

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.: 95 /CV-TCKT

TP.HCM, ngày 16 tháng 04 năm 2018
HCMC, day 16 month 04 year 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDC 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 2017 / *2017 Annual Report*.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/04/2018 tại đường dẫn : <http://www.nbb.com.vn>

This information was disclosed on Company website on date 16/04/2018 Available at: <http://www.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

Demu

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

Đoàn Tường Triệu





577 III



BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2017

MỤC LỤC



THÔNG TIN CHUNG

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

Các rủi ro _____	13
Tổ chức và nhân sự _____	14
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội _____	16
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh _____	17
Tình hình đầu tư, kinh doanh các dự án _____	21
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu _____	34





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

Giới thiệu HĐQT, BGD, BKS và KTT	38
Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc	42
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	49
Báo cáo của Ban Kiểm soát	54
Quản trị Công ty	57



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo của Ban Giám đốc	60
Báo cáo kiểm toán độc lập	61
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	63
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	65
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	66
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	67



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 975.715.740.000 đồng

Điện thoại (84-28) 62 577 577

Fax (84-28) 62 615 577

Email nbb@nbb.com.vn

Website www.nbb.com.vn

Ms doanh nghiệp 0303885305

Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý cổ đông,

Năm 2017, được xem là năm thành công của kinh tế Việt Nam khi đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm. Riêng thị trường bất động sản tiếp tục duy trì sự phát triển thể hiện qua các yếu tố: Giá cả ổn định, số lượng giao dịch tăng, lượng hàng tồn kho giảm, cơ cấu hàng hóa được điều chỉnh để phù hợp với nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, cùng với việc hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát, tình hình kinh tế vĩ mô cũng như GDP được cải thiện, tốc độ đô thị hóa nhanh và dân số trẻ là tiền đề để thị trường nhà ở phát triển mạnh trong năm 2017 và những năm sắp tới.

Bên cạnh những thuận lợi thì thị trường bất động sản Việt Nam đang đi vào giai đoạn hội nhập và cạnh tranh ngày càng gay gắt, trước tình hình đó, Hội đồng quản trị cùng Ban Điều hành tiếp tục kiên trì thực hiện các giải pháp nhằm gia tăng giá trị nội lực: Tập trung nguồn lực đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm, tinh gọn và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm trong công việc. Bằng những nỗ lực và quyết tâm, Công ty đã đạt 103% kế hoạch năm 2017 được ĐHCĐ giao, là năm có kết quả kinh doanh tốt nhất trong 4 năm gần đây, dấu hiệu này cho thấy Công ty đã hoàn toàn vượt qua giai đoạn khó khăn và khởi đầu quá trình phát triển mới mạnh mẽ hơn.

Năm 2018, thị trường bất động sản được nhận định sẽ tiếp tục phát triển theo hướng bền vững khi các sản phẩm được chú trọng hơn về chất lượng cũng như các tiện ích, dịch vụ gắn liền với dự án nhằm đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng. Căn cứ tình hình chung cũng trên cơ sở điều kiện nội tại của Công ty, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2018 là 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. Bên cạnh đó, Công ty cũng tập trung cho mục tiêu phát triển dài hạn: Chuẩn bị nguồn tài chính vững mạnh, cơ cấu lại danh mục đầu tư, sắp xếp lại các công ty thành viên theo hướng tinh gọn nhưng có hiệu quả cao; Tìm kiếm thêm dự án, quỹ đất mới cho 10 năm tới; Tiếp tục củng cố nguồn nhân lực và nâng cao tính kỷ luật, chuyên môn, hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn các cấp chính quyền, quý vị cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã ủng hộ, hợp tác cùng 577 suốt thời gian qua. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với chiến lược phát triển bền vững; sự điều hành năng động, linh hoạt của Ban Điều hành cùng với sự ủng hộ, chung sức và đồng hành của Quý vị; 577 sẽ hoàn thành kế hoạch năm 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 04/07/2005. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

2007

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

2009

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

2010

Ngày 19/07/2010. Công ty được trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033 QĐ/CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hoà 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 riêng lẻ cho Beira Limited - Quỹ DWS Việt Nam.

2013

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

2014

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

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 577 đã có thành tích xuất sắc góp phần vào sự nghiệp góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.

2017

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



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ươm mầm hôm nay
Thành quả tương lai

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

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



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

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

Sau 13 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.

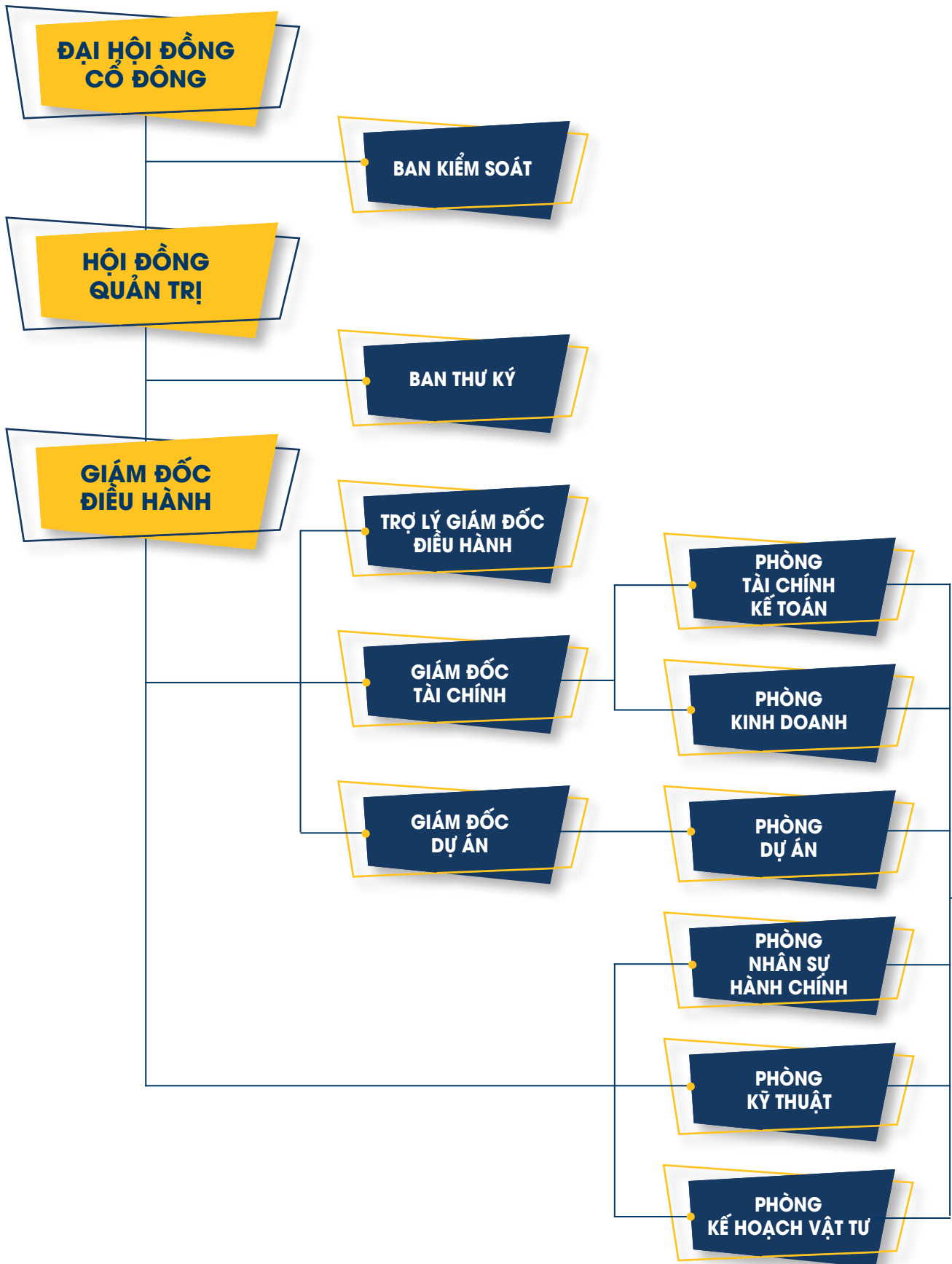


KHAI KHOÁNG

Trong năm 2017, Công ty 577 đã hoàn tất việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Công nghiệp NBI. Hiện Công ty còn lại 03 dự án thuộc lĩnh vực khai khoáng gồm dự án mỏ Titan và mỏ nước khoáng tại Quảng Ngãi, mỏ đá xây dựng tại Tà Zôn - Bình Thuận, Công ty sẽ hoàn tất thoái vốn khỏi các dự án này trong năm 2018.

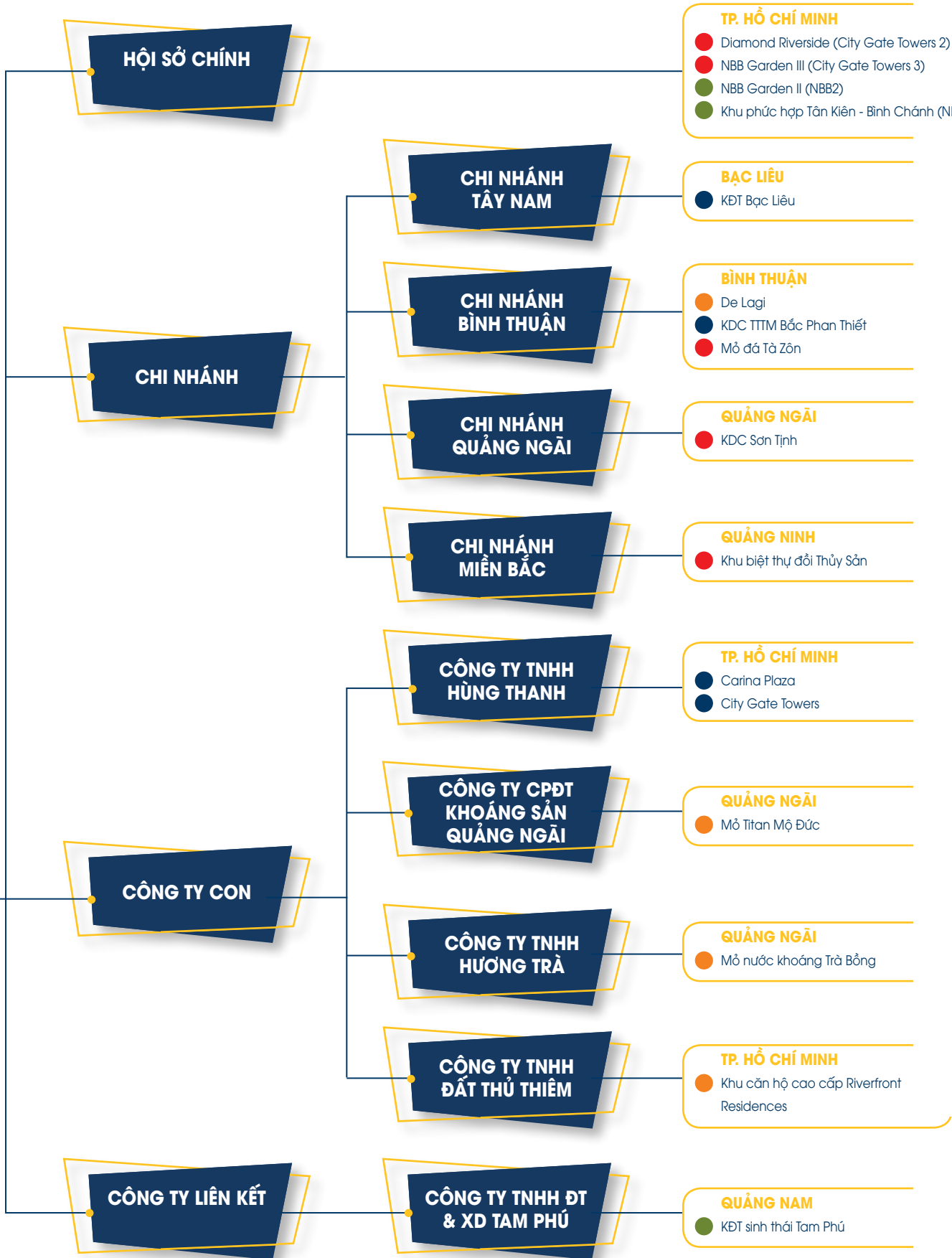


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ MẠNG LƯỚI KINH DOANH





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





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM





CÁC 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 TPP, 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 (Diamond Riverside, City Gate Towers, City Gate Towers 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



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm 2017, 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.

12,905
TRIỆU ĐỒNG
THU NHẬP
BÌNH QUÂN

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 31/12/2017 là 114 người.

Bảng Cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2015, 2016 và 2017 như sau:

	NĂM 2015		NĂM 2016		NĂM 2017	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	96	64,86%	91	66,47%	71	62,28%
Nữ	52	35,14%	46	33,58%	43	37,72%
Tổng cộng	148	100%	137	100%	114	100%
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	1	0,68%	1	0,73%	1	0,89%
Đại học	92	62,16%	86	62,77%	86	75,43%
Cao đẳng, Trung cấp	9	6,08%	5	3,65%	2	1,76%
Công nhân kỹ thuật	13	8,78%	14	10,22%	6	5,26%
Phổ thông trung học	33	22,30%	31	22,63%	19	16,66%
Tổng cộng	148	100%	137	100%	114	100%

Thu nhập bình quân: 12.905 triệu đồng/người

CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiền lương, thưởng, phúc lợi

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

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

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

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

Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực

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

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

Chính sách đào tạo

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

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Qua 13 năm hình thành và phát triển, nhiều truyền thống và giá trị tốt đẹp đã hình thành nên một 577 vững mạnh và có bản sắc riêng, góp phần tạo nên sự gắn kết mọi thành viên đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty 577.

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

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





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

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

MÔI TRƯỜNG

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

Quản lý nước thải

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

Quản lý chất thải

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

Quản lý các yếu tố tác động khác

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

Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường

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

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

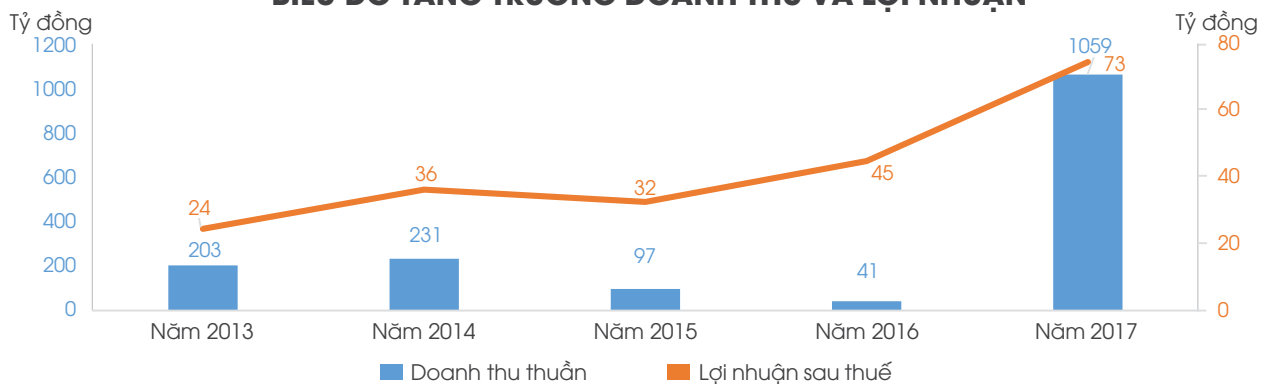
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

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



**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH****KẾT QUẢ HĐKD GIAI ĐOẠN 2013-2017**

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu thuần	202,7	231,4	96,7	41,2	1.058,5
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43,0	49,5	32,6	50,9	70,2
Lợi nhuận sau thuế	24,4	36,1	32,5	44,7	73,4
Tốc độ tăng trưởng					
Tăng trưởng doanh thu thuần	-81%	14%	-58%	-57%	2467%
Tăng trưởng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-89%	15%	-34%	56%	38%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	-92%	48%	-10%	38%	64%

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

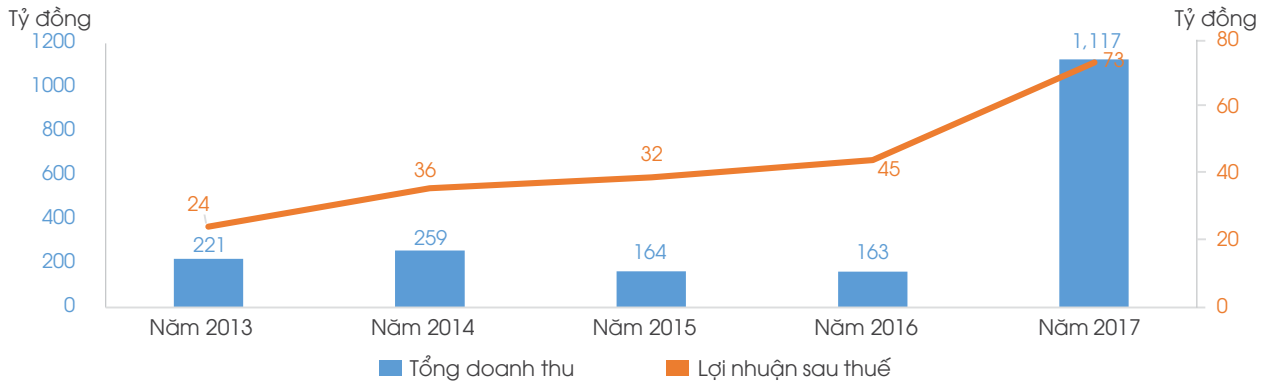
Do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã chuyển giao cho khách hàng, một số dự án của Công ty vẫn chưa được ghi nhận doanh thu dù nguồn thu tài chính từ khách hàng rất lớn. Do việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận mang đặc tính thời điểm, Công ty chỉ ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận từ mảng này trong giai đoạn 2013 - 2016, vì vậy các chỉ tiêu trong giai đoạn này chưa phản ánh đúng tình hình hoạt động của Công ty. Tuy nhiên từ năm 2017 trở đi 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 2017 gia tăng mạnh mẽ hơn các năm trước

TỔNG DOANH THU GIAI ĐOẠN 2013-2017

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu thuần	202,7	231,4	96,7	41,2	1.058,5
Doanh thu tài chính	12,7	24,5	51,8	118,7	48,4
Thu nhập khác	5,5	3,4	15,8	2,7	10,2
Tổng doanh thu	220,9	259,3	164,3	162,7	1.117,2

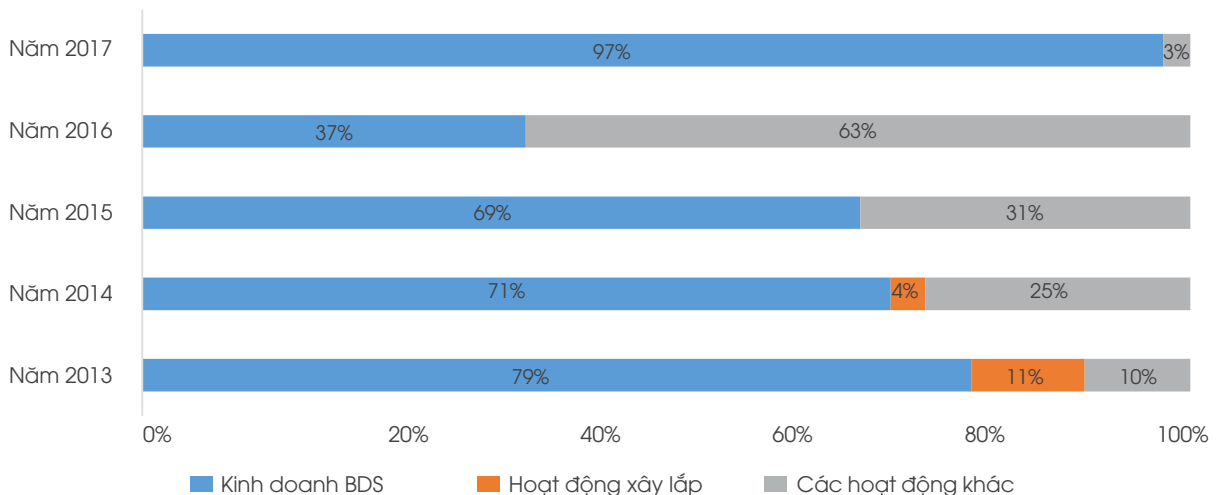
Tỷ trọng trên tổng doanh thu					
Doanh thu thuần/Tổng doanh thu	92%	89%	59%	25%	95%
Doanh thu tài chính/Tổng doanh thu	6%	9%	32%	73%	4%
Thu nhập khác/Tổng doanh thu	2%	1%	10%	2%	1%

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG TỔNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN



Bất động sản là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty 577 trong những năm qua và chiếm tỷ trọng hơn 97% tổng doanh thu và lợi nhuận của toàn hệ thống trong năm 2017. Trong giai đoạn 2013-2016, các dự án bất động sản đang trong quá trình đầu tư phát triển chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận, đồng thời Công ty chủ trương thoái vốn ngoài ngành để tập trung vào bất động sản, dẫn đến doanh thu từ các lĩnh vực ngoài ngành (doanh thu tài chính, xây lắp...) chiếm một tỷ trọng đáng kể trong tổng doanh thu.

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH



**CƠ CẤU CHI PHÍ GIAI ĐOẠN 2013-2017**

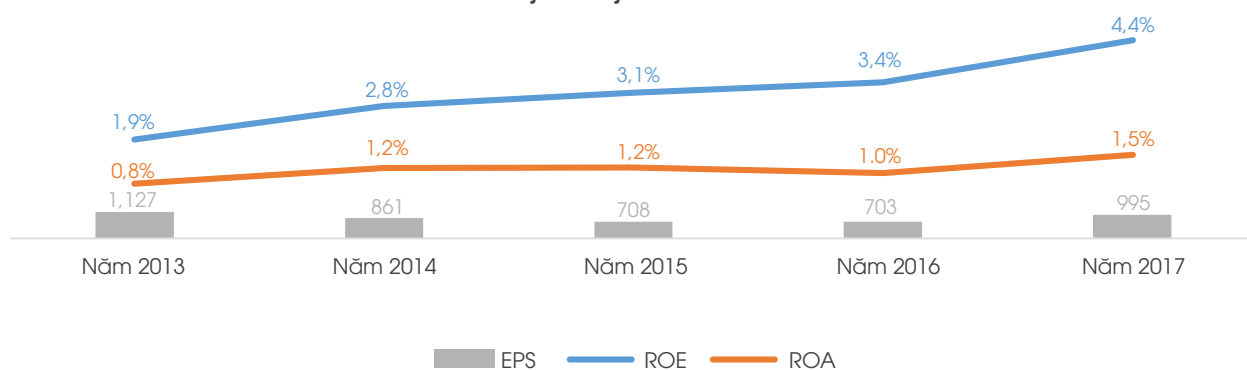
Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Giá vốn hàng bán	117,2	158,7	72,0	36,7	927,2
Chi phí bán hàng	4,5	3,4	0,9	15,6	56,0
Chi phí quản lý DN	25,6	20,1	23,4	13,4	24,9
Chi phí tài chính	25,0	24,2	19,5	43,4	28,6
Chi phí khác	3,0	2,9	0,5	2,1	4,8
Tổng chi phí	175,4	209,4	116,4	111,1	1.041,6
Tỷ trọng trên tổng doanh thu					
Giá vốn hàng bán	53,1%	61,2%	43,8%	22,5%	83,0%
Chi phí bán hàng	2,1%	1,3%	0,6%	9,6%	5,0%
Chi phí quản lý DN	11,6%	7,8%	14,3%	8,2%	2,2%
Chi phí tài chính	11,3%	9,3%	11,9%	26,7%	2,6%
Chi phí khác	1,4%	1,1%	0,3%	1,3%	0,4%

Cùng với việc tổng doanh thu tăng trưởng mạnh, các chi phí hoạt động của Công ty cũng gia tăng tương ứng so với năm 2016. Giá vốn hàng bán chiếm phần lớn tỷ trọng trong tổng chi phí, trong đó chủ yếu là giá vốn từ dự án City Gate Towers (chiếm 97%) sau khi dự án hoàn thành bàn giao cho khách hàng. Tương tự, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với năm 2016, phần lớn cũng do ghi nhận chi phí từ dự án City Gate Towers.

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

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,58	1,64	3,64	1,84	1,95
TSLĐ/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,32	0,50	0,52	0,49	0,54
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,39	0,30	0,23	0,16	0,09
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,91	0,59	0,65	0,57	0,23
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,05	0,21	0,04	0,01	0,28
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân					
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,07	0,07	0,03	0,01	0,21
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	11,1%	13,9%	19,8%	27,5%	6,6%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	1,9%	2,8%	3,1%	3,4%	4,4%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,8%	1,2%	1,2%	1,0%	1,5%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	19,5%	19,1%	19,9%	31,3%	6,3%
5. EPS	1.127	861	708	703	995

BIỂU ĐỒ ROE, ROA, EPS QUA CÁC NĂM



Trong giai đoạn 2013-2017, các chỉ tiêu ROE, ROA đều tăng trưởng đều đặn cho thấy tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định của Công ty



§ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN

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
Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh						
1	City Gate Towers	TP.HCM	1,9	1.450	Đã hoàn thiện	2014 - 2018
2	Diamond/City Gate 2	TP.HCM	4,1	2.050	Đang triển khai xây dựng. Đã nhận đặt cọc toàn bộ dự án	2017 - 2020
3	NBB 2	TP.HCM	11,5	3.000	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù	2019-2023
4	NBB 3/ City Gate 3	TP.HCM	7,75	2.615	Chuẩn bị triển khai xây dựng. Đã nhận đặt cọc 20% dự án	2017 - 2022
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
Các dự án tại các tỉnh						
7	De Lagi	Bình Thuận	124,7	1.330	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2021
8	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102,6	1.120	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2016 - 2020
9	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,1	455	Đang chuẩn bị triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2019

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH DỰ ÁN NĂM 2017

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:





2.550
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG DIAMOND RIVERSIDE (CITY GATE TOWERS 2)

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến 2.550 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.050 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 41.496,80 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng 169.565,40 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 68-84 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 12.395,12 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non,
trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.652 căn hộ (4 Block nhà, chiều
cao 29 tầng, 1602 căn hộ & 50 căn shophouse)

Tiến độ đầu tư

Đang tiến hành thi công móng cọc.

Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành đặt cọc giữ chỗ 100% trong năm 2017

**3.750**
TỶ ĐỒNGTỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG 577-III (CITY GATE TOWERS 3)

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến 3.750 tỷ đồng
Tổng vốn đầu tư 2.615 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 7,75 ha
Tổng diện tích sàn xây dựng phần căn hộ cao tầng
201.987,84 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng nhà liên kế: 40.164,22
m²

- Căn hộ (2.201 căn): Diện tích căn hộ từ 52,1- 80,3

m²/căn

- Căn hộ Shophouse (34 căn): Diện tích từ 165 -
214 m²/căn

- TTTM và căn hộ shop: 1.929,20 m²

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

Tổng số căn hộ 2.235 căn hộ (3 Block nhà, chiều
cao 33 tầng) và 134 căn liền kề

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành công tác đền bù và tiến hành các thủ
tục pháp lý để khởi công trong năm 2018

Tiến độ kinh doanh

Đặt cọc giữ chỗ 20% trong năm 2017.



KHU CĂN HỘ CAO TẦNG 577 - II

3.735
TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

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 doanh thu dự kiến 3.735 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 3.000 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 115.142 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng (phần căn hộ cao tầng) 169.655,52 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-83 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 4.794,1 m²
- 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 tiến hành đền bù.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến đưa vào kinh doanh trong năm 2019.



KHU PHÚC HỢP TÂN KIÊN BÌNH CHÁNH "577 - IV"

607
TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến 607 tỷ đồng

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 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 69-87 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 5.400 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.872 căn hộ và 877 căn biệt thự.

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến chuyển nhượng dự án cho đối tác khác trong năm 2018.

**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 (84-203) 3511577 | **Fax:** (84-203) 3515577

Giám đốc Chi nhánh LÊ TÂM PHÚC

Nhiệm vụ, chức năng

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

**570**

TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN**KHU BIỆT THỰ ĐỒI THỦY SẢN -
TP. HẠ LONG****Thông tin dự án**

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

Tổng doanh thu dự kiến 570 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 455 tỷ đồng

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

- Diện tích đất ở: 107.047 m²
- Diện tích đất dịch vụ, công trình công cộng:
2.629 m²

- Diện tích đất giao thông + hạ tầng: 83.028 m²

- Diện tích đất cây xanh: 107.278,3 m²

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

Hoàn thành đặt cọc giữ chỗ 100% và hoàn tất tiến độ
kinh doanh trong năm 2018.



CÁC CHI NHÁNH

CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

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

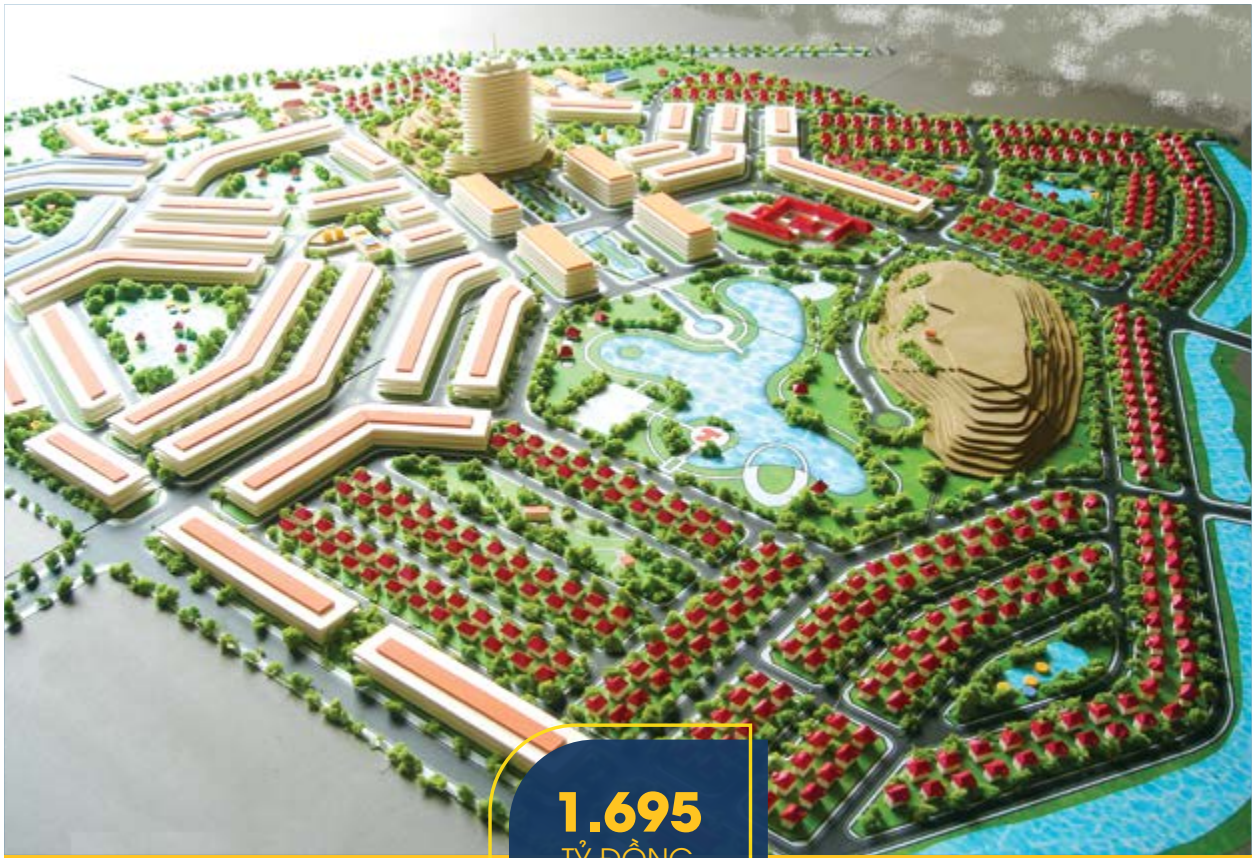
Điện thoại (84-255) 3677777 | Fax: (84-255) 3677677

Giám đốc Chi nhánh TRẦN CÔNG HIỆN

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

Tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án địa bàn Quảng Ngãi.



1.695
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

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 doanh thu dự kiến 1.695 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.120 tỷ đồng

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 trong năm 2018.

Tiến độ kinh doanh

Tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh và dự kiến kết thúc kinh doanh 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 (84-252) 3833189 | Fax: (84-252) 3833230

Giám đốc Chi nhánh LÊ HỮU HẠNH

Nhiệm vụ, chức năng

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

2.180
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

**KHU NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP
KẾT HỢP KDC DE LAGI****Thông tin dự án**

Vị trí Tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận

Tổng doanh thu dự kiến 2.180 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.330 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 124,7 ha

- Diện tích đất xây dựng khu dân cư 84,76 ha
- Khu du lịch: 39,94 ha
- Các tiện ích: Khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu resort 5 sao, khu biệt thự cao cấp,...

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành thủ tục pháp lý, hiện đang triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 75%. Dự kiến khởi công vào năm 2018.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến kinh doanh trong năm 2019.

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 m³/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.



CHI NHÁNH TÂY NAM

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

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

Giám đốc Chi nhánh NGUYỄN VĂN NHÂM

Nhiệm vụ, chức năng

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



380
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

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 doanh thu 380 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 368 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 50,23 ha

- Diện tích đất thương phẩm: 204.585,12m²
- Đất xây dựng công viên cây xanh & giao thông: 211.181,4m²

- Đất xây dựng công trình công cộng: 86.559,98m²
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.
Dự kiến hoàn thành chuyển nhượng phần đất dịch vụ trong năm 2018.



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

Giám đốc Công ty NGUYỄN VĂN TÙNG

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.



1.010
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

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 doanh thu 1.010 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 927 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,94 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 91.743,70 m²

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

- TTTM và căn hộ shop: 9.000 m2

- Các tiện ích: Trường mầm non, trường tiểu học,

sân tennis, phòng tập gym...

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

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

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



1.530
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

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 doanh thu 1.530 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.450 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,93 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 127.414,64 m²

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

- TTTM và căn hộ shop: 3.106,53 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.092 căn hộ
(4 Block nhà, chiều cao 28 tầng)

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành vào Quý II/2017.

Tiến độ kinh doanh

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



CÔNG TY TNHH ĐẤT THỦ THIÊM

Địa chỉ trụ sở 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM

Điện thoại (84-28) 62 577 577 | **Fax** (84-28) 62 615 577

Giám đốc Công ty LƯU HẢI CA

Vốn điều lệ 300.030.000.000 đồng (577 sở hữu 99,99%)

Nhiệm vụ, chức năng Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và kinh doanh dự án Riverfront Residences tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.



3.760
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU CĂN HỘ CAO CẤP RIVERFRONT RESIDENCES

Thông tin dự án

Vị trí Lô 3-13 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2, TP.HCM

Tổng doanh thu dự kiến 3.760 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.405 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 5.823 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng 60.000 m²

Căn hộ Diện tích căn hộ từ 54 - 162 m²/căn loại căn hộ 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ, 3 phòng ngủ

Căn Shophouse: Diện tích từ 680 - 780 m²

Thương mại tập trung: 2.100 m²

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

Tổng số căn hộ: 503 căn hộ (2 Block nhà, chiều cao 22 đến 30 tầng)

Tiến độ đầu tư

Dự kiến triển khai thi công trong năm 2018.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán trong năm 2019.



CÔNG TY CON

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

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

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

Giám đốc 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

Vị trí nhà máy dự kiến đặt tại xã Đức Thạnh 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 528.510 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 số 1243/QĐ-BTNMT ngày 28/6/2011. 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 đã hoàn thành xong tháng 7/2017 đang trình và chờ Bộ TN & MT cấp phép.



Báo cáo thường niên 2017



CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ

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

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

Giám đốc Chi nhánh TRẦN CÔNG HIỆN

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng (577 sở hữu 89.1%)

Nhiệm vụ, chức năng

Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và khai thác dự án nước khoáng Trà Bồng.



MỎ NƯỚC KHOÁNG TRÀ BỒNG

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 thiên nhiên đóng chai và chữa bệnh.

Diện tích khai thác 1,55 km². Dự án đã có giấy

phép thăm dò của Bộ TN&MT, Hội đồng trữ lượng khoáng sản Quốc gia đã phê duyệt báo cáo trữ lượng, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Dự án đã hoàn thành thiết kế cơ sở và đã được Bộ TN&MT cấp phép khai thác. Đang chuẩn bị xây dựng nhà máy tại xã Trà Bình huyện Trà Bồng tỉnh Quảng Ngãi.



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

CƠ CẤU CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	2016	2017
Tổng số cổ phần đã phát hành	58.321.200	97.571.574
Cổ phần thường	58.321.200	97.571.574
Khác	0	0
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58.181.800	97.432.174
Cổ phần thường	58.181.800	97.432.174
Khác	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	56.550.205	95.739.680
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	1.770.995	1.831.894

TỶ LỆ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông sáng lập	3.250.000	3,33%	2	-	2
	Trong nước	3.250.000	3,33%	2	-	2
	Nước ngoài	-	0,00%	-	-	0
2	Cổ đông lớn	57.159.828	58,58%	4	4	-
	Trong nước	33.301.602	34,13%	1	1	0
	Nước ngoài	23.858.226	24,45%	3	3	0
3	Cổ phiếu quỹ	139.400	0,14%	1	1	0
4	Cổ đông khác	37.022.346	37,94%	425	36	389
	Trong nước	26.525.001	27,19%	376	24	352
	Nước ngoài	10.497.345	10,76%	49	12	37
TỔNG CỘNG		97.571.574	100%	432	41	391
Trong đó: Trong nước		63.216.003	64,65%	380	26	354
Nước ngoài		34.355.571	35,21%	52	15	37



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG LÀ CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NHÀ ĐẦU TƯ CHỨNG KHOÁN CHUYÊN NGHIỆP

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên không phải là NĐTCKCN	33.301.602	34,13%	1	1	-
	Trong nước	33.301.602	34,13%	1	1	-
	Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% VDL trở lên	23.858.226	24,45%	3	3	-
	Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	Nước ngoài	23.858.226	24,45%	3	3	-
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu < 5% VDL	13.179.031	13,51%	31	31	-
	Trong nước	4.288.391	4,40%	19	19	-
	Nước ngoài	8.890.640	9,11%	12	12	-
TỔNG CỘNG		70.338.859	72%	35	35	-

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG ĐẶC BIỆT

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng (**)
A. CỔ ĐÔNG LỚN				
1	CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TPHCM	33.301.602	34,13%	
2	KALLANG LIMITED	11.700.000	11,99%	
3	VIETNAM EQUITY HOLDING	7.158.227	7,34%	
4	AMERSHAM INDUSTRIES LIMITED	4.999.999	5,12%	
TỔNG CỘNG A		57.159.828	58,58%	
B. CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP				
1	Đoàn Tường Triệu	3.000.000	3,07%	1.300.000
2	Nguyễn Thị Cát Tiên	250.000	0,26%	
TỔNG CỘNG B		3.250.000	3,33%	1.300.000
TỔNG CỘNG (A+B)		60.409.828	61,91%	1.300.000

* Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/03/2018 của VSD

TÌNH HÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TRONG NĂM 2017

Trong năm 2017 Công ty hoàn tất 02 lần tăng vốn điều lệ từ 583.212.000.000 đồng lên 959.120.990.000 đồng, cụ thể các đợt tăng vốn như sau:

Lần 1: Tăng vốn điều lệ từ 583.212.000.000 đồng lên 639.878.660.000 đồng

- Hình thức tăng vốn: Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi của Nhà đầu tư Dragon Capital và cổ đông chiến lược khác thành cổ phiếu.
- Đã hoàn tất các thủ tục đăng ký lưu ký tại VSD, thay đổi niêm yết số cổ phiếu tại HOSE.
- Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau khi tăng vốn tại Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh.

Lần 2: Tăng vốn điều lệ từ 639.878.660.000 đồng lên 959.120.990.000 đồng

- Hình thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ phát hành: 2:1
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cp
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 27/06/2017
- Kết quả đợt chào bán cổ phiếu:
 - + Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 31.924.233 cổ phiếu, chiếm 100% tổng số cổ phiếu được phép phát hành.
 - + Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 319.643.490.875 đồng.
- Đã hoàn tất các thủ tục đăng ký lưu ký tại VSD, thay đổi niêm yết số cổ phiếu tại HOSE.
- Đã hoàn tất các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau khi tăng vốn tại Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh.

Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm 2017

Tại thời điểm ngày 31/12/2017, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty 577 là 139.400. Trong năm 2017, Công ty không phát sinh giao dịch mua hay bán cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

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



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





GIỚI THIỆU HĐQT, BGD, BKS VÀ KTT



Ông **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆT**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Giám đốc Điều hành

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách

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

Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm



Ông **MAI THANH TRÚC**

Thành viên Hội đồng Quản trị Giám đốc Tài chính

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính, là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty 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



QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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 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 LƯU HẢI CA

Giám đốc Dự án

Ông gia nhập Công ty từ năm 2017 và được bổ nhiệm là Giám đốc Dự án Công ty CPĐT 577 từ tháng 07/2017.

Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách

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



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 XD-TM-DV-SX Hùng Thanh



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.

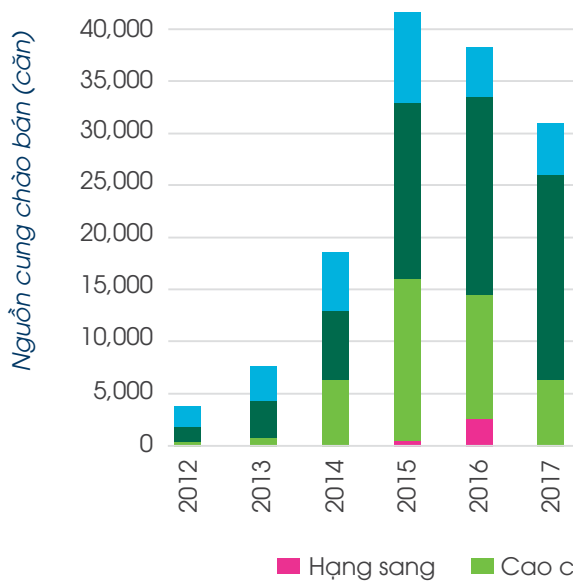


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

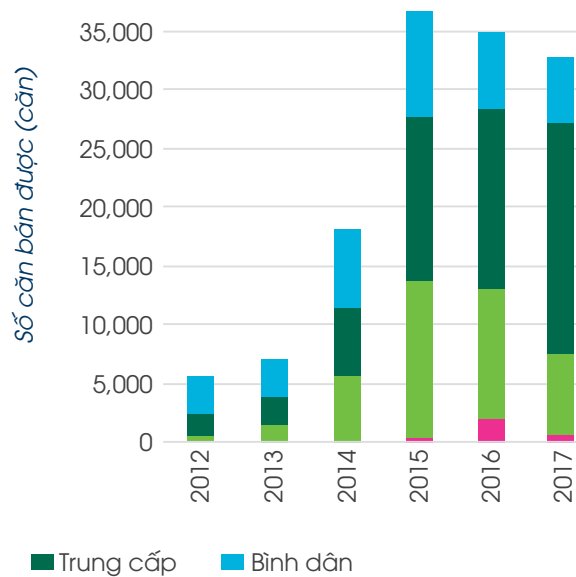
Năm 2017 đánh dấu một sự chuyển mình của thị trường căn hộ từ tăng trưởng mạnh mẽ sang bền vững. Theo số liệu thống kê từ CBRE, mặc dù số căn chào bán cả năm 2017 giảm 18% nhưng số lượng giao dịch chỉ giảm 5% so năm 2016 (do hấp thụ hàng tồn từ 2015-2016). Sự suy giảm nguồn cung mới là tín hiệu tích cực cho thị trường. Điều này cho thấy thị trường đang phát triển bền vững, không còn quá nóng và tiềm ẩn nguy cơ bong bóng như các năm trước. Trong đó, sự suy giảm mạnh nhất đến từ nguồn cung căn hộ hạng sang và cao cấp, chứng tỏ các doanh nghiệp đang ngày càng hướng đến phát triển sản phẩm phục vụ nhu cầu của người mua để ở thay vì chạy theo xu hướng như những năm trước.

Đáng chú ý, năm 2017 là lần đầu tiên trong lịch sử số lượng căn hộ đã mua (32.905 căn) nhiều hơn số lượng căn chào bán (31.106 căn). Cơ cấu sản phẩm chuyển dịch theo hướng chủ lực là phân khúc trung cấp trong các năm gần đây giúp cho khả năng hấp thụ của thị trường vẫn tốt. Theo đó, phân khúc trung cấp chiếm 64% tổng nguồn cung trong năm 2017 (19.857 căn), với 60% số căn đã mua trong năm 2017 (19.745 căn), tiếp tục dẫn đầu thị trường về tỷ lệ hấp thụ với số lượng căn hộ đã mua tăng 25% so với năm 2016. Con số này được dự báo là sẽ còn tiếp tục tăng cao trong năm 2018, đạt đến con số 70% khi mà sức hấp thụ của thị trường hiện rất tốt

BIỂU ĐỒ NGUỒN CUNG CĂN HỘ CHÀO BÁN MỚI HÀNG NĂM



BIỂU ĐỒ SỐ CĂN HỘ ĐÃ BÁN HÀNG NĂM



NGUỒN: CBRE

Giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ tiếp tục tăng từ 3-10% trong năm 2017. Theo đó, phân khúc có mức giá tăng cao nhất là căn hộ cao cấp từ 7-10%, trung cấp tăng khoảng từ 5-7% và loại hình nhà ở bình dân tăng nhẹ nhất với mức từ 3-5%. Tại thị trường thứ cấp, giá bán tăng từ 10 -25% ở loại hình nhà ở trung cấp dưới 2 tỷ/căn, cho thấy đây vẫn là phân khúc chiếm lĩnh thị trường.

Dự đoán trong năm 2018, phân khúc thị trường căn hộ vừa túi tiền có 1-2 phòng ngủ, có giá bán 1-2 tỷ đồng/căn vẫn là phân khúc chủ đạo và có tính thanh khoản cao nhất của thị trường. Sản phẩm trung cấp tiếp tục chiếm tỷ trọng cao sẽ tạo nền tảng cho một sự phát triển bền vững hơn. Do số lượng căn hộ tồn tại TP.

Hồ Chí Minh khá lớn (hơn 31 ngàn căn) nên nguồn cung mới sẽ vừa phải. Ngoài ra, xét về vị trí, thị trường căn hộ tại TP.HCM sẽ tiếp tục mở rộng về phía Đông và Nam do hạ tầng tốt. Thêm vào đó, giá BĐS sẽ tiếp tục tăng ở biên độ trung bình trên toàn thị trường. Loại hình căn hộ trung cấp, bình dân vẫn giữ vững mức tăng từ 3 -7% ở thị trường sơ cấp. Giá thứ cấp được dự báo sẽ biến động không lớn do nguồn hàng mới gia tăng, sản phẩm hoàn thiện từ thị trường đổ vào nhiều

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2017, 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 tăng trưởng của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2015-2019. 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 2016, lợi nhuận sau thuế tăng 65,6%. Kết quả kinh doanh vượt trội so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Thực hiện 2016	Thực hiện 2017 / Kế hoạch 2017	Tăng giảm so với 2016
Tổng doanh thu	1.000,0	1.113,0	159,9	111%	596%
Lợi nhuận trước thuế	90,0	76,0	51,6	84%	47%
Lợi nhuận sau thuế	72,0	74,0	44,7	103%	66%

Điểm nổi bật trong năm 2017 chính là việc đạt được các cột mốc quan trọng trong công tác pháp lý, tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh bán hàng, đảm bảo tiến độ xây dựng, thực hiện tái cấu trúc tài chính, tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, quảng bá hình ảnh Công ty.

Cụ thể

Về công tác pháp lý dự án: Nhiều dự án đã đạt được kết quả quan trọng trong công tác thủ tục pháp lý, tạo tiền đề đẩy nhanh triển khai công tác xây dựng và ghi nhận doanh thu. Trong đó, nổi bật là các dự án sau:

- Dự án City Gate Towers: Đạt tiến triển trong công tác ước tính tiền sử dụng đất, dự kiến sẽ hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào giữa năm 2018;
- Dự án City Gate 2: Đã hoàn tất thủ tục 1/500 và đóng tiền ký quỹ, dự kiến sẽ có giấy phép xây dựng vào quý 2/2018.;
- Dự án City Gate 3: Đã hoàn tất thủ tục 1/500;
- Dự án Đồi Thủy Sản: Đã hoàn thành thủ tục pháp lý vào đầu năm 2018;
- Dự án Sơn Tịnh: Điều chỉnh quy hoạch, đề xuất bỏ phần diện tích đất khó đền bù.

Về công tác kinh doanh, bán hàng: 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 2, Công ty tiếp tục đạt được thành tích ấn tượng với việc khách hàng đặt cọc giữ chỗ khoảng 20% căn hộ của dự án City Gate 3 chỉ trong 2 tháng. Đồng thời, 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 23,4 tỷ đồng doanh thu.

Về công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers, 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 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 265 tỷ đồng. Đây cũng là dự án chủ lực đóng góp phần lớn doanh thu năm (hơn 1.000 tỷ đồng).

VỀ CÔNG TÁC TÀI CHÍNH:

- Phát hành thành công 31,9 tỷ đồng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1 và hoàn thành chuyển đổi 157,5 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu cho các quỹ của Dragon Capital.... Điều này cho thấy niềm tin của cổ đông và đối tác đối với triển vọng phát triển trong tương lai của Công ty.
- Đồng thời, với những nỗ lực để ổn định dòng tiền, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng từ 720,6 tỷ đồng năm 2016 xuống còn 447 tỷ đồng năm 2017. 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 ngắn hạn tăng từ 2,04 lần lên 2,25 lần; Hệ số nợ vay chịu lãi trên tổng tài sản giảm từ 0,16 xuống 0,09. Tỷ trọng nợ vay chịu lãi 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 Công ty.
- Bên cạnh đó, bộ phận Tài chính cũng đẩy mạnh hoạt động quan hệ nhà đầu tư nhằm quảng bá hình ảnh Công ty phổ biến hơn với thị trường, tăng cường tìm kiếm và tiếp xúc với các đối tác chiến lược tiềm năng để kêu gọi hợp tác đầu tư về vốn, công nghệ, quản lý... vào Công ty, đồng thời thuê tổ chức định giá chuyên nghiệp quốc tế định giá lại các quỹ đất Công ty.

Đối với hoạt động thoái vốn ngoài ngành, ngay trong quý I/2017, Công ty đã hoàn tất thoái toàn bộ 80,25% vốn tại CTCP Công Nghiệp NBB (đơn vị sản xuất lọc ô tô: lọc dầu, lọc nhớt, lọc gió...), không chỉ đem về hơn 57 tỷ đồng ghi nhận doanh thu tài chính, ghi nhận lợi nhuận hơn 30 tỷ đồng mà còn bổ sung nguồn tiền quan trọng cho việc đầu tư, thực hiện các dự án trọng điểm.

Nhìn chung trong năm 2017, toàn thể Ban Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Các công tác pháp lý, xây dựng, kinh doanh, tài chính đều đạt nhiều bước tiến khả quan, tạo cơ sở vững chắc để các dự án đẩy nhanh tiến độ triển khai, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong năm sau.

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Bảng cân đối kế toán tóm tắt tại thời điểm 31/12/2017

Bảng cân đối kế toán của Công ty trong giai đoạn từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 giảm nhẹ 3% đạt 4.845 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty đã trả bớt các khoản nợ vay và chi phí xây dựng dở dang của dự án City Gate giảm.

TÀI SẢN	31/12/2017	01/01/2017	% thay đổi	Giá trị thay đổi
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	4.492.325.766.623	4.559.352.246.245	-1,5%	(67.026.479.622)
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	246.138.616.283	112.066.193.541	119,6%	134.072.422.742
1. Tiền	228.233.526.409	112.066.193.541	103,7%	116.167.332.868

TÀI SẢN	31/12/2017	01/01/2017	% thay đổi	Giá trị thay đổi
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	950.968.730.935	1.088.253.274.871	-12,6%	(137.284.543.936)
III. Hàng tồn kho	3.248.395.374.298	3.344.464.931.138	-2,9%	(96.069.556.840)
1. Hàng tồn kho	3.248.395.374.298	3.344.738.771.676	-2,9%	(96.343.397.378)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	46.823.045.107	14.567.846.695	221,4%	32.255.198.412
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	489.125.210.275	425.087.983.557	15,1%	64.037.226.718
I- Các khoản phải thu dài hạn	179.540.513.761	110.391.880.378	62,6%	69.148.633.383
II. Tài sản cố định	87.982.943.750	132.404.252.958	-33,5%	(44.421.309.208)
III. Bất động sản đầu tư	62.194.109.323	64.648.602.919	-3,8%	(2.454.493.596)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	13.192.334.223	14.667.130.169	-10,1%	(1.474.795.946)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.374.978.308	5.374.978.308	0,0%	-
VI. Tài sản dài hạn khác	140.840.330.910	97.601.138.825	44,3%	43.239.192.085
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	4.981.450.976.898	4.984.440.229.802	-0,1%	2.989.252.904
A. NỢ PHẢI TRẢ	3.057.675.039.994	3.597.490.877.130	-15,0%	(539.815.837.136)
I. Nợ ngắn hạn	2.306.869.827.986	2.471.720.945.060	-6,7%	(164.851.117.074)
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	420.530.541.055	755.812.944.341	-44,4%	(335.282.403.286)
2. Phải trả ngắn hạn khác	1.010.092.342.100	840.050.319.559	20,2%	170.042.022.541
3. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	579.418.887.454	667.507.428.571	-13,2%	(88.088.541.117)
II. Nợ dài hạn	750.805.212.008	1.125.769.932.070	-33,3%	(374.964.720.062)
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	119.570.000.000	407.448.625.411	-70,7%	(287.878.625.411)
2. Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	210.000.000.000	-75,0%	(157.500.000.000)
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.923.775.936.904	1.386.949.352.672	38,7%	536.826.584.232
I. Vốn chủ sở hữu	1.923.775.936.904	1.386.949.352.672	38,7%	536.826.584.232
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	975.715.740.000	583.212.000.000	67,3%	392.503.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	459.600.399.732	385.417.099.032	19,2%	74.183.300.700
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	208.558.908.576	146.692.706.494	42,2%	61.866.202.082
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4.981.450.976.898	4.984.440.229.802	-0,1%	(2.989.252.904)

I CƠ CẤU TÀI SẢN

Tổng tài sản tại 31/12/2017 chủ yếu bao gồm hàng tồn kho (chiếm 64%), các khoản phải thu ngắn hạn (chiếm 22%), tiền (chiếm 5%), tài sản dài hạn (chiếm 7%) và tài sản ngắn hạn khác.

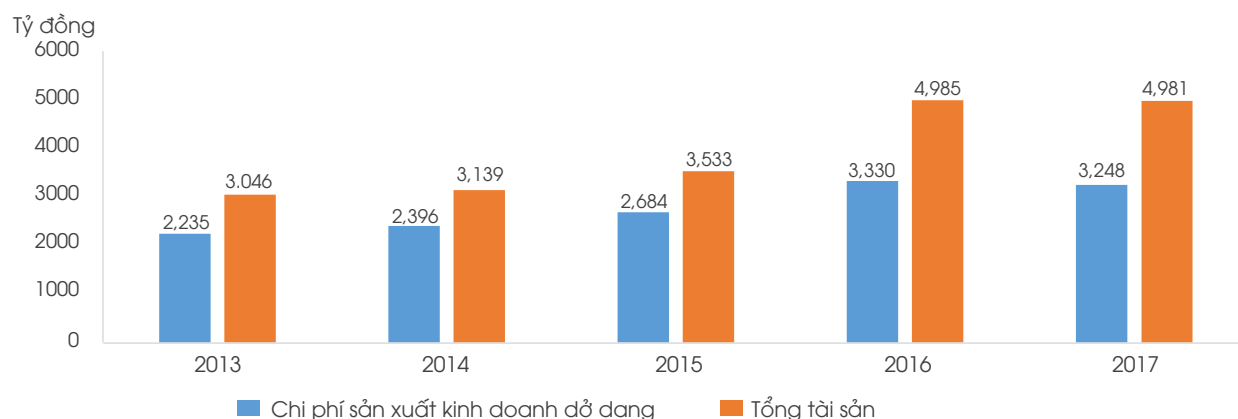
Hàng tồn kho đạt 3.118 tỷ đồng, trong đó hầu hết là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (3.117 tỷ đồng). Nhìn chung, giá trị đầu tư vào hầu hết các dự án của công ty đều tăng so với đầu kỳ (tăng 434 tỷ đồng), tập trung chủ yếu vào chi phí liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền 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 các

dự án City Gate 2 (367,5 tỷ đồng), Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (385,5 tỷ đồng), Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh (165,2 tỷ đồng) và De Lagi - Bình Thuận (118,3 tỷ đồng). Đây là đặc thù chung của ngành bất động sản. Tuy nhiên, giá trị chi phí SXKD dở dang của dự án City Gate giảm hơn 650 tỷ đồng do được kết chuyển sang chi phí khi bàn giao căn hộ cho khách hàng, dẫn đến tổng giá trị hàng tồn kho giảm 226 tỷ đồng so với năm ngoái.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và hầu như 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.

Biểu đồ tăng trưởng CPSXKD dở dang trong tổng tài sản qua 5 năm

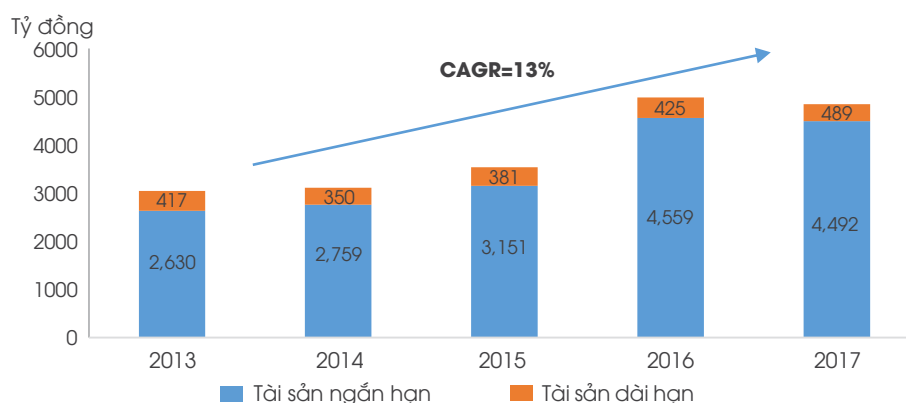
BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG CHI PHÍ SXKD DỞ DANG TRONG TỔNG TÀI SẢN



Các khoản phải thu ngắn hạn đạt 1.084 tỷ đồng, hầu như không có thay đổi đáng kể so với đầu kỳ. Trong đó, các khoản trả trước cho nhà thầu và tạm ứng, ký quỹ để phát triển dự án chiếm 91% các khoản phải thu ngắn hạn.

Biểu đồ cơ cấu tổng tài sản 5 năm

TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA CÁC NĂM



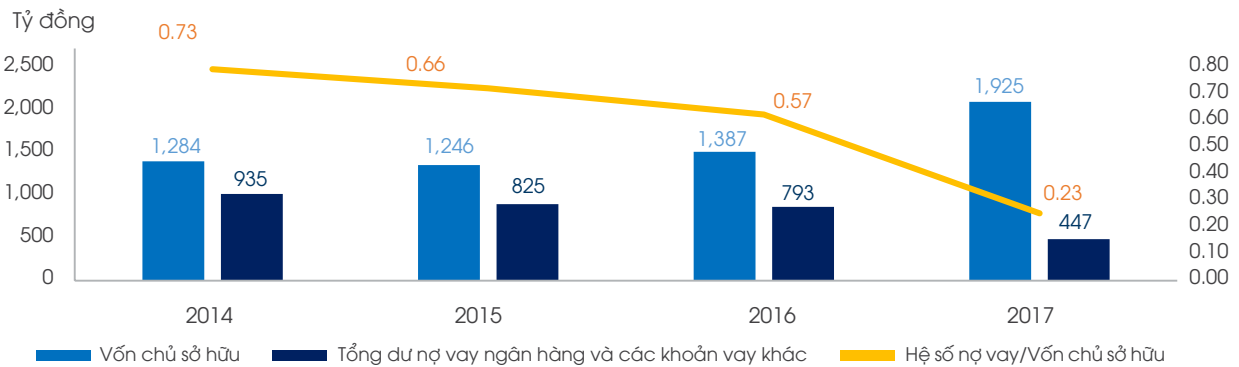
Nhìn chung, tổng tài sản tăng trưởng dần qua các năm từ năm 2013 đến năm 2017 với tốc độ tăng trung bình hàng năm CAGR = 13%. Trong cơ cấu tổng tài sản, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn do Công ty đầu tư phát triển vào các dự án bất động sản, dẫn đến giá trị chi phí SXKD dở dang luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản - trung bình chiếm hơn 70% qua các năm

CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Các khoản mục trong nợ phải trả có sự biến động đáng kể trong năm. Nợ phải trả đạt 2.920 tỷ đồng, giảm 19%, tương ứng với 677 tỷ đồng, ảnh hưởng bởi:

1. Công ty thanh toán 376 tỷ đồng nợ vay ngân hàng và trái chủ;
2. Giảm khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu do kết chuyển sang doanh thu dự án City Gate Towers 334 tỷ đồng;
3. Trái chủ đã chuyển đổi 157,5 tỷ đồng trái phiếu sang cổ phiếu;
4. Tăng khoản mục phải trả ngắn hạn khác do khách hàng đặt cọc căn hộ tăng 304 tỷ đồng

BIỂU ĐỒ TỶ LỆ DƯ NỢ VAY CHỊU LÃI

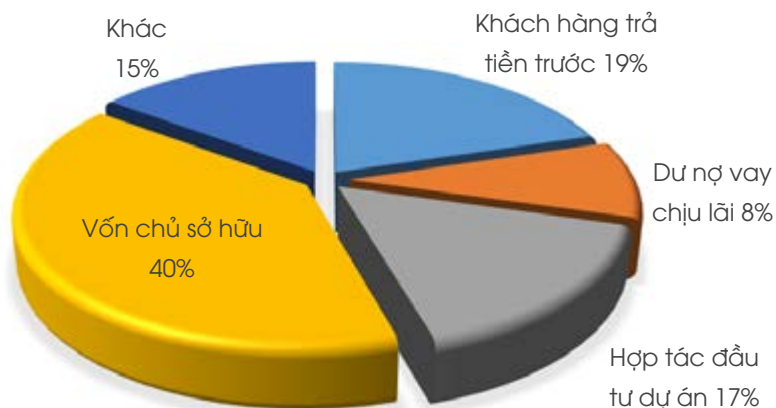


Trong năm 2017, tổng nợ phải trả của công ty là 2.920 tỷ đồng, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu là 1,5 lần. Tuy nhiên tỷ số này chưa phản ánh đúng tình hình tài chính của công ty. Do đặc thù của ngành bất động sản phần thu tài chính từ khách hàng mua căn hộ và phần vốn góp của các đối tác vào dự án là rất lớn, trong khi đó nợ vay ngân hàng rất thấp. Có đến 34% nợ phải trả là khoản tiền khách hàng đặt cọc, mua căn hộ và đất nền (gần 984 tỷ đồng), đây là phần doanh thu trong tương lai khi các dự án được hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận. Bên cạnh đó, khoản góp vốn hợp tác đầu tư phát triển dự án cũng chiếm khoảng 28% nợ phải trả. Còn dư nợ ngân hàng chỉ chiếm tỷ lệ rất thấp. Vì vậy, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty 577 phải được tính bằng công thức: tổng dư nợ vay chịu lãi/vốn chủ sở hữu, và tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2017 của công ty là 0,23; tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản chỉ còn 0,09 rất thấp so với trung bình các DN BĐS có quy mô tương đương, trong đó, các dự án BĐS phần nhiều

được tài trợ bởi vốn chủ sở hữu và nguồn vốn huy động từ khách hàng. 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.

Nhờ duy trì dư nợ vay ở mức thấp và ít rủi ro, các tỷ số tài chính được cải thiện, đảm bảo an toàn trong trường hợp thị trường biến động thì DN vẫn đủ nguồn vốn hoạt động SXKD, không bị lệ thuộc vào vốn vay ngân hàng. Mặt khác, hệ số nợ vay thấp đồng nghĩa với áp lực tài chính giảm trong bối cảnh dư nợ ngân hàng của các DN BĐS hiện tại lớn nhất trong số các nhóm công ty. Và lãi suất mà các tổ chức tín dụng áp dụng cho các DN BĐS cũng cao nhất trong tất cả các ngành nghề. Chi phí lãi vay thấp & giảm dần qua các năm đồng thời giúp cải thiện lợi nhuận biên của DN. Nhờ tỷ lệ nợ vay trong ngưỡng an toàn, 577 có thể chủ động hoàn toàn sử dụng đòn bẩy tài chính để phát triển các dự án sắp tới khi có cơ hội.

BIỂU ĐỒ CẤU TRÚC VỐN CHỦ SỞ HỮU



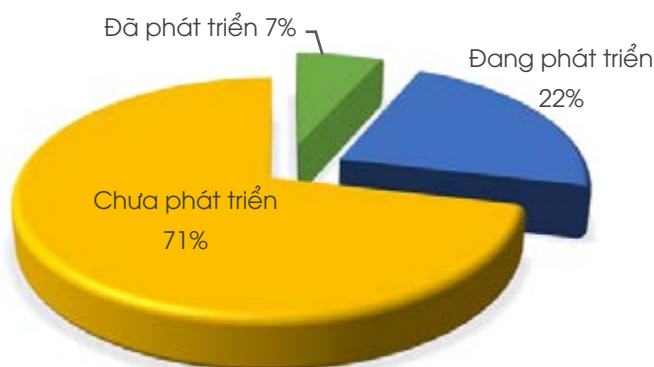
Nguồn vốn chủ sở hữu tại 31/12/2017 tăng 538 tỷ đồng, tương ứng với 39% so với cuối năm 2016, chủ yếu do tăng từ phát hành cổ phiếu 2:1 cho cổ đông hiện hữu (392,5 tỷ đồng), thặng dư vốn cổ phần (74,2 tỷ) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (63,2 tỷ). Phần lớn nguồn thu này được dùng để đầu tư phát triển các dự án và trả bớt nợ vay.

Cơ cấu tài chính hiện tại có ưu điểm an toàn với dư nợ ngân hàng rất thấp, giúp Công ty có nguồn vốn dài hạn ổn định để đầu tư phát triển các dự án trong dài hạn, giảm áp lực rủi ro lãi vay.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Công ty có nhiều triển vọng tăng trưởng rất mạnh mẽ nhờ lợi thế quỹ đất lớn về quy mô và giá trị nhưng mới chỉ được khai thác một phần rất nhỏ. Cụ thể, Công ty có quỹ đất rộng tổng cộng 368 ha phân bố trên 5 tỉnh thành trong cả nước. Nếu như ở các tỉnh, quỹ đất của Công ty giữ các vị trí đắc địa, dư địa tăng trưởng cao thì tại TP.HCM, Công ty sở hữu đến 58ha với giá trị ước tính khoảng 4.000 tỷ đồng, phần lớn là đất sạch, tập trung tại Quận 8 và huyện Bình Chánh, giáp ranh Đại lộ Đông - Tây. Tuy nhiên hiện nay Công ty chỉ mới khai thác 7% quỹ đất này, điều này cho thấy tiềm năng phát triển của Công ty còn rất nhiều, nếu được khai thác hết, doanh thu lợi nhuận ước tính đạt được trong tương lai sẽ rất lớn. Nhờ lợi thế giàu về quỹ đất, Công ty đủ điều kiện sẵn sàng cho kế hoạch phát triển dự án trong các năm tới.

BIỂU ĐỒ QUỸ ĐẤT TẠI TP. HCM



Trong năm 2018, 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 2018 đến năm 2023, tập trung phát triển tiếp 22% quỹ đất hiện tại của Công ty, cụ thể như sau:

- Đối với dự án City Gate Towers: Tiếp tục hoàn thiện công tác xây dựng, bàn giao căn hộ cho khách hàng và ghi nhận hết toàn bộ phần doanh thu, lợi nhuận còn lại của dự án, đồng thời nhanh chóng hoàn thiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất để

triển khai công tác làm giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng;

- Đối với dự án City Gate 2: Đẩy nhanh thủ tục pháp lý và công tác xây dựng để bàn giao kịp tiến độ cam kết với khách hàng;
- Đối với dự án City Gate 3: Đẩy nhanh thủ tục pháp lý và công tác bán hàng tạo nguồn thu cho năm 2018;
- Đối với dự án Thủ Thiêm: Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai công tác xây dựng dự án và kinh doanh trong năm sau;



- Đối với dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi: Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý, đền bù, công tác xây dựng và kinh doanh dự án;
- Đối với dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh: hoàn thiện các thủ tục pháp lý để dự án đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong năm 2018;
- Đối với dự án De Lagi - Bình Thuận: Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý, đền bù dự án;
- Tìm kiếm huy động nguồn vốn giá rẻ, đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn;
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ khách hàng theo tiến độ xây dựng dự án;
- Thanh lý tài sản ít hiệu quả và rủi ro cao

Ban Giám đốc xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2018 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2018
Tổng doanh thu dự kiến	850 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	215 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	170 tỷ đồng



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 06 thành viên, trong đó gồm 2 thành viên điều hành và 4 thành viên độc lập, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính...; Các thành viên đã có nhiều đóng góp cho việc hoạch định chính sách, phương hướng hoạt động của Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong hoạt động SXKD của Công ty 577.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty 577 nhiệm kỳ III (2016-2020) và thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2017 như sau:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	GHI CHÚ
1	Ô. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành	24/04/2015	
2	Ô. Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT - Không điều hành	24/04/2015	
3	Ô. Louis T Nguyễn	Nguyên Ủy viên HĐQT	29/03/2017	Ông Louis T Nguyễn đã được ĐHCĐ thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT kể từ ngày 29/03/2017
4	Ô. Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính	24/04/2015	
5	Ô. Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT - Độc lập	24/04/2015	
6	Ô. Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT - Không điều hành	24/04/2015	
7	Ô. Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT - Độc lập	24/04/2015	

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017

Triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông:

Hội đồng quản trị đã triệu tập và tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2016 vào ngày 29/03/2017, ĐHĐCĐ đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	15/NQ-ĐHĐCĐ	29/03/2017	<ol style="list-style-type: none">1. Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2016 và Kế hoạch SXKD 2017;2. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2016;3. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo kết quả kiểm toán;4. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2016, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2017.5. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2017.6. Chuẩn y việc Chủ tịch Hội đồng quản trị Kiểm Giám đốc Điều hành Công ty.7. Thông qua phương án phát hành cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ trong năm 2017.8. Thông qua chủ trương chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật (CI) được mua/nhận chuyển nhượng cổ phần NBB để tăng sở hữu từ 25% đến 35% vốn Điều lệ của Công ty mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.9. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị - nhiệm kỳ III (2015-2020) đối với ông Louis T Nguyen theo nguyện vọng cá nhân.10. Thông qua việc phát hành thêm 1 triệu cổ phiếu ESOP cho CBNV Công ty 577 trong năm 2018 nếu Công ty 577 hoàn thành chỉ tiêu Kế hoạch SXKD tại Điều 4 của Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/03/2017. Ủy quyền cho HĐQT thực hiện phương án phát hành chi tiết trình ĐHĐCĐ Thường niên năm 2017.

Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị:

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

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

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	03/NQ-HĐQT	12/01/2017	Nghị quyết về việc thông qua kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.
2	07/NQ-HĐQT	15/02/2017	Nghị quyết về việc triệu tập Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2016
3	10/NQ-HĐQT	09/03/2017	Nghị quyết về việc thông qua nội dung trình ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2016
4	16/NQ-HĐQT	04/04/2017	Nghị quyết về việc thông qua phương án sử dụng vốn và hồ sơ chào bán chứng khoán ra công chúng năm 2017.
5	18/NQ-HĐQT	03/05/2017	Nghị quyết về việc thông qua nội dung chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng năm 2017.
6	20/NQ-HĐQT	15/05/2017	Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh nội dung chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng năm 2017
7	23/NQ-HĐQT	12/06/2017	Nghị quyết về việc chốt danh sách cổ đông và lộ trình của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2017
8	26/QĐ-HĐQT	11/07/2017	Quyết định về việc tiếp nhận, bổ nhiệm giám đốc dự án
9	29/NQ-HĐQT	11/08/2017	Nghị quyết về việc thông qua kết quả đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu và chào bán tiếp số lượng cổ phần chưa phân phối hết
10	32/NQ-HĐQT	11/12/2017	Nghị quyết về việc thông qua kết quả chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu
11	33/NQ-HĐQT	11/12/2017	Nghị quyết về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và vay vốn trung dài hạn thực hiện đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi
12	36/NQ-HĐQT	22/12/2017	Nghị quyết về việc vay vốn tại Ngân hàng ACB

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2017 là một năm Công ty hoàn thành các nhiệm vụ của Hội đồng quản trị 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, đẩy mạnh thủ tục pháp lý, đền bù nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng các dự án trọng điểm... Trong năm qua với tình hình kinh tế có dấu hiệu khởi sắc, Công ty đã đạt được nhiều kết quả 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 2017, Hội đồng quản trị đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty như sau:

Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi

- Công tác pháp lý dự án được hoàn thiện nhanh hơn, tạo cơ sở để đẩy nhanh việc kinh doanh và xây dựng.
- Công tác triển khai đặt giữ chỗ căn hộ dự án NBB Garden III (City Gate 3) 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 Công ty trong tương lai đồng thời đưa thương hiệu 577 trở thành thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Nỗ lực đáng kể trong việc ổn định dòng tiền Công ty, cải thiện đáng kể các chỉ số tài chính ở mức

lành mạnh, tỷ lệ nợ vay ngân hàng thấp.

- Việc tăng cường công tác quan hệ nhà đầu tư đã nhận được những phản ứng tích cực từ thị trường. Các đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chuyển đổi trái phiếu thành công thể hiện niềm tin của cổ đông đối với triển vọng Công ty.
- Trong hoạt động đầu tư xây dựng, 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. 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 Công ty trải rộng trên nhiều địa bàn khắp 3 miền nên công tác quản lý, kiểm tra và kiểm soát cũng gặp nhiều khó khăn.
- Với sự thay đổi của Luật kinh doanh bất động sản đã ảnh hưởng đến quy trình thực hiện thủ tục pháp lý, bồi thường của các dự án dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án của công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Thay đổi nhân sự Ban Giám đốc Công ty trong năm 2017

Miễn nhiệm chức vụ Quyền Giám đốc Dự án và chấm dứt HĐLĐ đối với Ông Nguyễn Thanh Quyết vì lý do cá nhân theo đơn xin kể từ ngày 16/02/2017.

Bổ nhiệm ông Lưu Hải Ca đảm nhận chức vụ Giám đốc Dự án kể từ ngày 11/07/2017.

Đánh giá về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty trong năm 2017

Năm 2017, 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 2017 là một năm ghi nhận và đánh dấu một bước chuyển biến lớn trong giai đoạn phát triển mới của Công ty, Ban Giám đốc đã phấn đấu hoàn thành các kế hoạch được HĐQT đề ra. Đây là tiền đề vững chắc để Công ty phát triển ổn định lên tầm cao mới trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, do thay đổi của luật bất động sản và các quy định khác liên quan nên một số dự án chậm tiến độ so với kế hoạch, dẫn đến chưa đạt được mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 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, để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua. Nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch trong năm 2018 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 2018 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2018 sẽ phát triển ổn định và kinh tế vĩ mô sẽ tiếp tục được củng cố. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD năm 2018 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

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 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 2018. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2018 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 City Gate 3, Sơn Tịnh cũng như triển khai mở bán mới dự án Khu căn hộ cao tầng Thủ Thiêm.
- 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 hệ thống quản trị Công ty và nhân sự

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

Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư

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



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

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 2017

Trong năm 2017, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khá quát như sau:

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

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2017

Tình hình hoạt động của công ty 577 trong năm tài chính 2017

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

Trong năm 2017 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của Công ty niêm yết.

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

A. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2017:

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 2017 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 31/12/2017.

Kết thúc năm tài chính 2017, tình hình hoạt động kinh doanh của 577 như sau:

Về kết quả hoạt động kinh doanh: trong năm tài chính 2017, doanh thu từ bất động sản có sự tăng trưởng vượt bậc từ 15,1 tỷ đồng lên 1.031,5 tỷ đồng khi Công ty bắt đầu được ghi nhận doanh thu từ dự án City Gate.



Doanh thu từ hoạt động khác đạt 27,0 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ chung cư Carina. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2016 là 1.058,5 tỷ đồng, tăng 2.467,5% so với năm 2016 và đạt 105,9% kế hoạch đề ra.

Tuy nhiên, mảng doanh thu tài chính lại sụt giảm so với năm trước. Trong năm 2016, công ty 577 đã ghi nhận 110,9 tỷ đồng lãi từ chuyển nhượng 50% dự án Thủ Thiêm. Trong khi đó, trong năm 2017, Công ty chỉ ghi nhận 41,3 tỷ đồng lãi từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Công Nghiệp NBB (NBBI). Các hoạt động tài chính khác mang về cho công ty 7,1 tỷ đồng nữa. Doanh thu từ hoạt động tài chính do đó đạt 48,4 tỷ đồng, giảm 59,2% so với con số 118,7 tỷ đồng trong năm 2016.

Mặt khác, trong năm 2017, chi phí tài chính đã giảm từ 43,4 tỷ đồng xuống 28,6 tỷ đồng do trong năm 2016 có phát sinh 31,8 tỷ đồng chi phí tư vấn tài chính. Chi phí bán hàng tăng đáng kể từ 15,6 tỷ đồng lên 56,0 tỷ đồng do công ty đẩy mạnh hoạt động PR và marketing cho các dự án đang phát triển. Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 85,8% do tăng chi phí nhân công và một số chi phí khác.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh do đó đạt 70,2 tỷ đồng, tăng 37,8% so với năm 2016. Biên lợi nhuận hoạt động đạt 6,6%, thấp hơn đáng kể so với tỷ lệ 123,5% của năm 2016 do doanh thu tăng mạnh chủ yếu đến từ dự án City Gate vốn có biên lợi nhuận không cao.

Lợi nhuận khác tăng từ 0,6 tỷ đồng trong năm 2016 lên 5,4 tỷ đồng do công ty ghi nhận 7,4 tỷ đồng lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng. Do đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 72,9 tỷ đồng, tăng 58,5% so với con số 46,0 tỷ đồng của năm 2016. Biên lợi nhuận ròng đạt 6,9%, thấp hơn so với mức 111,5% của năm 2016 do cùng nguyên nhân như đã giải thích ở trên.

Về tình hình tài chính: Tài sản ngắn hạn của công ty giảm 1,5% xuống mức 4.492,3 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2017, trong đó hàng tồn kho giảm 96,1 tỷ đồng so với năm 2016 xuống mức 3.248,4 tỷ đồng và vẫn là khoản trọng yếu chiếm 72,3% 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 các dự án chính là dự án NBB Garden II (711,7 tỷ), City Gate Towers (524,6 tỷ) và NBB Garden III (500,8 tỷ). Trong năm vừa qua, giá trị hàng tồn kho của dự án City Gate Towers giảm từ 1.043,9 tỷ xuống còn 524,6 tỷ do Công ty đã ghi nhận một phần doanh thu từ dự án này. Ngoài ra, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án cũng có sự tăng trưởng đáng lưu ý như: (1) Diamond Riverside tăng từ 257,5 tỷ đồng lên 367,4 tỷ đồng, (2) Đồi Thủy Sản tăng từ 48,6 tỷ đồng lên 165,2 tỷ đồng, (3) De Lagi tăng từ 12,7 tỷ đồng lên 118,3 tỷ đồng. Hoạt động đầu tư xây dựng ở các dự án này đang được cấp tập triển khai để sớm bàn giao hoặc tung ra thị trường. Đây là một điểm sáng đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của công ty năm 2017.

Trong khi đó, tài sản dài hạn tăng 15,1% so với năm 2016, đạt 489,1 tỷ đồng. Trong đó, những dịch chuyển đáng chú ý bao gồm (1) tăng khoản phải thu dài hạn 62,6% do phát sinh khoản phải thu dài hạn Công ty NBBI là 30,6 tỷ đồng và ký quỹ dự án tăng 38,5 tỷ đồng; (2) giảm tài sản cố định 33,5% do khấu hao và thoái vốn công ty con NBBI; (3) tăng chi phí trả trước dài hạn hơn 63,7% chủ yếu do chi phí môi giới dự án City Gate Towers, Diamond Riverside và Đồi Thủy Sản. Kết thúc năm tài chính 2017, tổng tài sản của công ty chỉ giảm 3 tỷ, tương ứng 0,1% so với năm trước, đứng ở mức 4.981,5 tỷ đồng chủ yếu do giảm tài sản ngắn hạn như đã trình bày ở trên.

Tương ứng với sự dịch chuyển của tổng tài sản trong năm 2017 thì phần nguồn vốn đối trọng ở bên kia bảng cân đối kế toán cũng có những dịch chuyển đáng chú ý. Nợ ngắn hạn giảm 6,7% xuống mức 2.306,9 tỷ đồng trong năm 2017. Phần lớn của sự sụt giảm này đến từ khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn (giảm 330,4 tỷ) ở dự án City Gate Towers khi Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu từ dự án này. 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.

Mặc dù Công ty đã thanh toán nợ gốc 440,5 tỷ đồng, vay ngắn hạn chỉ giảm 88,1 tỷ đồng, đứng ở mức 579,4 tỷ đồng, do nợ vay ngân hàng chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn là 358,4 tỷ đồng. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 38,3 tỷ đồng chủ yếu phát sinh từ tiền sử dụng đất của dự án City Gate Towers là 120 tỷ đồng. Phải trả ngắn hạn khác tăng 170,0 tỷ chủ yếu là do nhận đặt cọc từ khách hàng của dự án Diamond Riverside, NBB 3, Đồi Thủy Sản tăng thêm lần lượt là 189,2 tỷ, 114,8 tỷ và 48,2 tỷ.

Nợ dài hạn giảm 33,3% xuống còn 750,8 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư các dự án Diamond Riverside, NBB Garden III, De Lagi và NBB Garden II. Sự sụt giảm này chủ yếu là do 358,4 tỷ đồng nợ dài hạn đến hạn trả từ BIDV và ACB chuyển thành nợ ngắn hạn. Trái phiếu chuyển đổi giảm 157,5 tỷ do các trái chủ đã chuyển đổi số trái phiếu này thành 7.326.141 cổ phiếu. Phải trả dài hạn khác tăng 13,3% do CII tăng thêm vốn đầu tư 43,5 tỷ vào dự án De Lagi.

Trong năm 2017, bên cạnh việc chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu như đã trình bày ở trên, Công ty cũng phát hành 31.863.334 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với mức giá là 10.000 đồng/ cổ phiếu và 60.899 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua thêm với mức giá 20.300 đồng/ cổ phiếu. Do đó, tổng vốn chủ sở hữu của công ty tính đến thời điểm 31/12/2017 đạt 1.923,8 tỷ đồng, tăng 38,7% so với năm trước.

Kết thúc năm tài chính 2017, lợi nhuận chưa phân phối của công ty là 208,6 tỷ đồng, quỹ đầu tư phát triển là 131,5 tỷ đồng, cổ phiếu quỹ tương đương 6,9 tỷ đồng. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 18.151 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 995 đồng/cổ phiếu..

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

Trong năm 2017, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm, 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 2017 vừa qua, cùng với sự tăng trưởng 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 Đồi Thủy Sản và cũng được người mua đón nhận nồng nhiệt. Bằng chứng là 91% số căn hộ của dự án Diamond Riverside và 94% số sản phẩm của dự án Đồi Thủy Sản đã được đặt mua trong thời gian ngắn. Ngoài ra, dự án NBB Garden III mặc dù chỉ mới tung ra vào Quý 4 năm 2017 cũng có tỷ lệ bán hàng khả quan, 100% nhà liền kề và 18% căn hộ đã được đặt cọc. 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, BKS 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 2018, với những yếu tố chủ quan bao gồm những tiền đề thuận lợi mà công ty đã đạt được trong năm tài chính 2017, kết hợp với các yếu tố khách quan về tình hình kinh tế và sự phát triển của thị trường bất động sản, chúng tôi tin tưởng rằng đây sẽ là một năm mà 577 sẽ tiếp tục tạo ra những kết quả tăng trưởng ấn tượng và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

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



NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
TM. BAN KIỂM SOÁT

QUẢN TRỊ CÔNG TY

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 15/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 29/03/2017, 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 2017 (VND)
Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	90.000.000
Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	90.000.000
Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT	90.000.000
Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	90.000.000
Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	90.000.000
Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	90.000.000
Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	90.000.000
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	1.680.000.000
Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	1.200.000.000
Lưu Hải Ca (*)	Giám đốc Dự án	502.890.219
Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	900.000.000

(*) Ông Lưu Hải Ca được bổ nhiệm làm Giám đốc Dự án từ ngày 11/07/2017

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng ...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Dương Thị Ngọc Uyên	Là vợ của thành viên Ban Kiểm soát	140.950	0,24%	0	0,00%	Bán cổ phiếu
2	Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	10.000	0,02%	15.000	0,02%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
3	Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	75.000	0,12%	112.500	0,12%	
4	Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	995	0,0016%	1.492	0,0016%	
5	Hoàng Thị Hòa	Là vợ của Ủy viên HĐQT	375.000	0,59%	562.500	0,59%	
6	Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	3.000.000	4,69%	3.000.000	3,13%	Không thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
7	Nguyễn Mậu Uyên Thao	Là vợ của Chủ tịch HĐQT	1.000.000	1,56%	1.000.000	1,04%	
8	Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	550.000	0,86%	550.000	0,57%	
9	Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	100.000	0,16%	100.000	0,10%	
10	Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng BKS	15.000	0,02%	15.000	0,016%	



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



1 THÔNG TIN CHUNG

A. CÔNG TY

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

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

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

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

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

B. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch	
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên	
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên	
Ông Chong Kuan Yew	Thành viên	
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên	
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	

C. BAN KIỂM SOÁT

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

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

D. BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	
Ông Nguyễn Thanh Quyết	Quyền Giám đốc Dự án	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2017
Ông Lưu Hải Ca	Quyền Giám đốc Dự án	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2017

E. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

F. KIỂM TOÁN VIÊN

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

2 BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY (“CÔNG TY”) TRÌNH BÀY BÁO CÁO NÀY VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON (SAU ĐÂY GỌI CHUNG LÀ “NHÓM CÔNG TY”) CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017.

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

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

1. Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
2. Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
3. Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
4. 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 2017, 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 8 tháng 3 năm 2018

3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 8 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2017, 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.



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

Nguyễn Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3213-2015-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 8 tháng 3 năm 2018

**4 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

MÃ SỐ B01-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.492.325.766.623	4.559.352.246.245
110	Tiền	5	246.138.616.283	112.066.193.541
111	Tiền		228.233.526.409	112.066.193.541
112	Các khoản tương đương tiền		17.905.089.874	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		950.968.730.935	1.088.253.274.871
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	72.294.966.782	48.389.979.356
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	474.288.247.385	548.142.441.433
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	22.886.305.555
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	405.099.429.554	469.647.654.213
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(713.912.786)	(813.105.686)
140	Hàng tồn kho	10	3.248.395.374.298	3.344.464.931.138
141	Hàng tồn kho		3.248.395.374.298	3.344.738.771.676
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(273.840.538)
150	Tài sản ngắn hạn khác		46.823.045.107	14.567.846.695
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	16	2.029.104.295	40.944.152
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	34.144.963.559	7.830.497.553
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.648.977.253	6.696.404.990
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		489.125.210.275	425.087.983.557
210	Các khoản phải thu dài hạn		179.540.513.761	110.391.880.378
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8	30.648.060.434	-
216	Phải thu dài hạn khác	9	148.892.453.327	110.391.880.378
220	Tài sản cố định		87.982.943.750	132.404.252.958
221	Tài sản cố định hữu hình	11	83.966.839.004	128.142.726.940
222	- Nguyên giá		113.236.820.532	182.133.002.603
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(29.269.981.528)	(53.990.275.663)
227	Tài sản cố định vô hình	12	4.016.104.746	4.261.526.018
228	- Nguyên giá		4.016.104.746	5.708.334.546
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(1.446.808.528)
230	Bất động sản đầu tư	13	62.194.109.323	64.648.602.919
231	Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.591.921.678)	(3.137.428.082)
240	Tài sản dở dang dài hạn		13.192.334.223	14.667.130.169
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	13.192.334.223	14.667.130.169
250	Đầu tư tài chính dài hạn		5.374.978.308	5.374.978.308
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	2.800.000.000	800.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(2.000.000.000)	-
260	Tài sản dài hạn khác		140.840.330.910	97.601.138.825
261	Chi phí trả trước dài hạn	16	128.968.792.174	78.795.185.973

262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.4	2.376.508.497	2.715.875.995
269	Lợi thế thương mại	17	9.495.030.239	16.090.076.857
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.981.450.976.898	4.984.440.229.802

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		3.057.675.039.994	3.597.490.877.130
310	Nợ ngắn hạn		2.306.869.827.986	2.471.720.945.060
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	102.444.964.822	56.441.106.620
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	420.530.541.055	755.812.944.341
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	26.796.958.676	19.709.958.041
314	Phải trả người lao động		1.302.900.390	1.518.568.754
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	142.074.672.397	103.730.681.081
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	1.010.092.342.100	840.050.319.559
320	Vay ngắn hạn	24	579.418.887.454	667.507.428.571
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	24.208.561.092	26.949.938.093
330	Nợ dài hạn		750.805.212.008	1.125.769.932.070
331	Phải trả dài hạn khác	22	566.926.120.720	500.472.215.371
337	Vay dài hạn	24	119.570.000.000	407.448.625.411
338	Trái phiếu chuyển đổi	25	52.500.000.000	210.000.000.000
339	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.4	1.809.091.288	7.849.091.288
341	Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.923.775.936.904	1.386.949.352.672
410	Vốn chủ sở hữu		1.923.775.936.904	1.386.949.352.672
411	Vốn cổ phần	26.1	975.715.740.000	583.212.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		975.715.740.000	583.212.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26.1	459.600.399.732	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	208.558.908.576	146.692.706.494
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		135.692.707.694	100.708.469.933
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		72.866.200.882	45.984.236.561
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		155.314.179.536	147.040.838.086
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.981.450.976.898	4.984.440.229.802



NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu



TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Giám đốc Điều hành
Ngày 8 tháng 3 năm 2018

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

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

MẪU SỐ B02-DN/HN
Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.058.506.680.043	41.226.365.006
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(927.153.893.249)	(36.656.784.087)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		131.352.786.794	4.569.580.919
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	48.403.028.166	118.719.447.098
22	Chi phí tài chính	29	(28.640.014.234)	(43.392.119.037)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(24.518.092.781)	(11.394.080.255)
25	Chi phí bán hàng	30	(56.049.294.512)	(15.578.473.835)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(24.904.498.809)	(13.412.370.432)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.162.007.405	50.906.064.713
31	Thu nhập khác	31	10.247.872.000	2.705.947.362
32	Chi phí khác	31	(4.824.714.220)	(2.056.989.675)
40	Lợi nhuận khác	31	5.423.157.780	648.957.687
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.585.165.185	51.555.022.400
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(7.861.524.984)	(6.824.076.318)
52	Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.1	5.700.632.502	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		73.424.272.703	44.730.946.082
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		72.866.200.882	45.984.236.561
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		558.071.821	(1.253.290.479)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	995	703
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	964	606

NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu**TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**
Kế toán trưởng**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**
Giám đốc Điều hành

Ngày 8 tháng 3 năm 2018

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

MẪU SỐ B03-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.585.165.185	51.555.022.400
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		13.379.457.878	18.053.340.385
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.626.966.562	(2.017.378.280)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(42.989.626.510)	(118.220.920.861)
06	Chi phí lãi vay	29	24.518.092.781	11.394.080.255
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.120.055.896	(39.235.856.101)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		27.492.070.508	(536.233.117.212)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		105.183.627.511	(642.087.880.982)
11	Tăng các khoản phải trả		162.522.186.624	1.420.764.412.224
12	Tăng chi phí trả trước		(51.781.974.022)	(18.213.323.351)
14	Tiền lãi vay đã trả		(148.009.147.151)	(129.726.816.536)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.209.027.443)	(24.445.195.148)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.741.377.001)	(2.215.669.631)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		147.576.414.922	28.606.553.263
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.462.859.830)	(583.620.987)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		363.636.364	-
23	Tiền chi cho vay		(1.555.718.000)	(7.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		58.578.888.889	44.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		89.000.000.000	34.776.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.276.603.425	7.322.639.219
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		146.200.550.848	78.515.018.232
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		319.687.039.700	-
33	Tiền thu từ đi vay	24	87.401.833.472	127.326.523.850
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(448.978.999.000)	(151.922.271.598)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(117.814.417.200)	(170.216.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(159.704.543.028)	(24.765.964.348)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		134.072.422.742	82.355.607.147
60	Tiền đầu năm		112.066.193.541	29.710.586.394
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	246.138.616.283	112.066.193.541

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 8 tháng 3 năm 2018

7 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

1. Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại 47 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
2. Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.
3. Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
4. 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 2017 là 96 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 137 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có bốn công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

Công ty	Địa Chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty	Hoạt động chính
<i>Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”)</i>	Tầng 3, Block B, Carina Plaza, Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	95%	Đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”)</i>	Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	90%	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
<i>Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”)</i>	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	99%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh
<i>Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (“DTT”)</i>	Tòa nhà Carina Plaza, số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công



ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

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

3.2 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 kỳ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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.

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý 75,5% cổ phần của Nhóm Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB cho Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt (“Trí Việt”), bên liên quan của Nhóm Công ty, với trị giá là 10.000.000.000 VND theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 06/577-TV, vào ngày 31 tháng 3 năm 2017

5. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	33.414.645.209	4.349.999.058
Tiền gửi ngân hàng	194.818.881.200	107.716.194.483
Tương đương tiền (*)	17.905.089.874	-
TỔNG CỘNG	246.138.616.283	112.066.193.541

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 5,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ông Vũ Đình Khôi	10.000.000.000	27.500.000.000
Phải thu các dự án bất động sản		
- Phải thu khách hàng Dự án City Gate Towers	54.520.060.043	-
- Phải thu khách hàng dự án chung cư Carina	4.625.241.171	5.634.846.517
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	679.781.875	5.812.572.325
- Đội Thi công Xây lắp 703	261.674.078	3.169.907.600
- Phải thu khách hàng Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	29.000.000	107.000.000
- Phải thu đối tượng khác	2.179.209.615	6.165.652.914
TỔNG CỘNG	72.294.966.782	48.389.979.356
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(713.912.786)	(813.105.686)
GIÁ TRỊ THUẦN	71.581.053.996	47.576.873.670

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	174.308.247.385	248.162.441.433
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	66.298.999.321	68.860.000.000
Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất dự án khu du lịch De - Lagi	12.856.567.724	39.346.886.130
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bê tông Tiên Phong	7.519.562.792	51.524.479.829
Khác	87.633.117.548	88.431.075.474
Trả trước cho bên liên quan (thuyết minh số 33)	299.980.000.000	299.980.000.000
TỔNG CỘNG	474.288.247.385	548.142.441.433

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (*)	30.648.060.434	-

(*) Khoản cho vay này được bảo lãnh bởi Trí Việt, đối tác mua lại khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB trong năm (Thuyết minh số 4) theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 06/577-TV vào ngày 31 tháng 3 năm 2017. Trí Việt đã cam kết bảo lãnh thanh toán trong vòng năm (5) năm từ năm 2017 đến năm 2021.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	206.188.351.642	288.188.351.642
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i)	146.440.054.439	128.893.030.439
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (i)	24.016.200.000	24.016.200.000
Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	6.948.438.393	12.172.698.005
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (i)	6.113.825.160	113.825.160
Phải thu khác	15.392.559.920	16.263.548.967
	405.099.429.554	469.647.654.213
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CI") (ii)	100.067.648.226	100.067.648.226
Ký quỹ dự án	48.824.805.101	10.324.232.152
	148.892.453.327	110.391.880.378
TỔNG CỘNG	553.991.882.881	580.039.534.591
Trong đó		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>103.067.648.226</i>	<i>100.067.648.226</i>
<i>Bên khác</i>	<i>450.924.234.655</i>	<i>479.971.886.365</i>

(i) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Phạm Văn Đẩu, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho các dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II, NBB Garden III và khu phức hợp Tân Kiên Bình Chánh NBB Garden IV của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

(ii) 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 CI 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)	3.247.609.614.187	3.329.650.934.199
Nguyên liệu, vật liệu	785.760.111	3.152.305.182
Thành phẩm khác: đất, đá, lọc ô tô	-	5.616.216.705
Chi phí bảo trì chung cư Carina	-	5.599.132.902
Công cụ, dụng cụ	-	215.930.383
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: đất, đá, lọc ô tô	-	504.252.305
TỔNG CỘNG	3.248.395.374.298	3.344.738.771.676
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(273.840.538)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.248.395.374.298	3.344.464.931.138

(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 NBB Garden II (*)	717.729.287.113	711.741.299.614
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (*)	500.796.054.260	481.226.494.296
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	524.587.673.202	1.043.876.734.885
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	385.528.325.641	319.522.689.353
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (*)	367.367.783.007	257.488.437.506
Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	335.625.008.940	325.416.737.349
Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	165.225.117.858	48.643.161.984
Dự án De - Lagi (*)	118.277.343.220	12.709.697.532
Dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm	69.333.766.727	66.306.630.000
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	34.120.198.106	33.699.995.567
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.022.727.274
TỔNG CỘNG	3.247.609.614.187	3.329.650.934.199

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn.

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 89.207.274.376 VND (năm trước: 126.894.621.987 VND) vào giá trị của các dự án.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	94.684.744.642	66.764.008.990	16.415.568.971	539.429.137	3.729.250.863	182.133.002.603
Mua mới	-	-	-	1.096.382.000	-	1.096.382.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.378.972.000)	-	-	(2.378.972.000)
Thanh lý công ty con	(9.660.269.852)	(56.486.748.144)	-	(208.875.773)	(1.257.698.302)	(67.613.592.071)
Số cuối năm	85.024.474.790	10.277.260.846	14.036.596.971	1.426.935.364	2.471.552.561	113.236.820.532
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.496.264.237	400.442.854	-	144.409.091	66.084.065	5.107.200.247
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(13.726.736.600)	(29.718.999.888)	(8.890.648.446)	(456.874.883)	(1.197.015.846)	(53.990.275.663)
Khấu hao trong năm	(1.834.944.179)	(397.468.112)	(1.848.987.034)	(55.847.359)	(192.670.980)	(4.329.917.664)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.378.972.000	-	-	2.378.972.000
Thanh lý công ty con	2.995.915.990	23.061.537.695	-	208.875.773	404.910.341	26.671.239.799
Số cuối năm	(12.565.764.789)	(7.054.930.305)	(8.360.663.480)	(303.846.469)	(984.776.485)	(29.269.981.528)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	80.958.008.042	37.045.009.102	7.524.920.525	82.554.254	2.532.235.017	128.142.726.940
Số cuối năm	72.458.710.001	3.222.330.541	5.675.933.491	1.123.088.895	1.486.776.076	83.966.839.004

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị: VND

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền thương hiệu	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.708.334.546	2.000.000.000	5.708.334.546
Tăng trong năm	307.770.200	-	307.770.200
Thanh lý công ty con	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	4.016.104.746	-	4.016.104.746
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(1.446.808.528)	(1.446.808.528)
Thanh lý công ty con	-	1.446.808.528	1.446.808.528
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại:			
SỐ ĐẦU NĂM	3.708.334.546	553.191.472	4.261.526.018
SỐ CUỐI NĂM	4.016.104.746	-	4.016.104.746

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: VND

	Hồ bơi và sân quần vợt	Trung tâm thương mại chung cư Carina	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(1.030.652.278)	(2.106.775.804)	(3.137.428.082)
Khấu hao trong năm	(572.767.824)	(1.881.725.772)	(2.454.493.596)
Số cuối năm	(1.603.420.102)	(3.988.501.576)	(5.591.921.678)
Giá trị còn lại			
SỐ ĐẦU NĂM	10.303.605.404	54.344.997.515	64.648.602.919
SỐ CUỐI NĂM	9.730.837.580	52.463.271.743	62.194.109.323

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.199.904.515	3.232.098.266
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.454.493.596)	(2.378.576.657)

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 2017. 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 DỒ DANG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	12.034.185.506	12.034.185.506
Các dự án khác	1.158.148.717	2.632.944.663
TỔNG CỘNG	13.192.334.223	14.667.130.169

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)	2.800.000.000	800.000.000
TỔNG CỘNG	7.374.978.308	5.374.978.308
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	5.374.978.308	5.374.978.308

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị: VND

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	49	4.574.978.308	49	4.574.978.308

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị: VND

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	2.029.104.295	40.944.152
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẩu	128.000.598.798	77.869.022.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	968.193.376	926.163.849
	128.968.792.174	78.795.185.973
TỔNG CỘNG	130.997.896.469	78.836.130.125

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị: VND

	Lợi thế thương mại
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	61.702.951.071
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(45.612.874.214)
Hao mòn trong năm	(6.595.046.618)
Số cuối năm	(52.207.920.832)
Giá trị còn lại	
SỐ ĐẦU NĂM	16.090.076.857
SỐ CUỐI NĂM	9.495.030.239

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Tài sản Việt Thành	31.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	26.353.598.901	33.276.366.872
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	8.182.175.263	94.407.260
Đối tượng khác	36.109.190.658	23.070.332.488
TỔNG CỘNG	102.444.964.822	56.441.106.620

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	386.620.055.108	716.973.174.085
Khách hàng dự án khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi	29.395.826.716	29.772.606.668
Khách hàng dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.052.631.231	3.664.493.962
Khác	1.462.028.000	5.402.669.626
TỔNG CỘNG	420.530.541.055	755.812.944.341

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.696.404.990	4.257.642.941	(305.070.678)	10.648.977.253
Thuế giá trị gia tăng	7.830.497.553	26.314.466.006	-	34.144.963.559
TỔNG CỘNG	14.526.902.543	30.572.108.947	(305.070.678)	44.793.940.812
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.953.460.465	7.357.383.296	(12.951.384.502)	6.359.459.259
Thuế giá trị gia tăng	2.982.798.553	66.196.476.790	(49.699.758.009)	19.479.517.334
Thuế thu nhập cá nhân	96.055.064	2.751.640.543	(2.508.348.827)	339.346.780
Thuế khác	4.677.643.959	4.509.689.243	(8.568.697.899)	618.635.303
TỔNG CỘNG	19.709.958.041	80.815.189.872	(73.728.189.237)	26.796.958.676

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của dự án City Gate	120.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	21.998.932.397	54.513.183.761
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
Chi phí khác	75.740.000	110.740.000
TỔNG CỘNG	142.074.672.397	103.730.681.081
Trong đó		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.232.196.932	47.692.154.145
Phải trả cho các bên khác	135.842.475.465	56.038.526.936

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả Công ty CII (i)	430.000.000.000	490.808.737.787
Nhận đặt cọc từ khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	392.200.767.652	202.971.030.417
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án khu căn hộ cao tầng NBB 3	114.794.014.280	-
Nhận đặt cọc từ khách hàng Dự án Đồi Thủy sản Quảng Ninh	48.174.510.000	-
Phải trả Kallang Limited (ii)	12.887.313.643	11.873.229.643
Phải trả cổ tức	3.773.116.600	110.587.535.000
Phải trả Công ty Cổ phần Cơ điện Nam Thịnh	-	9.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.262.619.925	14.809.786.712
	1.010.092.342.100	840.050.319.559
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	515.994.661.153	471.225.989.920
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư	44.816.037.887	21.456.152.683
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.115.421.680	7.790.072.768
	566.926.120.720	500.472.215.371
TỔNG CỘNG	1.577.018.462.820	1.340.522.534.930
Trong đó		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	806.276.373.596	932.866.274.550
Phải trả cho các bên khác	770.742.089.224	407.656.260.380

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

(ii) Phải trả Kallang Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc không chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 7 tháng 10 năm 2013. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán.

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



Đơn vị: VND

Tên dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Diamond Riverside (*)	260.487.200.000	260.487.200.000
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 (***)	102.028.743.353	58.560.072.120
Hợp tác với ông Phạm Văn Đấu - dự án NBB Garden II (****)	42.421.432.000	42.421.432.000
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Diamond Riverside (*****)	8.467.260.000	7.167.260.000
TỔNG CỘNG	515.994.661.153	471.225.989.920

(*) 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 2017, 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%. Theo quy định tại hợp đồng, Nhóm công ty cam kết một khoản lợi nhuận tối thiểu cho CII tùy thuộc vào một số điều khoản quy định tại hợp đồng.

(****) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đấu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HD-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn 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 m². Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	26.949.938.093	24.817.453.708
Trích lập trong năm	-	4.348.154.016
Sử dụng quỹ trong năm	(2.741.377.001)	(2.215.669.631)
Số cuối năm	24.208.561.092	26.949.938.093

24. VAY

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Thanh lý công ty con	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1)	103.428.428.571	-	(141.572.000.000)	358.390.458.883	(6.000.000.000)	314.246.887.454
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	504.322.000.000	-	(239.150.000.000)	-	-	265.172.000.000
Vay ngân hàng	59.757.000.000	-	(59.757.000.000)	-	-	-
	667.507.428.571	-	(440.479.000.000)	358.390.458.883	(6.000.000.000)	579.418.887.454
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	407.448.625.411	87.401.833.472	-	(358.390.458.883)	(16.890.000.000)	119.570.000.000
TỔNG CỘNG	1.074.956.053.982	87.401.833.472	(440.479.000.000)	-	(22.890.000.000)	698.988.887.454
Trong đó:						
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	354.322.000.000					265.172.000.000
Vay từ các bên khác	720.634.053.982					433.816.887.454

24.1 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Đơn vị: VND

NGÂN HÀNG	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	292.531.887.454	5 năm kể từ ngày giải ngân	Thả nổi từ 10,5	Tài trợ dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Công ty	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bạc Liêu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	141.285.000.000	3 năm kể từ ngày giải ngân	Thả nổi từ 9,5	Tài trợ dự án NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	433.816.887.454				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	314.246.887.454				
Vay dài hạn	119.570.000.000				

24.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành cho Công ty Creed Investments VN-1 Ltd. (i)	265.172.000.000	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")	-	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	265.172.000.000	504.322.000.000
Trong đó		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	265.172.000.000	504.322.000.000

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

Tại ngày lập báo cáo này, các khoản trái phiếu nói trên đã được Nhóm Công Ty gia hạn đến ngày 31 tháng 8 năm 2018. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tiền để thanh toán trái phiếu.

25. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị: VND

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)	Giá trị	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn (năm)
Kallang Limited	52.500.000.000	8	5	52.500.000.000	8	5
Vietnam Debt Fund SPC	-			30.000.000.000	8	5
Amersham Industries Limited	-			75.000.000.000	8	5
Bà Phan Diệp Huyền Chi	-			52.500.000.000	8	5
TỔNG CỘNG	52.500.000.000			210.000.000.000		
Trong đó						
Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	52.500.000.000			105.000.000.000		
Phát hành cho các bên khác	-			105.000.000.000		

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

Vào ngày 9 tháng 1 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 5.666.666 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 127.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 22.500 VND/cổ phiếu kèm theo phần giảm giá được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Công ty đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 12/CV-TCKT ngày 12 tháng 1 năm 2017.

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 1.659.475 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 30.000.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu kèm theo phần giảm giá được quy định tại hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi. Công ty đã thực hiện việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam theo Công văn số 260/CV-TCKT ngày 11 tháng 12 năm 2017.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	151.602.063.949	1.244.817.872.041
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)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(46.545.440.000)	(46.545.440.000)
Số cuối năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	146.692.706.494	1.239.908.514.586
Năm sau						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	146.692.706.494	1.239.908.514.586
Phát hành cổ phiếu	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	-	466.687.040.700
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(10.999.998.800)	(10.999.998.800)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	72.866.200.882	72.866.200.882
Số cuối năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368

(*) Vào ngày 17 tháng 8 năm 2017, Công ty đã phát hành 31.924.233 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 8 năm 2017. Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 17 tháng 8 năm 2017, với tổng số cổ phiếu được phát hành là 31.924.233 cổ phiếu, trong đó 31.863.334 cổ phiếu được phát hành với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho 339 cổ đông hiện hữu và 60.899 cổ phiếu còn lại được phát hành với mức giá phát hành là 20.300 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua thêm.

Ngoài ra, vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần của Công ty tăng lên do việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông được trình bày ở Thuyết minh số 25.

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	583.212.000.000	583.212.000.000
Tăng vốn trong kỳ	392.503.740.000	-
Số cuối năm	975.715.740.000	583.212.000.000
Cổ tức công bố trong năm	10.999.998.800	46.545.440.000
Cổ tức đã trả trong năm	117.814.417.200	170.216.600

26.3 Cổ phiếu

Đơn vị: VND

	Số cuối năm Số lượng cổ phần	Số đầu năm Số lượng cổ phần
Cổ phiếu đăng ký phát hành	97.571.574	58.321.200
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	97.571.574	58.321.200
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	(139.400)	(139.400)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	97.432.174	58.181.800

27. DOANH THU

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán căn hộ	1.007.637.604.462	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.005.695.126	26.134.859.092
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	23.863.380.455	15.091.505.914
TỔNG CỘNG	1.058.506.680.043	41.226.365.006

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 4)	41.349.386.721	110.898.281.642
Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán	3.866.811.540	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.276.603.425	6.128.639.219
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.194.000.000
Khác	1.910.226.480	498.526.237
TỔNG CỘNG	48.403.028.166	118.719.447.098

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ	885.586.270.489	-
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.013.817.275	29.846.765.549
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	15.553.805.485	6.810.018.538
TỔNG CỘNG	927.153.893.249	36.656.784.087

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	24.518.092.781	11.394.080.255
Chi phí tư vấn	-	31.818.181.818
Khác	4.121.921.453	179.856.964
TỔNG CỘNG	28.640.014.234	43.392.119.037

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới dự án	45.239.247.165	-
Chi phí nhà mẫu dự án	9.269.971.228	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.513.757.853	12.489.085.104
Khác	26.318.266	3.089.388.731
	56.049.294.512	15.578.473.835
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	9.213.526.703	3.535.080.808
Phân bổ lợi thế thương mại	6.595.046.618	6.595.046.619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.464.106.000	1.345.117.774
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Khác	4.631.819.488	3.337.125.231
	24.904.498.809	13.412.370.432

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	7.421.248.959	1.952.882.744
Lãi từ bồi thường tổn thất nền đường	1.820.361.386	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	363.636.364	-
Khác	642.625.291	753.064.618
	10.247.872.000	2.705.947.362
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường tổn thất nền đường	2.992.514.780	-
Phạt hành chính	1.102.088.886	825.590.994
Khác	730.110.554	1.231.398.681
	4.824.714.220	2.056.989.675
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	5.423.157.780	648.957.687

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.861.524.984	6.824.076.318
(Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.700.632.502)	-
TỔNG CỘNG	2.160.892.482	6.824.076.318

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

Đơn vị: VND

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.087.358.993	33.497.806.192	75.585.165.185	51.555.022.400
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	8.417.471.799	6.699.561.238	15.117.033.037	10.311.004.480
Các điều chỉnh				
Các chi phí không được khấu trừ	453.344.804	210.066.458	663.411.262	473.951.378
Thay đổi các khoản dự phòng	-	-	-	(403.475.656)
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.012.400.726)	-	(1.012.400.726)	(8.582.010.917)
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	(6.269.877.344)	(6.269.877.344)	-
Khác	3.109.107	(639.750.352)	(636.641.245)	5.024.607.033
CHI PHÍ THUẾ TNDN	7.861.524.984	-	7.861.524.984	6.824.076.318

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 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 33.694.097.467 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 74.946.997.821 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau;

Đơn vị: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
2012	2017	14.583.043.994	(14.583.043.994)	-	-
2013	2018	20.365.850.350	(20.365.850.350)	-	-
2014	2019	58.418.138.364	(36.873.463.533)	-	21.544.674.831
2015	2020	252.779.009	-	-	252.779.009
2016	2021	4.994.029.677	-	-	4.994.029.677
2017	2022	6.902.613.950	-	-	6.902.613.950
TỔNG CỘNG		105.516.455.344	(71.822.357.877)	-	33.694.097.467

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

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

32.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị: VND

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	2.376.508.497	2.715.875.995	(339.367.498)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	(1.809.091.288)	(7.849.091.288)	6.040.000.000	-
THU NHẬP (CHI PHÍ) THUẾ TNDN HOÃN LẠI			5.700.632.502	-

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty CII	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	71.068.671.233	58.560.072.120
		Chi phí lãi vay	2.269.195.191	5.843.763.195
		Tiền vay hỗ trợ vốn nhận được	-	-
		Trả nợ vay	63.077.932.978	-
Kallang Limited	Cổ đông lớn			
		Lãi vay trái phiếu	1.014.084.000	5.591.656.833
		Trả nợ vay	-	10.000.000.000
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn			
		Trả gốc trái phiếu	89.150.000.000	-
		Lãi vay trái phiếu	31.114.865.000	36.022.736.668
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn			
		Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	49.000.000.500	-
		Hoàn trả trái phiếu bằng tiền	3.499.999.500	-
		Lãi vay trái phiếu	158.059.361	4.200.000.000
Amersham Industries Limited	Cổ đông lớn			
		Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	70.000.000.500	-
		Hoàn trả trái phiếu chuyển đổi bằng tiền	4.999.999.500	-
		Lãi vay trái phiếu	1.979.166.667	-
Công ty TNHH Nhà thép Trĩ Việt	Bên liên quan			
		Doanh thu bán công ty con	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	Bên liên quan			
		Cho vay vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	1.555.718.000	2.162.000.000

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

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác				
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần NBBI	3.000.000.000	
Dài hạn				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Diamond Riverside	100.067.648.226	100.067.648.226
			103.067.648.226	100.067.648.226
Phải trả khác				
Ngắn hạn				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	430.000.000.000
Cổ đông		Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	63.458.237.787
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	873.116.600	108.487.535.000
		Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	12.887.313.643	11.873.229.643
			443.760.430.243	613.819.002.430
Dài hạn				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Diamond Riverside	260.487.200.000	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án De - Logi	102.028.743.353	58.560.072.120
			362.515.943.353	319.047.272.120
			806.276.373.596	932.866.274.550

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	299.980.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	6.232.196.932	40.868.592.501
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	5.523.287.671
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	1.300.273.973
			6.232.196.932	47.692.154.145
Trái phiếu thường				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	265.172.000.000	354.322.000.000
Trái phiếu chuyển đổi				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000
			52.500.000.000	105.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.430.246.000	3.302.000.000

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	72.866.200.882	45.984.236.561
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	-	(5.058.266.022)
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)	72.866.200.882	40.925.970.539
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	73.253.503	58.181.700
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii)	2.333.333	9.333.333
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	75.586.836	67.515.033
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	995	703
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	964	606

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 2016 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 29 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 do chưa được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 29 tháng 3 năm 2017.

(ii) Công ty có các trái phiếu chuyển đổi như trình bày tại Thuyết minh số 25 của báo cáo tài chính hợp nhất. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

35. 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
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.031.500.984.917	27.005.695.126	-	1.058.506.680.043
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	8.126.706.360	(8.126.706.360)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.031.500.984.917	35.132.401.486	(8.126.706.360)	1.058.506.680.043
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(898.418.971.348)	(28.734.921.901)	-	(927.153.893.249)
Lợi nhuận bộ phận	133.082.013.569	6.397.479.585	(8.126.706.360)	131.352.786.794
Chi phí bán hàng				(56.049.294.512)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(24.904.498.809)
Doanh thu hoạt động tài chính				48.403.028.166
Chi phí tài chính				(28.640.014.234)
Thu nhập khác				10.247.872.000
Chi phí khác				(4.824.714.220)
Chi phí thuế TNDN				(2.160.892.482)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN				73.424.272.703
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	-	35.587.287.423	-	35.587.287.423
Tài sản không phân bổ	-	-	-	4.945.863.689.475
TỔNG TÀI SẢN				4.981.450.976.898
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	-	(382.125.773)	-	(382.125.773)
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	3.058.057.165.767
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				3.057.675.039.994

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

Đơn vị: VND

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	Hợp nhất
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016				
Doanh thu thuần bộ phận				
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)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	15.091.505.914	34.228.114.617	(8.093.255.525)	41.226.365.006
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(6.810.018.538)	(29.846.765.549)	-	(36.656.784.087)
Lợi nhuận bộ phận	8.281.487.376	4.381.349.068	(8.093.255.525)	4.569.580.919
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)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN				44.730.946.082
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016				
Tài sản bộ phận				
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
TỔNG TÀI SẢN				4.984.440.229.802
Nợ phải trả bộ phận				
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
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				3.597.490.877.130



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

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

NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu

TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Giám đốc Điều hành

Ngày 08 tháng 3 năm 2017



www.nbb.com.vn