.532	9.860.859.212
Ruby Island Project, Quang Ngai Province	1.022.727.274	1.022.727.274
<b>TOTAL</b>	<b>3.329.650.934.199</b>	<b>2.690.295.352.202</b>

(\*) These are projects the Group cooperates with other parties as disclosed in Note 22.

The value of land use rights and assets formed from the loans of projects presented in the work in progress of the Group as at 31 December 2016 were pledged to secure short-term and long-term loans and liabilities as described in Note 24.1 and Note 24.2.

During the year, the Group capitalized borrowing costs amounting to VND 126,894,621,987 (previous year: VND 128,017,098,290) into the cost of projects.



## 11. TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit: VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
<b>Cost</b>						
Beginning balance	94,684,744,642	66,764,008,990	16,415,568,971	539,429,137	3,464,521,963	181,868,273,703
New purchase	-	-	-	-	264,728,900	264,728,900
Ending balance	94,684,744,642	66,764,008,990	16,415,568,971	539,429,137	3,729,250,863	182,133,002,603
In which: Fully depreciated	409,090,909	4,746,087,090	2,378,972,000	150,725,000	66,084,065	7,750,959,064
<b>Accumulated depreciation</b>						
Beginning balance	(11,389,121,564)	(25,427,358,570)	(7,009,839,921)	(412,629,068)	(926,928,583)	(45,165,877,706)
Depreciation for the year	(2,337,615,036)	(4,291,641,318)	(1,880,808,525)	(44,245,815)	(270,087,263)	(8,824,397,957)
Ending balance	(13,726,736,600)	(29,718,999,888)	(8,890,648,446)	(456,874,883)	(1,197,015,846)	(53,990,275,663)
Net carrying amount						
<b>Beginning balance</b>	<b>83,295,623,078</b>	<b>41,336,650,420</b>	<b>9,405,729,050</b>	<b>126,800,069</b>	<b>2,537,593,380</b>	<b>136,702,395,997</b>
<b>Ending balance</b>	<b>80,958,008,042</b>	<b>37,045,009,102</b>	<b>7,524,920,525</b>	<b>82,554,254</b>	<b>2,532,235,017</b>	<b>128,142,726,940</b>
In which: Pledged as loan security (Note 24.2)	-	32,613,448,437	811,762,025	-	-	33,425,210,462

**12. INTANGIBLE ASSETS**

Unit: VND

	Land use rights	Permits and franchise licenses	Total
<b>Cost</b>			
Beginning balance	3.648.149.366	2.000.000.000	5.648.149.366
New purchase	60.185.180	-	60.185.180
Ending balance	3.708.334.546	2.000.000.000	5.708.334.546
<b>Accumulated amortisation</b>			
Beginning balance	-	(1.191.489.376)	(1.191.489.376)
Amortization for the year	-	(255.319.152)	(255.319.152)
Ending balance	-	(1.446.808.528)	(1.446.808.528)
<b>Net carrying amount</b>			
<b>BEGINNING BALANCE</b>	<b>3.648.149.366</b>	<b>808.510.624</b>	<b>4.456.659.990</b>
<b>ENDING BALANCE</b>	<b>3.708.334.546</b>	<b>553.191.472</b>	<b>4.261.526.018</b>

**13. INVESTMENT PROPERTIES**

Unit: VND

	Pool and tennis court	Shopping mall of Carina Apartment	Total
<b>Cost</b>			
Beginning balance	11.334.257.682	54.174.234.989	65,508,492,671
Transfer from construction in progress	-	2.277.538.330	2,277,538,330
Ending balance	11.334.257.682	56.451.773.319	67,786,031,001
<b>Accumulated amortization</b>			
Beginning balance	(457.883.453)	(300.967.972)	(758,851,425)
Amortization for the year	(572.767.824)	(1.805.808.833)	(2,378,576,657)
Ending balance	(1.030.651.277)	(2.106.776.805)	(3,137,428,082)
<b>Net carrying amount</b>			
<b>BEGINNING BALANCE</b>	<b>10.876.374.229</b>	<b>53.873.267.017</b>	<b>64,749,641,246</b>
<b>ENDING BALANCE</b>	<b>10.303.606.405</b>	<b>54.344.996.514</b>	<b>64,648,602,919</b>

The fair value of the investment properties was not formally assessed and determined as at 31 December 2016. However, it is management's assessment that these properties' market values are higher than their carrying value as at the balance sheet date.

**14. WORK IN PROGRESS**

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Mo Duc Titanium mining zone	12.034.185.506	11.734.185.506
577 Office Project at City Gate Towers Project	-	1.533.503.576
Others	2.632.944.663	1.080.549.000
<b>TOTAL</b>	<b>14.667.130.169</b>	<b>14.348.238.082</b>

## 15. LONG-TERM INVESTMENTS

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Investments in associates (Note 15.1)	4.574.978.308	4.574.978.308
Investments in other entities (Note 15.2)	800.000.000	3.188.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>5.374.978.308</b>	<b>7.762.978.308</b>

### Investments in associates

Unit: VND

Name	Business activity	Status of operation	Ending balance		Beginning balance	
			Ownership %	Carrying value (VND)	Ownership %	Carrying value (VND)
Tam Phu Investment and Construction Co.,Ltd	Real estate	Operating	49	<b>4.574.978.308</b>	49	<b>4.574.978.308</b>

### Investments in other entities

Unit: VND

Name	Business activity	Ending balance	Beginning balance
Arch Real Estate Service Joint Stock Company	Real estate	-	2.388.000.000
Saigon Highlands Investment Joint Stock Company	Real estate	800.000.000	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>800.000.000</b>	<b>3.188.000.000</b>

## 16. PREPAID EXPENSES

Unit: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Short-term</b>		
Tools and supplies	40.944.152	653.833.431
<b>Long-term</b>		
Expenses for show apartment	13.209.979.315	13.408.920.280
Brokerage expenses of City Gate Towers Apartment Building Project	64.348.005.228	39.146.163.430
Others	1.237.201.430	7.413.889.633
	<b>78.795.185.973</b>	<b>59.968.973.343</b>
<b>TOTAL</b>	<b>78.836.130.125</b>	<b>60.622.806.774</b>

**17. GOODWILL**

Unit: VND

	<b>Goodwill</b>
<b>Cost</b>	
Beginning and ending balances	61.702.951.071
<b>Accumulated amortization</b>	
Beginning balance	(39.017.827.595)
Amortization for the year	(6.595.046.619)
Ending balance	(45.612.874.214)
<b>Net carrying amount</b>	
<b>Beginning balance</b>	<b>22.685.123.476</b>
<b>Ending balance</b>	<b>16.090.076.857</b>

**18. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

Unit: VND

	<b>Ending balance</b>	<b>Beginning balance</b>
<b>Short-term</b>		
Saigon Construction Joint Stock Company (COSACO)	33.276.366.872	10.272.891.497
Concrete Aggregate (Viet Nam) Company Limited	8.247.679.415	3.678.378.678
Arch Real Estate Service Joint Stock Company	-	15.728.756.564
Others	14.917.060.333	13.227.340.972
<b>TOTAL</b>	<b>56.441.106.620</b>	<b>42.907.367.711</b>

**19. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS**

Unit: VND

	<b>Ending balance</b>	<b>Beginning balance</b>
Customers of The City Gate Tower high-rise apartment building Project	716.973.174.085	259.348.740.410
Customers of Son Tinh Quang Ngai residential Project	29.772.606.668	28.831.221.765
Ward 2 Residential project, Bac Lieu City	3.664.493.962	6.667.897.395
Others	5.402.669.626	5.064.000
<b>TOTAL</b>	<b>755.812.944.341</b>	<b>294.852.923.570</b>

**20. STATUTORY OBLIGATIONS**

Unit: VND

	<b>Beginning balance</b>	<b>Increase in the year</b>	<b>Decrease in the year</b>	<b>Ending balance</b>
Corporate income tax	23.646.103.528	6.824.076.318	(18.516.719.381)	11.953.460.465
Value added tax	3.804.970.323	40.552.318.944	(41.374.490.714)	2.982.798.553
Personal income tax	525.514.353	14.540.529.909	(14.969.989.198)	96.055.064
Environmental resources tax	109.766.300	215.569.109	(267.209.276)	58.126.133
Other taxes	6.976.576.252	3.124.006.810	(5.481.065.236)	4.619.517.826
<b>TOTAL</b>	<b>35.062.930.756</b>	<b>65.256.501.090</b>	<b>(80.609.473.805)</b>	<b>19.709.958.041</b>



## 21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Interest expenses	54.513.183.761	14.473.073.312
Consulting fee	31.818.181.818	-
Expenses for City Gate Towers Apartment Building Project	17.288.575.502	5.147.386.227
Others	110.740.000	262.615.000
<b>TOTAL</b>	<b>103.730.681.081</b>	<b>19.883.074.539</b>

## 22. OTHER PAYABLES

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
<b>Short-term</b>		
Payable to CII (i)	490.808.737.787	57.614.474.592
Dividend payables	108.487.535.000	64.192.271.600
Deposits from customers of The Diamond Riverside Apartment Building Project	202.971.030.417	-
Payable to Kallang Limited (ii)	11.873.229.643	22.615.907.572
Payable to Nam Think Mechanical Joint Stock Company	9.000.000.000	-
Others	16.909.786.712	13.827.976.378
	<b>840.050.319.559</b>	<b>158.250.630.142</b>
<b>Long-term</b>		
Investment cooperation capital contribution payable (iii)	471.225.989.920	310.519.117.800
Cost of capital payable	-	49.963.089.174
Payable to maintenance fund of Carina Plaza	21.456.152.683	20.654.954.255
Long-term deposits	7.790.072.768	7.525.510.915
	<b>500.472.215.371</b>	<b>388.662.672.144</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.340.522.534.930</b>	<b>546.913.302.286</b>
<b>In which</b>		
Other payables to related parties (Note 32)	980.558.428.695	315.779.271.241
Other payables to suppliers	359.964.106.235	231.134.031.045

(i) Payables to CII including borrowings to finance working capitals with interest of 10%/annum and payables for capital transfer of Thu Thiem Land Company Limited amounting to VND 60,808,737,787 and VND 430,000,000,000, respectively.

(ii) Payable to Kallang Limited represented payables relating to non conversion of 2,600,000 preference shares to common shares on 7 October 2013. As at 31 December 2016, the remaining amount includes principle and interest incurred from late payment amounting to VND 11,267,600,000 and VND 605,629,643, respectively.

(iii) Details of capital payables from investment cooperation contracts are as follow:



Unit: VND

Name of project	Ending balance	Beginning balance
Cooperation with CII - The Diamond Riverside Apartment Building Project (*)	260.487.200.000	165.987.200.000
Cooperation with Thanh Gia Real estate Limited Liability Company - NBB Garden III Apartment Building Project (**)	102.590.025.800	102.590.025.800
Cooperation with CII - De - Lagi Resort Project (***)	58.560.072.120	-
Cooperation with Mr. Pham Van Dau - NBB Garden II Apartment Building Project (****)	42.421.432.000	34.774.632.000
Cooperation with Mr. Le Van Hoa - The Diamond Riverside Apartment Building Project (*****)	7.167.260.000	7.167.260.000
<b>TOTAL</b>	<b>471.225.989.920</b>	<b>310.519.117.800</b>

(\*) The Group cooperated with CII under business cooperation contract to build The Diamond Riverside Apartment Building Project located at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City. Capital contributed by the Group and CII is 20% and 80%, respectively. After the construction is completed and products are sold, profits will be distributed among the parties according to each party's contributed capital. In addition, under the Capital Transfer Agreement dated 29 June 2010, the Group is committed to advance a minimum annual after-tax profit of the project to CII based on the amount of capital contributed. As at 31 December 2016, the Group has advanced to CII an amount of VND 100,067,648,226, as mentioned in Note 9.

(\*\*) The Group cooperated with Thanh Gia Real estate Limited Liability Company ("Thanh Gia") under the investment cooperation contract No. 11/2012/HD-HTDT dated 1 October 2012 to co-invest in the project NBB Garden III Apartment Building located at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City. Capital contributed by the Group and Thanh Gia is 63% and 37%, respectively. After the construction is completed and products are sold, profits will be distributed among the parties according to each party's contributed capital.

(\*\*\*) The Group cooperated with Mr. Pham Van Dau under investment cooperation contract No. 610/2009/HD-HTDT dated 5 November 2009 to invest in the construction of NBB Garden II Apartment Building Project located at Hamlet 2, Tan Kien Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. Capital contributed by the Group and Mr. Pham Van Dau is 70% and 30%, respectively, for the first phase, land clearance investment procedures. Capital contribution for the second phase, construction, will be agreed upon both parties approve the technical design, total cost estimates of construction and project related costs. After the construction is completed and products are sold, profits will be distributed among the parties according to each party's contributed capital.

(\*\*\*\*) The Group cooperated with Mr. Pham Van Dau under investment cooperation contract No. 610/2009/HD-HTDT dated 5 November 2009 to invest in the construction of NBB Garden II Apartment Building Project located at Hamlet 2, Tan Kien Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. Capital contributed by the Group and Mr. Pham Van Dau is 70% and 30%, respectively, for the first phase, land clearance investment procedures. Capital contribution for the second phase, construction, will be agreed upon both parties approve the technical design, total cost estimates of construction and project related costs. After the construction is completed and products are sold, profits will be distributed among the parties according to each party's contributed capital.

(\*\*\*\*\*) The Group cooperated with Mr. Le Van Hoa under investment cooperation contract No. 01/HD dated 29 October 2015 to cooperate to invest in an area of land planed to construct school inside the Diamond Riverside Apartment Building Project located at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City, now converted to a part of residential land with an area of 5,200 m<sup>2</sup>. Capital contributed by the Group and Mr. Le Van Hoa is 80% and 20%, respectively, for the cost of land, other expenses contributed by each party of 50%. After the construction is completed, products will be divided equally to each party.

## 23. BONUS AND WELFARE FUND

Unit: VND

	Current year	Previous year
<b>Beginning balance</b>	<b>24.817.453.708</b>	<b>24.919.519.706</b>
Increase	4.348.154.016	3.551.449.015
Utilize of fund	(2.215.669.631)	(3.653.515.013)
<b>Ending balance</b>	<b>26.949.938.093</b>	<b>24.817.453.708</b>

## 24. LOANS

Unit: VND

	Beginning balance	Drawdown	Repayment	Reclassified to short-term loans	Ending balance
<b>Short-term loan</b>	<b>38.500.000.000</b>	-	<b>(15.643.000.000)</b>	<b>80.571.428.571</b>	<b>103.428.428.571</b>
Current portion of long term loans (Note 24.2)	250.000.000.000	-	(100.000.000.000)	354.322.000.000	504.322.000.000
Current portion of long term bonds (Note 24.3)	1.279.271.598	94.757.000.000	(36.279.271.598)	-	59.757.000.000
Loans from banks (Note 24.1)	289.779.271.598	94.757.000.000	(151.922.271.598)	434.893.428.571	667.507.428.571
<b>Long-term loan</b>	<b>354.322.000.000</b>	-	-	<b>(354.322.000.000)</b>	-
Bonds (Note 24.3)	455.450.530.132	32.569.523.850	-	(80.571.428.571)	407.448.625.411
Loans from banks (Note 24.2)	809.772.530.132	32.569.523.850	-	(434.893.428.571)	407.448.625.411
<b>TOTAL</b>	<b>1.099.551.801.730</b>	<b>127.326.523.850</b>	<b>(151.922.271.598)</b>	<b>-</b>	<b>1.074.956.053.982</b>
<b>In which</b>					
Loans from related parties (Note 32)	354.322.000.000				354.322.000.000
Loans from other parties	745.229.801.730				720.634.053.982

### Short-term loans from banks

Unit: VND

Bank	Ending balance VND	Principal and interest repayment term	Interest rate (%/year)	Purposes	Description of collateral
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Branch 8 (“VietinBank”)	<b>59.757.000.000</b>	12 months from loan drawdown date	Floating rate calculated by 12-month deposit rate plus margin of 4% per annum	Payment for the cost of capital of The Diamond Riverside Apartment Building Project	The loan is secured by 28 land plots located in the Diamond Riverside Apartment Building Project (30,201 m <sup>2</sup> ) located in Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City, owned by the Group.

### Long-term loans from banks

Bank	Ending balance VND	Principal and interest repayment term	Interest rate (%/year)	Purposes	Description of collateral
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (“BIDV”) - Binh Dinh Branch	340.130.053.982	5 years from 11 November 2013	Floating from 10.5	To financing for Son Tinh Residential Project and other projects of the Group	Assets formed from loans under Son Tinh Residential Project and land use rights of Residential Project, Ward 2, Bac Lieu City
Asia Joint Stock Commercial Bank	147.857.000.000	Following payment schedule to 31 December 2019	Floating from 9,5%	To financing for NBB Garden II and NBB Garden III Apartment Building Project	Land use rights of NBB Garden III Apartment Building Project located at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City
BIDV - Da Nang Branch	22.890.000.000	Following payment schedule to 30 October 2019	Floating rate calculated at the interest rates of 12 month deposits plus 3.6	Purchasing machines and equipment	Machinery and equipment to produce automobile filters owned by NBB Industrial Joint Stock Company
<b>TOTAL</b>	<b>510.877.053.982</b>				
<b>In which</b>					
Current portion	103.428.428.571				
Long-term	407.448.625.411				





## Bond issued

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
Bond issued to Creed Investments VN-1 Ltd (i)	354.322.000.000	354.322.000.000
Bond issued to Viet Nam International Bank - Sai Gon Branch ("VIB Bank") (ii)	150.000.000.000	250.000.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>504.322.000.000</b>	<b>604.322.000.000</b>
<b>In which</b>		
Current portion	504.322.000.000	250.000.000.000
Long-term		354.322.000.000

(i) The Group's corporate bonds with total value of VND 600,000,000,000, issued on 9 September 2014, will be paid on full once at or before the maturity date depend on the cash collection progress of The City Gate Towers Project located on Vo Van Kiet Street, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City. These are non-convertible and secured bonds with par value of VND 100,000. These bonds have three years term from 9 September 2014 with fixed interest rate of 10% per annum. The purpose of these bonds is to finance The City Gate Towers Project. Collaterals are the Group's capital contribution in Hung Thanh and its receivables.

(ii) The Group's corporate bonds with the total value of VND 400,000,000,000, issued on 24 December 2009 and will be paid on full once at the maturity date. These are non-convertible and secured bonds with the par value of VND 1,000,000,000. These bonds have 4 years term and was matured on 24 December 2013. Interest rate is floating rate with adjustment every 6 months, and is calculated at the interest rates of 12 month deposits of VIB Bank plus 4% per annum. In 2013, the Group extended the maturity date of these bonds to 24 December 2016. The purpose of these bonds is to finance three projects including The Diamond Riverside, NBB Garden II Apartment Building Project and NBB Garden IV Complex Project, Tan Kien - Binh Chanh District. Collaterals are land use rights of The Diamond Riverside Apartment Building Project located at Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City.

At the date of this report, the Group is still waiting for approval of the repayment plan for the said overdue bond. Management believes that the Group has sufficient funds to repay for the bondholder.

## 25. CONVERTIBLE BONDS

Unit: VND

Bonds holders	Amount	Interest (%/year)	Maturity (year)
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
Ms. Phan Diep Huyen Chi	52.500.000.000	8	5
<b>TOTAL</b>	<b>210.000.000.000</b>		
<b>In which</b>			
Bonds issued to related parties (Note 32)	105.000.000.000		
Bonds issued to other parties	105.000.000.000		

The Group's convertible corporate bonds with total value of VND 210,000,000,000 issued on 29 July 2015. These are unsecured convertible bonds with par value of VND 1,000,000 with purpose to supplement the working capital of the Group's real estate projects. These corporate bonds have 5 years term with fixed interest rate of 8% per annum. Bonds interests is paid every six months. Bonds holders have the right to convert bonds to common shares at any time every six months since the date of issuance. Conversion price is VND 22,500 per share with possible adjustment terms. According to the Group's Board of Directors' assessment, nominal interest rate of convertible bonds is equivalent to market interest rate, therefore, no discount or premium has been recognized.

## 26. OWNERS' EQUITY

### Increase and decrease in owners' equity

VND

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
<b>Previous year</b>						
Beginning balance	583,212,000,000	385,517,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	184,596,747,471	1,277,912,555,563
Net profit for the year	-	-	-	-	43,480,703,858	43,480,703,858
Bonus and welfare funds appropriation	-	-	-	-	(3,551,449,015)	(3,551,449,015)
Dividends declared	-	-	-	-	(58,181,800,000)	(58,181,800,000)
Remuneration of Board of Director and Supervisor	-	-	-	-	(350,000,000)	(350,000,000)
Others	-	(100,000,000)	-	-	-	(100,000,000)
<b>Ending balance</b>	<b>583,212,000,000</b>	<b>385,417,099,032</b>	<b>(6,891,019,437)</b>	<b>131,477,728,497</b>	<b>165,994,202,314</b>	<b>1,259,210,010,406</b>
<b>Current year</b>						
<b>Beginning balance</b>	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	165,994,202,314	1,259,210,010,406
Restated (Note 35)	-	-	-	-	(14,392,138,365)	(14,392,138,365)
Beginning balance (restated)	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	151,602,063,949	1,244,817,872,041
Dividends declared	-	-	-	-	(46,545,440,000)	(46,545,440,000)
Net profit for the year	-	-	-	-	45,984,236,561	45,984,236,561
Bonus and welfare funds appropriation	-	-	-	-	(4,348,154,016)	(4,348,154,016)
<b>Ending balance</b>	<b>583,212,000,000</b>	<b>385,417,099,032</b>	<b>(6,891,019,437)</b>	<b>131,477,728,497</b>	<b>146,692,706,494</b>	<b>1,239,908,514,586</b>

## Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits

Unit: VND

	Ending balance	Beginning balance
<b>Contributed capital</b>		
Beginning and ending balances	583.212.000.000	583.212.000.000
Dividends declared	46.545.440.000	58.181.800.000
Dividends paid	170.216.600	1.522.500.000

## Shares

Unit: VND

	Ending balance Number of shares	Beginning balance Number of shares
<b>Issued shares</b>	<b>58.321.200</b>	<b>58.321.200</b>
<b>Issued and paid-up shares</b>		
Ordinary shares	58.321.200	58.321.200
<b>Repurchased shares (treasury shares)</b>		
Ordinary shares	(139.400)	(139.400)
<b>Shares in circulation</b>		
Ordinary shares	58.181.800	58.181.800

## 27. REVENUES

### Revenue from sale of goods and rendering of services

Unit: VND

	Current year	Previous year
Sales of goods and rendering of services	26.134.859.092	29.832.493.191
Sales of land lots and land with infrastructures	15.091.505.914	66.837.721.019
<b>TOTAL</b>	<b>41.226.365.006</b>	<b>96.670.214.210</b>

### Finance income

Unit: VND

	Current year	Previous year
Bank deposit and loan interest	6.128.639.219	4.563.459.551
Gain from disposal of investments	110.898.281.642	44.965.838.203
Dividends received	1.194.000.000	1.420.027.597
Others	498.526.237	886.476.233
<b>TOTAL</b>	<b>118.719.447.098</b>	<b>51.835.801.584</b>

## 28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Unit: VND

	Năm nay	Năm trước
Cost of goods sold and service rendered	29.846.765.549	34.722.474.164
Cost of land lots and land with infrastructures	6.810.018.538	37.308.319.551
<b>TOTAL</b>	<b>36.656.784.087</b>	<b>72.030.793.715</b>



## 29. FINANCE EXPENSES

Unit: VND

	Current year	Previous year
Interest expense	11.394.080.255	9.083.713.739
Consulting fees	31.818.181.818	8.181.818.181
Others	179.856.964	2.253.648.541
<b>TOTAL</b>	<b>43.392.119.037</b>	<b>19.519.180.461</b>

## 30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Unit: VND

	Current year	Previous year
<b>Selling expenses</b>		
Expenses for external services	12.489.085.104	291.903.323
Others	3.089.388.731	626.040.279
	15.578.473.835	917.943.602
<b>General and administrative expenses</b>		
Labour costs	3.535.080.808	8.368.066.357
Depreciation	994.101.184	2.371.760.857
Expenses for external services	1.345.117.774	1.162.296.098
Reversal of provision for doubtful debts	(1.400.000.000)	-
Goodwill allocation	6.595.046.619	6.770.046.619
Others	2.343.024.047	4.744.795.210
	13.412.370.432	23.416.965.141
<b>TOTAL</b>	<b>28.990.844.267</b>	<b>24.334.908.743</b>

## 31. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and subsidiaries is 20% of taxable profits (previous year: 22%)

The tax returns filed by the Company and subsidiaries are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

### CIT expense

Unit: VND

	Current year	Previous year
Current tax expense	6.824.076.318	7.957.548.832
Deferred tax expense	-	502.641.242
<b>TOTAL</b>	<b>6.824.076.318</b>	<b>8.460.190.074</b>



Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

Unit: VND

	Current year	Previous year
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>51.555.022.400</b>	<b>40.960.135.149</b>
At CIT rate of 20% (2015: 22%)	10.311.004.480	9.011.229.733
<b>Adjustments</b>		
Adjustments to increase:		
- Non-deductible expenses	473.951.378	491.781.968
- Goodwill	1.319.009.324	1.489.410.256
Adjustments to decrease:		
- TChange of provisions	(403.475.656)	-
- Dividend income	(238.800.000)	(312.406.072)
- Tax loss carried forward	(8.582.010.917)	(6.099.330.034)
<b>CIT expense at CIT rate of 20% (2015: 22%)</b>	<b>2.879.678.609</b>	4.580.685.851
Effect of consolidation	3.944.397.709	3.879.504.223
<b>CIT EXPENSE</b>	<b>6.824.076.318</b>	<b>8.460.190.074</b>

#### Current tax

The current CIT payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Company and its subsidiaries for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company and its subsidiaries' liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the consolidated balance sheet date.

#### Tax losses carried forward

The Company and its subsidiaries are entitled to carry tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. As at the balance sheet date, the Company and its subsidiaries had aggregated accumulated tax losses of 74,946,997,821 (31 December 2015: VND 125,887,110,170) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

Unit: VND

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount (*)	Utilized up to 31 December 2016	Forfeited	Unutilized at 31 December 2016
2011	2016	15.115.750.374	-	(15.115.750.374)	-
2012	2017	14.583.043.994	-	-	14.583.043.994
2013	2018	39.412.423.026	(12.897.960.352)	-	26.514.462.674
2014	2019	70.562.415.387	(57.911.996.799)	-	12.650.418.588
2015	2020	9.263.174.777	-	-	9.263.174.777
2016	2021	11.935.897.788	-	-	11.935.897.788
<b>TOTAL</b>		<b>160.872.705.346</b>	<b>(70.809.957.151)</b>	<b>(15.115.750.374)</b>	<b>74.946.997.821</b>

(\*)Estimated tax loss as per the Company and its subsidiaries' corporate income tax declarations above have not been audited by the local tax authorities as at the date of these consolidated financial statements.

Deferred tax assets have not been recognized in respect of tax losses carried forward due to uncertainty of future taxable profits.

**Deferred tax**

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous year:

Unit: VND

	Consolidated balance sheet		Consolidated income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Deferred tax assets				
Unrealised profit	2.715.875.995	2.715.875.995		(502.641.242)
Deferred tax liabilities				
Reversal of provision for investments in subsidiaries at consolidated level	7.849.091.288	7.849.091.288		
<b>NET DEFERRED TAX CHARGE TO CONSOLIDATED INCOME</b>				<b>(502.641.242)</b>

## 32. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions with related parties during the year were as follows:

Unit: VND

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Related parties CII	Major shareholder			
		Advance for purchasing asset	299,980,000,000	-
		Subsidiary acquisition	430,000,000,000	-
		Advances of warranty profits of investment cooperation contract The Diamond Riverside Apartment Project	94,757,000,000	-
		Capital received for The Diamond Riverside Apartment Project	94,500,000,000	-
		Capital received for De-Lagj project	58,560,072,120	-
		Loan interest	5,843,763,195	4,202,753,418
		Borrowings for capital supports	-	80,000,000,000
		Loans repayment	-	50,750,000,000
		Disposal of subsidiary	-	40,000,000,000
		Dividend paid	-	1,000,000,000
<b>Kallang Limited</b>	<b>Major shareholder</b>			
		Loan interest	10,000,000,000	-
		Bonds interests	5,591,656,833	3,165,702,772
		Issuance of convertible bonds	-	52,500,000,000
<b>Creed Investments VN-1 Ltd,</b>	<b>Major shareholder</b>			
		Bonds interests	36,022,736,668	27,705,180,833
		Issuance of bonds	-	236,331,000,000
		Repayment bonds principles	-	71,819,000,000
<b>Ms Phan Diep Huyen Chi</b>	<b>Major shareholder</b>			
		Bonds interests	4,200,000,000	-

Amounts due to and due from related parties as at consolidated balance sheet dates were as follows: VND

Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
<b>Short-term advance to supplier</b>				
CII	Major shareholder	Advance for purchasing asset	299,980,000,000	-
<b>Other long-term receivables</b>				
CII	Major shareholder	Advances of warranty profits of business cooperation contract The Diamond Riverside Apartment Project	100,067,648,226	55,273,737,400
<b>Other long-term payables</b>				
CII	Major shareholder	Subsidiary acquisition	430,000,000,000	-
Shareholder		Borrowing to support operating activities	63,458,237,787	57,614,474,592
Kallang Limited	Major shareholder	Dividend payables	108,487,535,000	62,092,271,600
		Payables due to non - conversion of preference shares to common shares	11,873,229,643	22,615,907,572
		Bonds interests	5,523,287,671	1,323,287,671
Creed Investments VN-1 Ltd.	Major shareholder	Bonds interests	40,868,592,501	4,845,855,833
Ms Phan Diep Huyen Chi	Major shareholder	Bonds interests	1,300,273,973	1,300,273,973
			661,511,156,575	149,792,071,241
<b>Other long-term receivables</b>				
CII	Major shareholder	Capital Contribution received for The Diamond Riverside Apartment Building Project	260,487,200,000	165,987,200,000
		Capital Contribution received for De - Lagi Resort Project	58,560,072,120	-
			319,047,272,120	165,987,200,000
			<b>980,558,428,695</b>	<b>315,779,271,241</b>



**Amounts due to and due from related parties as at consolidated balance sheet dates were as follows:**

Unit: VND

	<b>Relationship</b>	<b>Nature of transaction</b>	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
<b>Bonds</b>	Major shareholder	Ordinary bonds		
Creed Investments VN-1 Ltd,			354.322.000.000	354.322.000.000
<b>Convertible bonds</b>	Major shareholder	Convertible bonds		
Kallang Limited			52.500.000.000	52.500.000.000
<b>Ms Phan Diep Huyen Chi</b>	Major shareholder	Convertible bonds	52.500.000.000	52.500.000.000
			<b>105.000.000.000</b>	<b>105.000.000.000</b>

**Transactions with other related parties**

Remuneration to members of the Board of Directors, Management and Board of Supervisors as follows:

Unit: VND

	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
<b>Salaries, bonus and other benefits</b>	<b>3.302.000.000</b>	<b>2.748.000.000</b>

**33. EARNINGS PER SHARE**

The following reflects the income and share data used in the basic and diluted earnings per share computations:

Unit: VND

	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
Net profit after tax attributable to ordinary equity holders (VND)	45.984.236.561	36.937.656.781
Distributions of profit (VND) (i)	(7.792.139.460)	(4.782.961.055)
<b>Net profit attributable to ordinary equity holders adjusted for the effect of dilution (VND)</b>	<b>38.626.758.711</b>	<b>32.154.695.726</b>
Weighted average number of ordinary shares for basic earnings per share	58.181.700	58.181.700
Effect of dilution due to convertible bonds (ii)	9.333.333	2.889.498
<b>Weighted average number of ordinary shares (excluding treasury shares) adjusted for the effect of dilution</b>	<b>67.515.033</b>	<b>61.071.198</b>
Earnings per share (VND)		
Basic earnings per share	703	553
Diluted earnings per share	606	527

(i) Profit used to compute earnings per share for the year 2015 as presented in the financial statements for the year 2015 was restated to reflect the actual allocation to bonus and welfare fund, remuneration of the Board of Directors and the Board of Supervisors from 2015 retained earnings following the resolution of the shareholders meeting No. 30/NQ-HDQT dated 28 April 2016.

Profit used to compute earnings per share for the year 2016 was adjusted for the allocation to bonus and welfare fund, remuneration of the Board of Directors and the Board of Supervisors from 2016 profit following the plan as approved in the resolution of the shareholders meeting No. 30/NQ-HDQT dated 28 April 2016.

(ii) As disclosed in Note 25 of the consolidated financial statements, on 9 September 2015, the Group issued VND 210,000,000,000 convertible bonds with par value of VND 1,000,000 per bond. These convertible bonds have dilution effect on future earnings per share as calculated for the year ended 31 December 2016.

### 34. SEGMENT INFORMATION

The following tables present revenue and profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

Đơn vị: VND

	Real estate	Other activities	Elimination	Consolidated
<b>FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2016</b>				
<b>Net segment revenue</b>				
Revenue from sales to external customers	15,091,505,914	26,134,859,092	-	41,226,365,006
Revenue from inter-segment sales	-	8,093,255,525	(8,093,255,525)	-
<b>Revenue from sales to external customers</b>	<b>15,091,505,914</b>	<b>34,228,114,617</b>	<b>(8,093,255,525)</b>	<b>41,226,365,006</b>
Cost of goods sold and services rendered to external customers	(6,810,018,538)	(29,846,765,549)	-	(36,656,784,087)
<b>Segment profit</b>	<b>8,281,487,376</b>	<b>4,381,349,068</b>	<b>(8,093,255,525)</b>	<b>4,569,580,919</b>
Selling expenses				(15,578,473,835)
General and administration expenses				(13,412,370,432)
Financial income				118,719,447,098
Financial expenses				(43,392,119,037)
Other income				2,705,947,362
Other expense				(2,056,989,675)
Corporate income tax expense				(6,824,076,318)
<b>PROFIT AFTER TAX</b>				<b>44,730,946,082</b>

The following tables present revenue and profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

Bch vj: VND

	Real estate	Other activities	Elimination	Consolidated
<b>AS AT 31 DECEMBER 2016</b>				
<b>Assets</b>				
Segment assets	4,023,878,361,495	93,298,078,928	(116,120,302,087)	4,001,056,138,336
Unallocated assets				983,384,091,466
<b>TOTAL ASSETS</b>				<b>4,984,440,229,802</b>
<b>Liabilities</b>				
Segment liabilities	2,896,952,913,926	96,062,254,737	(116,120,302,087)	2,876,894,866,576
Unallocated liabilities				720,596,010,554
<b>TOTAL LIABILITIES</b>				<b>3,597,490,877,130</b>

The following tables present revenue and profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

Đơn vị: VND

	Real estate	Other activities	Elimination	Hợp nhất
<b>FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2015</b>				
<b>Net segment revenue</b>				
Revenue from sales to external customers	66.837.721.019	29.832.493.191	-	96.670.214.210
Revenue from inter-segment sales		5.968.636.364	(5.968.636.364)	-
Total revenue from segments	66.837.721.019	35.801.129.555	(5.968.636.364)	96.670.214.210
Cost of goods sold and services rendered to external customers	(37.308.319.551)	(34.722.474.164)	-	(72.030.793.715)
<b>Segment profit</b>	<b>29.529.401.468</b>	<b>1.078.655.391</b>	<b>(5.968.636.364)</b>	<b>24.639.420.495</b>
Selling expenses				(917.943.602)
General and administration expenses				(23.416.965.141)
Financial income				51.835.801.584
Financial expenses				(19.519.180.461)
Other income				15.761.399.548
Other expense				(7.422.397.274)
Corporate income tax expense				(8.460.190.074)
<b>PROFIT AFTER TAX</b>				<b>32.499.945.075</b>

The following tables present revenue and profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

Đơn vị: VND

	Real estate	Other activities	Eliminatio	Consolidated
<b>AS AT 31 DECEMBER 2015</b>				
<b>Assets</b>				
Segment assets	3.275.086.715.822	112.227.252.478	(701.622.429.448)	2.685.691.538.852
Unallocated assets				846.836.398.224
<b>TOTAL ASSETS</b>				<b>3.532.527.937.076</b>
<b>Liabilities</b>				
Segment liabilities	2.502.704.129.880	107.668.017.085	(604.061.922.132)	2.006.310.224.833
Unallocated liabilities				280.120.411.637
<b>TOTAL LIABILITIES</b>				<b>2.286.430.636.470</b>

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT



## 35. RESTATEMENT OF PRIOR YEAR'S

During the year, the Group has retrospectively adjusted deferred tax liabilities and undistributed retain earnings arising from long-term financial provision is tax deductible in the separate financial statements but is eliminated at consolidation level under the guidance of Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidelines for the preparation and presentation of consolidated financial statements that have not been properly accounted for in previous years.

During the year, the Group has also retrospectively adjusted tax payables and undistributed retain earnings due to understatement of late payment charges of CIT in previous years, amounting to VND 6,887,417,976.

The impact of these restatements are presented as follows:

Unit: VND

	Beginning balance (as previously reported)	Reclassification	Ending balance (reclassified)
<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET</b>			
Deferred tax liabilities	-	7,849,091,288	7,849,091,288
Undistributed earnings	165,994,202,314	(14,392,138,365)	151,602,063,949
Non-controlling interests	1,623,799,464	(344,370,899)	1,279,428,565
Statutory obligations	28,175,512,780	6,887,417,976	35,062,930,756
<b>CONSOLIDATED INCOME STATEMENT</b>			
Other expenses	(534,979,298)	(6,887,417,976)	(7,422,397,274)
Net profit after tax attributable to shareholders of the parent Company	43,480,703,858	(6,543,047,077)	36,937,656,781
Net loss after tax attributable to non-controlling interests	(4,093,340,807)	(344,370,899)	(4,437,711,706)
<b>CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT</b>			
Profit before tax	47,847,553,125	(6,887,417,976)	40,960,135,149
Increase in payables	135,644,204,302	6,887,417,976	142,531,622,278

## 36. CORRESPONDING FIGURES

Certain corresponding figures on the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2015 have been reclassified to reflect the presentation of the current year's consolidated financial statements. Details are as follows:

Unit: VND

	Beginning balance (as previously reported)	Reclassification	Ending balance (reclassified)
<b>CONSOLIDATED BALANCE SHEET</b>			
Cost of tangible fixed assets	236,042,508,692	(54,174,234,989)	181,868,273,703
Accumulated depreciation of tangible fixed assets	(45,466,845,678)	300,967,972	(45,165,877,706)
Cost of investment properties	11,334,257,682	54,174,234,989	65,508,492,671
Accumulated depreciation of investment properties	(457,883,453)	(300,967,972)	(758,851,425)
Inventories	975,970,574,016	1,726,680,316,678	2,702,650,890,694
Long-term work in progress	1,718,271,227,566	(1,718,271,227,566)	-
Long-term prepaid expenses	68,378,062,455	(8,409,089,112)	59,968,973,343
<b>CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT</b>			
(Increase) decrease of receivables	(15,860,097,959)	55,318,972,112	39,458,874,153
Loans to other entities	-	(56,000,000,000)	(56,000,000,000)
Collections from borrowers	-	681,027,888	681,027,888

### 37. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

According to the application to convert convertible bonds into common shares on 9 January 2017 from the bond holders, the Group has issued 5,666,666 common shares to convert 127,500,000,000 VND value of bonds. The issuance was made in accordance with the convertible bond purchase agreements dated 29 July 2015, Resolution No. 33/NQ-DHDCD dated 24 April 2015, and the resolution of the Board of Directors No. 03/NQ-HDQT dated 12 January 2017.

The issuance was completed on 12 January 2017, with the total number of new shares issued to bond holders of 5,666,666 shares at par value of VND 10,000 per share and conversion price of VND 22,500 VND/share. Accordingly, on 12 January 2017, the registered share capital of the Group increased from VND 583,212,000,000 to VND 639,878,660,000. The Group has also reported the results of share issuance to the State Securities Commission of Vietnam in accordance with Official Letter No. 12/CV-TCKT dated 12 January 2017.

At the date of this report, the Group is in the process of submitting the application to the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City to amend its Business Registration Certificate on this increase in charter capital.

Except for the above event, there is no other matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the consolidated financial statements of the Group.

**NGUYEN VAN MINH**  
Preparer

**TRUONG HAI DANG KHOA**  
Chief Accountant

**DOAN TUONG TRIEU**  
Chief Executive Officer

March 15, 2017



