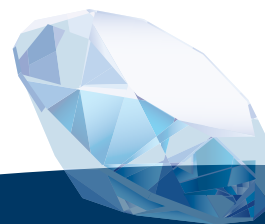




BÁO CÁO | 2015
THƯỜNG NIÊN | www.nbb.com.vn

Khẳng định tầm cao mới



MỤC LỤC



THÔNG TIN CHUNG

01

Thông điệp của Hội đồng quản trị	05
Quá trình hình thành và phát triển	04
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	07
Sơ đồ tổ chức và mạng lưới kinh doanh	10



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

12

Các rủi ro	12
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	13
Tổ chức và nhân sự	14
Tình hình đầu tư, kinh doanh các dự án	16
Tình hình tài chính	29
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	31

“ TẦM 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



QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

32

Giới thiệu HĐQT, BDH, BKS và KTT

32

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

36

Đánh giá của Hội đồng quản trị

40

Báo cáo của Ban kiểm soát

43

Quản trị Công ty

46



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

47

Báo cáo kiểm toán

49



Thông điệp
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý vị,

Năm 2015 đã đi qua, cùng với sự phục hồi của nền kinh tế, thị trường bất động sản cũng đã có những dấu hiệu tích cực về giao dịch, tồn kho bất động sản giảm cũng như tăng tốc độ giải ngân các gói tín dụng dành cho thị trường này. Trên đà hồi sinh đó, Hội đồng quản trị và Ban - Điều hành Công ty đã nỗ lực triển khai nhiều biện pháp đồng bộ như: Tiếp tục tái cơ cấu tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay, thoái vốn ngoài ngành và tập trung huy động vốn cho việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản trọng điểm; Tái cấu trúc và kiện toàn đội ngũ nhân sự nhằm gia tăng sức mạnh nội tại chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Kết thúc năm 2015, tuy lợi nhuận chưa đạt so với kế hoạch được ĐHCĐ thông qua nhưng nhìn chung tình hình kinh doanh đạt kết quả tốt nhất kể từ năm 2013 cho đến nay, tiêu biểu là công tác kinh doanh bán hàng. Công ty đã thực sự vượt qua được giai đoạn khó khăn, áp lực thanh toán các khoản vay đã được giải quyết, hiệu quả hoạt động đã được cải thiện ở nhiều mặt và bắt đầu hồi phục sau khủng hoảng.

Năm 2016 được dự đoán thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đà tăng trưởng, sẽ có nhiều cơ hội mở ra nhưng cũng sẽ có nhiều áp lực cạnh tranh gay gắt. Nhiệm vụ trọng tâm của 577 trong năm mới là phát huy tối đa mọi nguồn lực để tăng tốc phát triển để đảm bảo tiến độ các dự án bất động sản đang triển khai. Bên cạnh đó, Công ty sẽ vẫn tiếp tục duy trì các giải pháp về nhân sự, tái cấu trúc danh mục đầu tư, tăng cường hiệu quả quản lý vốn đầu tư, tiếp tục thoái vốn ngoài ngành tại một số công ty thành viên, công ty liên kết nhằm đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành cảm ơn các cấp chính quyền, quý vị cổ đông, khách hàng, các đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã ủng hộ, chung sức và đồng hành cùng 577 trong suốt thời gian qua. Chúng tôi tin tưởng rằng với việc thực hiện chiến lược phát triển bền vững cùng với các nhóm giải pháp linh hoạt Công ty sẽ hoàn thành mục tiêu năm 2016, đồng thời 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

Ươm mầm hôm nay
Thành quả tương lai



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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

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

NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG



2005

Ngày 04/7/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.



2007

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



2009

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



2010

Ngày 19/7/2010, Công ty được trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033/QĐ-CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.



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.



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.



2013

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



2011

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

THÔNG TIN CHUNG:

Tên Công ty	:	Công ty Cổ phần Đầu tư 577
Tên Tiếng Anh	:	577 Investment Corporation
Mã chứng khoán	:	NBB
Trụ sở chính	:	Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM.
Vốn điều lệ	:	583.212.000.000 đồng
Điện thoại	:	(84-8) 62 577 577
Fax	:	(84-8) 62 615 577
Email	:	nbb@nbb.com.vn
Website	:	www.nbb.com.vn
Ms doanh nghiệp	:	0303885305





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 2015, 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 11 năm hoạt động, khởi đầu thành công của dự án Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận đến nay Công ty 577 đã mở rộng đầu tư nhiều dự án trên khắp cả nước gồm: TP.HCM, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Trong đó,

một số dự án tiêu biểu của 577 như: Dự án căn hộ chung cư tại TP.HCM Carina Plaza, City Gate Towers, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu, Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi...

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

“ TRONG NĂM 2015, CÔNG TY 577 ĐÃ THOÁI VỐN CÁC DỰ ÁN THUỘC LĨNH VỰC KHAI THÁC VÀ CHẾ BIẾN ĐÁ GRANITE, ĐÁ XÂY DỰNG. BÊN CẠNH LĨNH VỰC CHÍNH LÀ ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG TY CÒN PHÁT TRIỂN LĨNH VỰC SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHAI KHOÁNG ”



SẢN XUẤT PHỤ TÙNG Ô TÔ

Năm 2015, nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô tại Đà Nẵng đã nghiên cứu phát triển thêm sản phẩm lọc mới phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường nâng tổng số chủng loại sản phẩm của nhà máy lên 183 sản phẩm. Bình quân cung cấp ra thị trường 400.000 sản phẩm/năm.

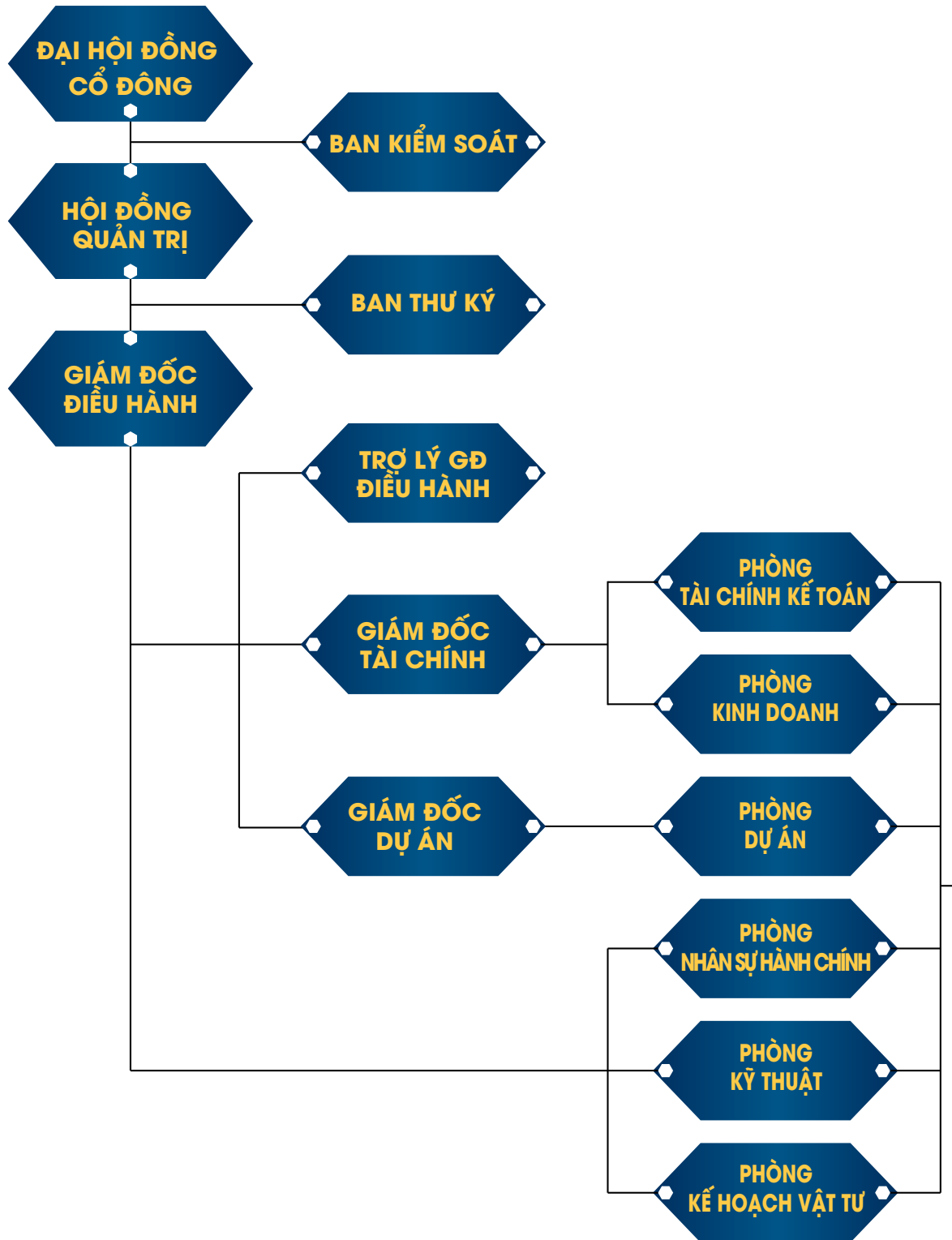


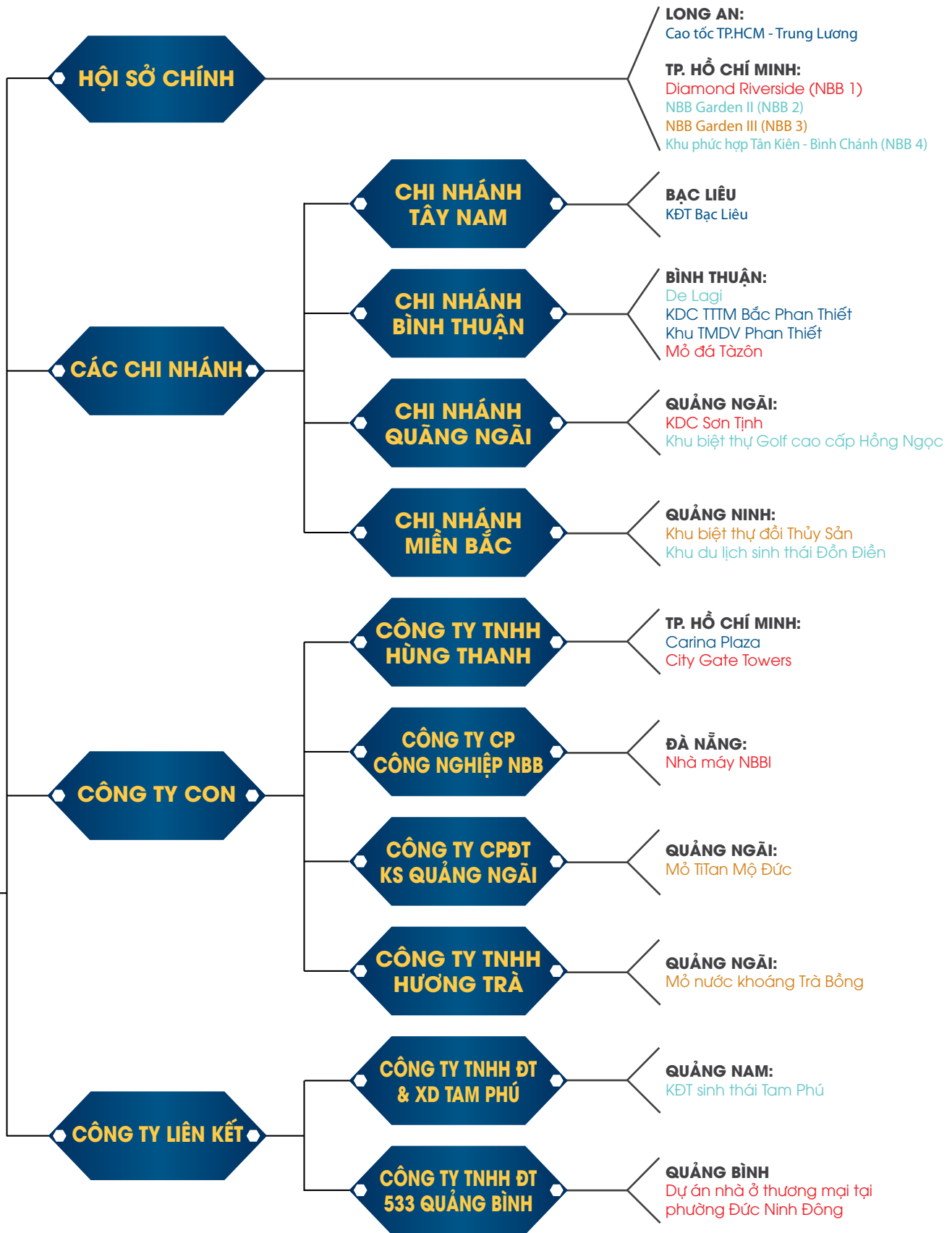
KHAI KHOÁNG

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



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ MẠNG LƯỚI KINH DOANH





■ Dự án đã hoàn thành ■ Dự án 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 ĐỀN 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 (NBB 1, City Gate Towers, NBB 3...) với tiến độ hợp lý để từng dự án có điểm rơi kinh doanh đảm bảo sức hấp thụ của lượng cầu tại khu vực này vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiến độ đóng vai trò hết sức quan trọng cho sự thành công của dự án.

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



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2015 đánh dấu sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản, lượng giao dịch trên thị trường cao tăng đột biến so với năm 2014, sự tham gia tích cực của các quỹ đầu tư nước ngoài cùng sự trở lại của các nhà đầu tư thứ cấp, lượng dự án tham gia thị trường gia tăng khá mạnh. Trong xu hướng giao dịch sôi động chung của thị trường cùng với sự thay đổi toàn diện chiến lược kinh doanh của Công ty, dự án City Gate Towers đã đạt được thành tích ấn tượng trong công tác bán hàng với việc hoàn thành kinh doanh của dự án chỉ sau 8 tháng chính thức mở bán.



Trong năm 2015, Công ty tiếp tục thực hiện các chiến lược do HĐQT và BGD đề ra: tập trung triển khai các dự án đã đầu tư và đưa vào kinh doanh nhằm nhanh chóng tạo ra nguồn thu; tái cấu trúc toàn diện về tài chính theo hướng giảm dần nợ vay; thoái vốn đầu tư ngoài ngành... đã mang lại nhiều kết quả khả quan. Việc hoàn tất thoái vốn mỏ đá NBQ đã đem về 40 tỷ đồng, đóng góp 30% tổng doanh thu toàn Công ty, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã đi vào ổn định và đang trên đà tăng trưởng, tình hình kinh doanh căn hộ khởi sắc đáng kể trong bối cảnh ảm đạm lên của thị trường, Công ty hiện đang chuẩn bị mọi nguồn lực để sớm khởi công các dự án đã sẵn sàng về mặt pháp lý nhằm kịp thời tung ra các sản phẩm bất kịp đã hồi phục mạnh mẽ của thị trường bất động sản.

Do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã chuyển giao cho khách hàng (sang tên sổ đỏ), một số dự án của Công ty vẫn chưa được ghi nhận doanh thu dù nguồn thu tài chính từ khách hàng rất lớn. Do việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận mang đặc tính thời điểm, Công ty chỉ ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận từ mảng này trong năm 2015 và 2016. Tuy nhiên từ năm 2017 là thời điểm tập trung ghi nhận doanh thu của các dự án đang triển khai hiện tại sẽ tạo ra doanh thu, lợi nhuận tăng trưởng đột biến cho Công ty. Do đó các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận năm 2015 thấp hơn kế hoạch đề ra và chưa phản ánh đúng tình hình hoạt động của Công ty. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015 Tỷ VND	Thực hiện 2015 Tỷ VND	% Hoàn thành
1. Doanh thu	298.9	148.8	49.77%
<i>Bất động sản</i>	216.5	66.4	30.67%
<i>Khác</i>	82.4	82.4	99.96%
2. Lợi nhuận trước thuế	90.0	49.0	54.39%
3. Lợi nhuận sau thuế	70.0	40.5	57.84%
4. Tỷ lệ chia cổ tức (%)	8%	8%	100%



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm 2015, 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.

9,147
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, tinh 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 31/12/2015 là 148 người. Cơ cấu nhân sự Công ty trong năm 2014 và 2015 như sau:

	Năm 2014		Năm 2015	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính				
Nam	119	65,03%	96	64,86%
Nữ	64	34,97%	52	35,14%
Tổng cộng	183	100%	148	100%
Nhân sự theo trình độ				
Trên đại học	2	1,09%	1	0,68%
Đại học	108	59,02%	92	62,16%
Cao đẳng, Trung cấp	6	3,28%	9	6,08%
Công nhân kỹ thuật	16	8,74%	13	8,78%
Phổ thông trung học	51	27,87%	33	22,30%
Tổng cộng	183	100%	148	100%

CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2015 là năm có tín hiệu khởi sắc cho thị trường bất động sản, Công ty tập trung mọi nguồn lực để đón đầu kỳ phục hồi của thị trường trong đó con người được 577 xác định là nhân tố quan trọng nhất để tạo nên sự phát triển bền vững.

Tiền lương, thưởng, phúc lợi

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

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

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

Do địa bàn hoạt động rộng trên nhiều tỉnh thành trong cả nước nên đối với người lao động nhận sự điều



động của Công ty đi các tỉnh còn được hưởng thêm các phúc lợi khác như tăng ngày phép, hỗ trợ chi phí đi lại khi về thăm gia đình, rút ngắn thời gian nâng bậc lương, được áp dụng chính sách thăng tiến, tạo điều kiện phát triển sự nghiệp.

Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực

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

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

Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho người lao động để phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm thông qua công việc và các chương trình đào tạo, tự đào tạo. Khi tham gia các khoá đào tạo, người lao động được Công ty hỗ trợ 100% kinh phí.

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Qua 11 năm hình thành và phát triển, nhiều truyền thống và giá trị tốt đẹp đã hình thành nên một 577 vững mạnh và có bản sắc riêng, góp phần tạo nên sự gắn kết mọi thành viên 577, thúc đẩy mọi người nỗ lực, sáng tạo đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty.

Xây dựng và duy trì hình ảnh 577 là doanh nghiệp minh bạch, tin cậy, đầy nhiệt huyết trong sự đánh giá của đối tác, khách hàng và nhà cung cấp.

Xây dựng nét văn hóa doanh nghiệp chuẩn mực từ các quy tắc ứng xử, đường lối kinh doanh, ý chí, tinh thần tập thể, thái độ giữa các thành viên công ty.

Mạnh dạn đổi mới cấu trúc các nhóm hoặc thay thế các vị trí quan trọng trong Công ty bằng những người phù hợp với phong cách lãnh đạo và đường lối mới, xóa bỏ dần nguồn gốc hình thành nên văn hóa doanh nghiệp cũ không còn phù hợp.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

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

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

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"; Đóng góp hỗ trợ đồng bào vùng bị bão lụt; tổ chức thăm và tặng quà cho đồng bào vùng sâu, vùng xa còn nhiều khó khăn, các hộ gia đình nghèo khó; xây nhà tình thương, nhận phụng dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, thân nhân các liệt sĩ... và nhiều hoạt động xã hội khác.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN

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

Tình hình triển khai đầu tư các dự án bất động sản của Công ty trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020:

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Chi phí đầu tư (triệu VND) không VAT	Tỷ lệ sở hữu của 577	Hiện trạng	Tiến độ phát triển dự án
Các dự án tại Tp. Hồ Chí Minh							
1	NBB1/Diamond	TP.HCM	4,1	2.172	20%	Chuẩn bị triển khai xây dựng	2016 - 2019
2	NBB 2	TP.HCM	11,5	3.094	70%	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý	-
3	NBB 3	TP.HCM	8,2	4.121	100%	Chuẩn bị triển khai xây dựng	2017 - 2021
4	NBB 4	TP.HCM	30,1	890	70%	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý	-
5	City Gate Towers	TP.HCM	1,9	1.222	20%	Đang thi công hạng mục phần thân	2014 - 2018
6	Thủ Thiêm	TP.HCM	0,58	1.981	50%	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý	2016 - 2019
Các dự án tại các tỉnh							
8	De Lagi	Bình Thuận	124,7	1.297	60%	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2020
7	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102,6	1.295	100%	Đang triển khai xây dựng	2016 - 2019
9	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,1	498	100%	Đang thực hiện đền bù	2016 - 2020

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH DỰ ÁN NĂM 2015

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:



**HỘI SỞ CHÍNH****2.172**tỷ đồng
vốn đầu tư**KHU CĂN HỘ CAO TẦNG
DIAMOND RIVERSIDE*****Thông tin dự án***

Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư: 2.172 tỷ đồng (577 đầu tư 20%)

Tổng diện tích đất quy hoạch: 41.496,80 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng: 169.558 m²

- » Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m²/căn
- » TTTM và căn hộ shop: 6.360,3 m²
- » Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ: 1.694 căn hộ (4 Block nhà, chiều cao 29 tầng)

Tiến độ đầu tư

Đang tiến hành thủ tục giao đất và lập hồ sơ thiết kế cơ sở. Dự kiến khởi công vào Quý II/2016.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến bán hàng 60% trong năm 2016 và kết thúc bán hàng năm 2017.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN



HỘI SỞ CHÍNH (tiếp theo)

3.094
tỷ đồng
vốn đầu tư

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN II

Thông tin dự án

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

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 115.142 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng: 176.266,11 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: 3.937 căn hộ (2 Block nhà, chiều cao 18 tầng) và 13 căn liền kề

Tiến độ đầu tư

Đang trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

Tiến độ kinh doanh

NA.



890
tỷ đồng
vốn đầu tư

KHU PHỨC HỢP TÂN KIÊN BÌNH CHÁNH "NBB GARDEN IV"

Thông tin dự án

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

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 30,17 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng: 279.600 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: 1.550 căn hộ và 668 căn biệt thự.

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

Tiến độ đầu tư

Dự án đã được UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư. Hiện đang triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Tiến độ kinh doanh

NA.





4.121
tỷ đồng
vốn đầu tư

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN III

Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư: 4.121 tỷ đồng (577 đầu tư 100%)

Tổng diện tích đất quy hoạch: 8,155 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng: 440.757,98 m²

» Căn hộ: (Diện tích căn hộ từ 69 - 79 m²/căn)

» TTTM và căn hộ shop: 8.099m²

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

Tổng số căn hộ: 3.937 căn hộ (7 Block nhà, chiều cao 33 tầng) và 13 căn liền kề

Tiến độ đầu tư

Đang tiến hành thủ tục giao đất. Dự kiến khởi công trong năm 2017

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến bắt đầu kinh doanh trong năm 2017.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN

CÁC CHI NHÁNH

CHI NHÁNH MIỀN BẮC:

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

Điện thoại : (84-33) 3511577 Fax: (84-33) 3515577

Giám đốc Chi nhánh : LÊ TÂM PHÚC

Nhiệm vụ, chức năng:

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

498

tỷ đồng
vốn đầu tư

DỰ ÁN ĐỒI THỦY SẢN HẠ LONG

Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư: 498 tỷ đồng (577 đầu tư 100%)

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

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

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

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, đang hoàn thành công tác đền bù. Dự kiến khởi công vào Quý IV/2016.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán từ tháng 06/2017 và kết thúc bán hàng vào năm 2019.





CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI:

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

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

Giám đốc Chi nhánh : TRẦN CÔNG HIỆN

Nhiệm vụ, chức năng:

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

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

1.295

tỷ đồng
vốn đầu tư

KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI

Thông tin dự án

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

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 102 ha

Tổng số lô nền: 2.965 lô đất nền

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

Số lô đất đã bán tính đến ngày 31/3/2016: 450 lô

Dự kiến kết thúc bán hàng trong năm 2019.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN

CÁC CHI NHÁNH (tiếp theo)

CHI NHÁNH BÌNH THUẬN:

Địa chỉ : 47 Trần Hưng Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Điện thoại : (84-62) 3833189 Fax: (84-62) 3833230

Giám đốc Chi nhánh : LÊ HỮU HẠNH

Nhiệm vụ, chức năng:

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

1.297
tỷ đồng
vốn đầu tư

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

Thông tin dự án

Vị trí: Tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 124,7 ha

- » Diện tích đất xây dựng khu dân cư: 84,6 ha
- » Khu du lịch: 39,93 ha

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

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán trong năm 2018.

12,24
tỷ đồng
vốn đầu tư

KHAI THÁC, CHẾ BIẾN ĐÁ XÂY DỰNG TẠI TÀZÔN

Thông tin dự án

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

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

Công suất khai thác: 70.000 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** : C7-TTMM, Đường Bà Triệu, Phường 3, Tp. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu**Điện thoại** : (84-781) 3956775 Fax: (84-781) 3956776**Giám đốc Chi nhánh** : NGUYỄN THANH TỊNH**Nhiệm vụ, chức năng:**

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

368
tỷ đồng
vốn đầu tư

DỰ ÁN KDC PHƯỜNG 2 TP. BẠC LIÊU

(Tp. Bạc Liêu-Tỉnh Bạc Liêu)

Thông tin dự án

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

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 50,02 ha

- » Diện tích đất thương phẩm: 201.621,66 m²
- » Diện tích đất TTMM và dịch vụ: 70.320 m²

Tổng số lô nền: 2007 lô đất nền

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

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

Đang tiếp tục kinh doanh phần đất dịch vụ.



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

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

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

Giám đốc : TRẦN ĐỨC NHÂN

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

Nhiệm vụ, chức năng:

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

927

tỷ đồng
vốn đầu tư

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, thành phố Hồ Chí Minh
Tổng vốn đầu tư: 927 tỷ đồng (577 Đầu tư 95%)
Tổng diện tích đất quy hoạch: 1,94 ha
Tổng diện tích sàn xây dựng: 91.743,70 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)

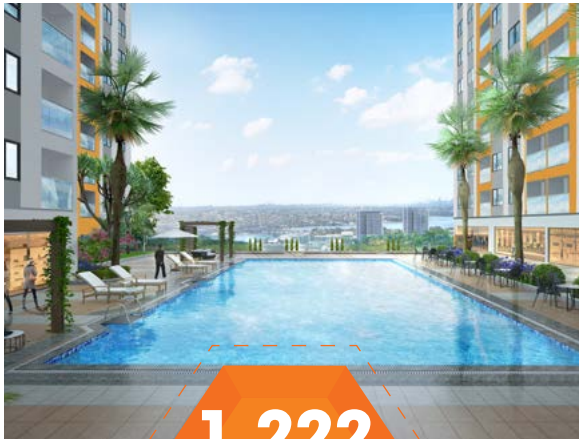
Tiến độ

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, tặng hầm giữ xe...





1.222
tỷ đồng
vốn đầu tư

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG CITY GATE TOWERS

Thông tin dự án

Vị trí: Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Tổng vốn đầu tư: 1.222 tỷ đồng (577 Đầu tư 20%)

Tổng diện tích đất quy hoạch: 1,93 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng: 127.414,64 m²

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

» TTTM và căn hộ shop: 3.106,53 m²

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

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

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

Đã hoàn thành kinh doanh phần căn hộ để bán.



CÔNG TY CON (tiếp theo)

CÔNG TY CP CÔNG NGHIỆP NBB (NBI)

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

Điện thoại : (84-511) 3736577 Fax: (84-511) 3739577

Giám đốc Chi nhánh : CAO HỮU MINH

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

Nhiệm vụ, chức năng:

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

70
tỷ đồng
vốn đầu tư

NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ TÙNG Ô TÔ ĐÀ NẴNG (Tp.Đà Nẵng)

Nhà máy xây dựng tại KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, tổng mức đầu tư 70 tỷ đồng. Nhà máy hoàn thành đầu tư đưa vào hoạt động từ cuối năm 2010, hiện nhà máy đang cung cấp một lượng lớn sản phẩm lọc dầu, lọc nhớt, lọc gió các loại xe ô tô cho thị trường trong và ngoài nước. Số lượng chủng loại sản phẩm Nhà máy đã đưa vào sản xuất và cung ứng ra thị trường khoảng 140 loại sản phẩm lọc được sử dụng cho hầu hết các dòng xe thông hành tại Việt Nam.



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

Địa chỉ trụ sở : Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi

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

Giám đốc : NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

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

Nhiệm vụ, chức năng:

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

140

tỷ đồng
vốn đầu tư

NHÀ MÁY CHẾ BIẾN SÂU TITAN

(Huyện Mộ Đức - Tỉnh Quảng Ngãi)

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

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

Vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch phân vùng thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng quặng Titan giai đoạn đến năm 2020 có xét tới 2030, trong đó Dự án khai thác sa khoáng Titan huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi của Công ty cổ phần đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi sẽ được cấp phép trong Quý III năm 2016.



CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ

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

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

Giám đốc : NGUYỄN VĂN NHÂM

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

Nhiệm vụ, chức năng:

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



MỎ NƯỚC KHOÁNG TRÀ BỒNG (Huyện Trà Bồng-Tỉnh Quảng Ngãi)

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

Diện tích khai thác 1,55 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 đang trình phê duyệt giấy phép khai thác hoàn thành Quý II 2016.




TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	3,138.73	3,532.53	12.55%
Doanh thu thuần	231.42	96.67	-58.23%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	49.46	32.62	-34.08%
Lợi nhuận khác	0.46	15.23	3210.87%
Lợi nhuận trước thuế	49.92	47.85	-4.15%
Lợi nhuận sau thuế	36.11	39.39	9.10%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	8%	8%	0%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

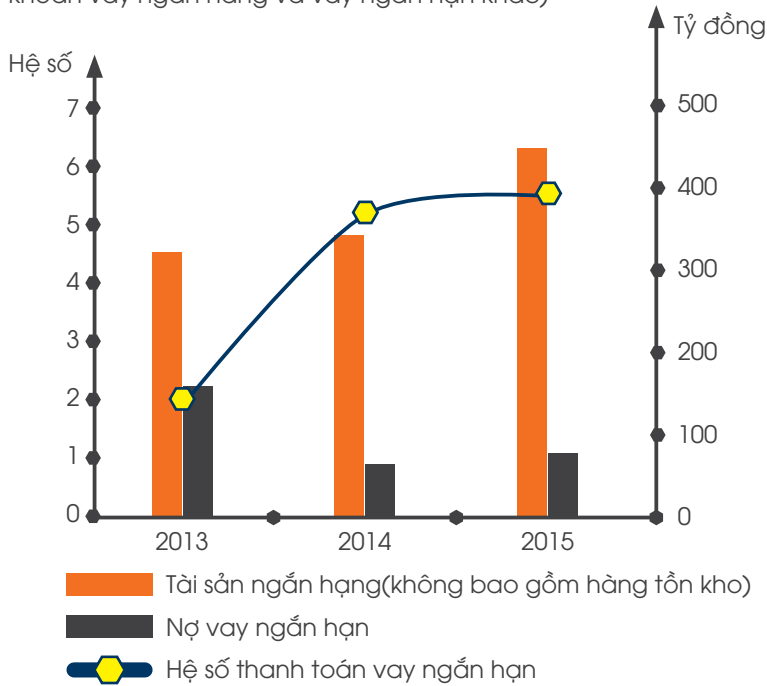
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1.64	1.66
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0.50	0.52
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0.59	0.64
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1.45	1.80
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0.21	0.08
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0.07	0.03
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	15.60%	40.75%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2.78%	3.10%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1.16%	1.18%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21.37%	33.73%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tổng giá trị tài sản	2.349,50	2.542,91	3.030,64	3.084,06	3.138,73	3.532,53
Doanh thu thuần	484,40	412,79	1.077,44	202,74	231,42	96,67
Lợi nhuận từ HĐKD	174,96	107,52	392,91	43,02	49,46	32,62
Lợi nhuận sau thuế	117,79	68,86	289,10	24,43	36,11	39,39
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	16%	16%	10%	10%	10%

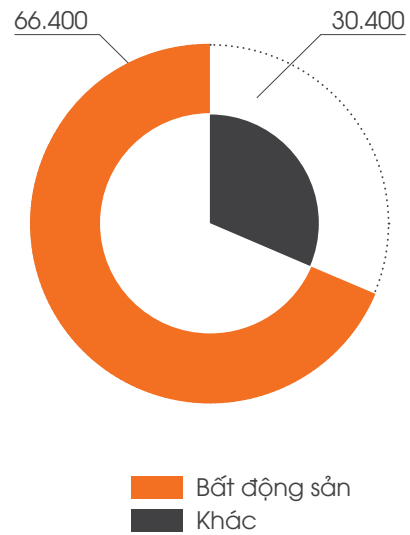
Hệ số thanh toán vay ngắn hạn

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



Cơ cấu doanh thu

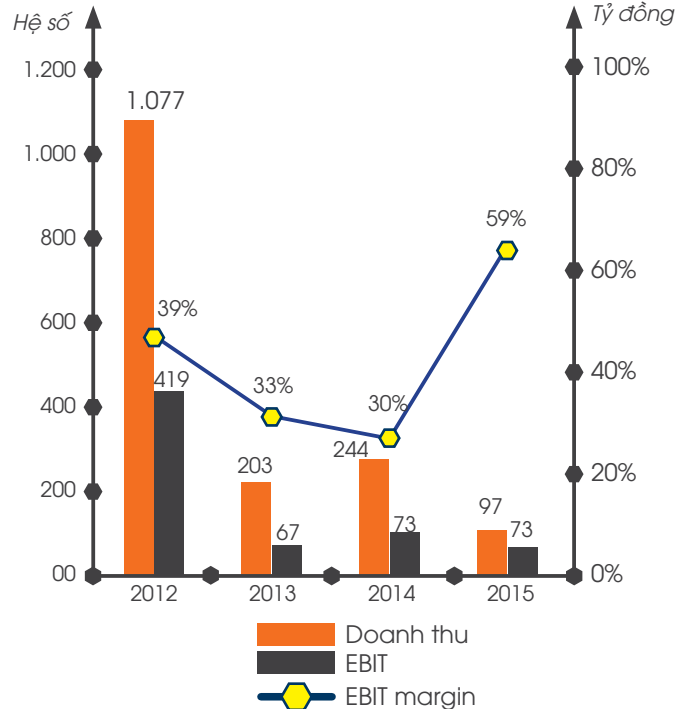
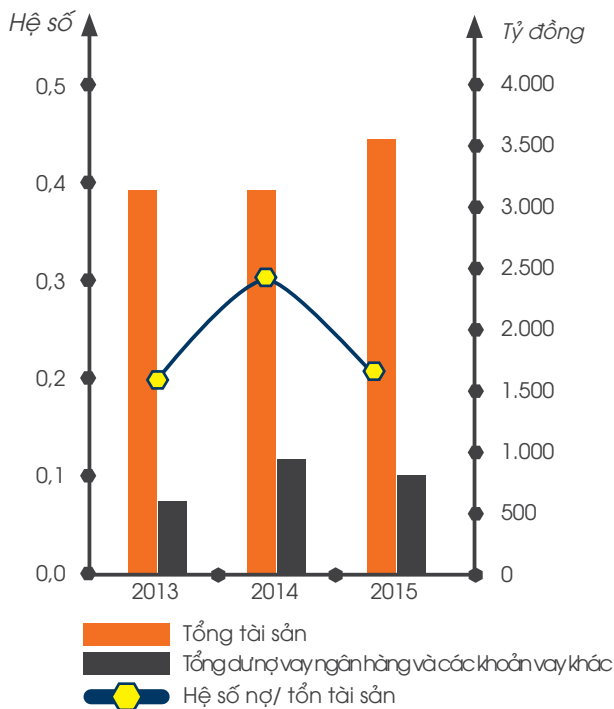
Đơn vị tính: tỷ đồng



Hệ số thanh toán ngắn hạn ở mức cao cho thấy khả năng trả nợ ngắn hạn của công ty vẫn ở mức tốt.

Hệ số nợ vay/tổng tài sản

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



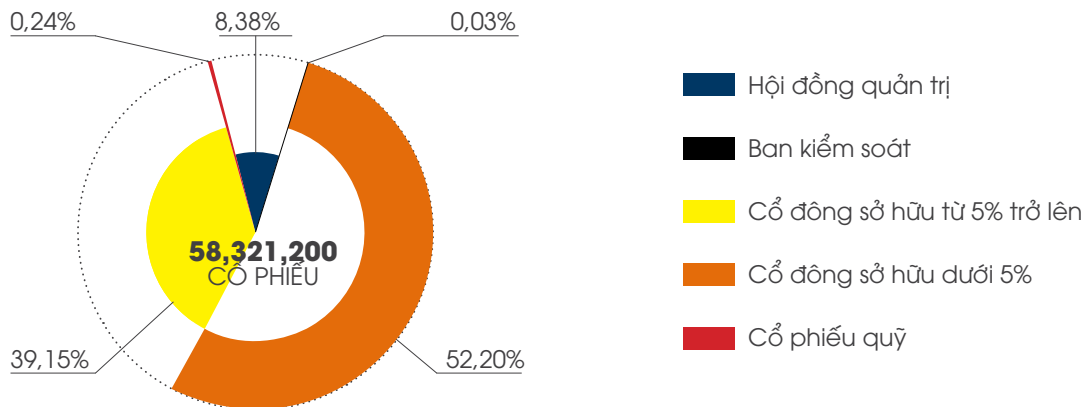
Hệ số nợ vay/tổng tài sản giảm nhẹ từ 2014 sang 2015 cho thấy khả năng thanh khoản của công ty vẫn ở mức tốt.



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

CƠ CẤU CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2014
Tổng số cổ phần đã phát hành	58.321.200	58.321.200
Cổ phần thường	58.321.200	58.321.200
Khác	0	0
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58.181.800	58.181.800
Cổ phần thường	58.181.800	58.181.800
Khác	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	44.479.200	46.920.740
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	13.842.000	11.400.460



Biểu đồ cơ cấu cổ đông 31/12/2015

STT	Loại CĐ	1/4/2015	
		Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Hội đồng Quản Trị	4,887,000	8.38%
	Trong đó sở hữu Nhà nước	1,050,000	1.80%
2	Ban kiểm soát	15,995	0.03%
3	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	22,832,790	39.15%
	Cổ đông trong nước	10,813,185	18.54%
	- Tổ chức	11,629,815	19.94%
	- Cá nhân	-	0.00%
	Cổ đông nước ngoài	12,019,605	20.61%
	- Tổ chức	12,019,605	20.61%
	- Cá nhân	-	0.00%
4	Cổ đông sở hữu dưới 5%	30,446,015	52.20%
5	Cổ phiếu quỹ	139,400	0.24%
Tổng cộng		58,321,200	100.00%

Ghi chú:

Dựa vào danh sách cổ đông chốt ngày 1/4/2015 của Trung tâm lưu ký chứng khoán



GIỚI THIỆU

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ông ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

*Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Giám đốc Điều hành*

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

Lĩnh vực phụ trách:

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

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

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên 577).



Ông MAI THANH TRÚC

*Thành viên Hội đồng Quản trị
Giám đốc Tài chính*

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính, là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2014 cho đến nay.
Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách:

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

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

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E & C).



Ông HOÀNG HỮU TƯƠNG

*Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập*

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

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

Không có



Ông LOUIS T. NGUYỄN

*Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập*

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

Quốc tịch: Hoa Kỳ

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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

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



Ông CHONG KUAN YEW

*Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập*

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

Quốc tịch: Singapore

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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

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



Ông NGUYỄN PHI THƯỜNG

*Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập*

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

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

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



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG (tiếp theo)



Ông **HOÀNG THANH TÙNG**

*Thành viên Hội đồng
Quản trị độc lập*

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

Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Tài chính

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



Ông **NGUYỄN THANH QUYẾT**

Giám đốc Dự án

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

Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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



Bà **NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG**

Trưởng Ban kiểm soát

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

Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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

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



Ông VŨ 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 Trường Thuận Phát.



Ông TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA

Kế toán trưởng

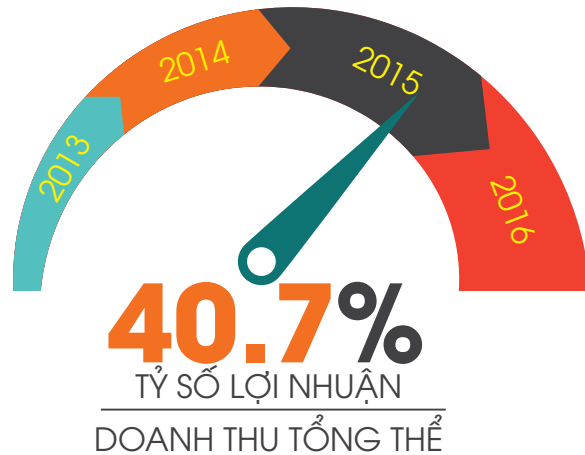
Ông được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty CPĐT 577 từ tháng 9/2015.

Quốc tịch: Việt Nam
Chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



THAY ĐỔI VỀ THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Ông Trần Văn Hữu được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Nhân sự từ ngày 01/08/2015.

Ông Nguyễn Phúc được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Dự án từ ngày 01/08/2015.

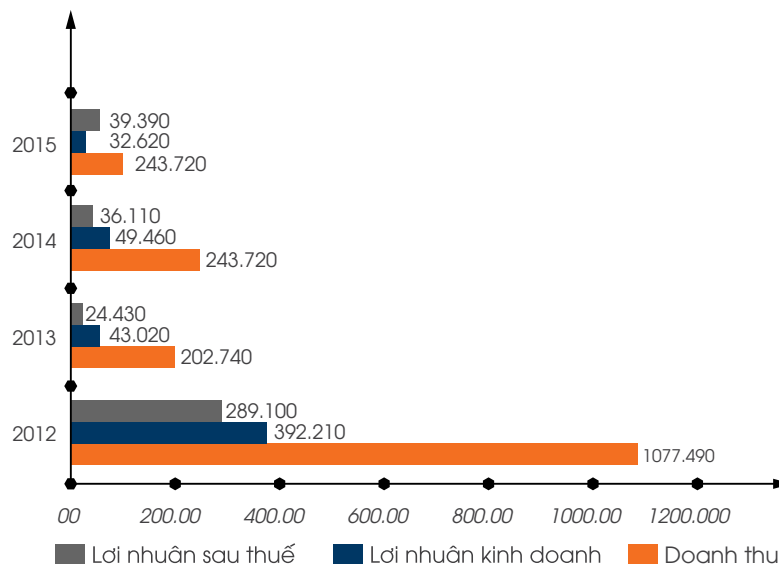
Ông Nguyễn Văn Tùng được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Kỹ thuật từ ngày 31/07/2015.

Miễn nhiệm chức vụ Quyền Giám đốc Khu vực Miền Trung, điều động và bổ nhiệm vị trí Quyền Giám đốc Dự án Công ty CPĐT 577 đối với Ông Nguyễn Thanh Quyết kể từ ngày 01/08/2015.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2015, Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực hoàn thành các chiến lược do Hội đồng quản trị đề ra, ổn định và tập trung dòng tiền để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm nhằm kịp thời bắt nhịp hồi phục của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2015-2018. Nhờ vậy, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã đi vào ổn định và đạt nhiều kết quả khả quan hơn so với năm 2014. Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời cải thiện đáng kể so với năm trước: Tỷ số lợi nhuận/doanh thu tổng thể tăng từ 15,6% lên 40,7%, chủ yếu do hiệu quả từ việc thoái vốn tại NBQ.

Điểm nổi bật trong năm 2015 chính là các kết quả đạt được trong việc tiếp tục cơ cấu bộ phận kinh doanh, điều chỉnh linh hoạt chính sách bán hàng, thực hiện tái cấu trúc tài chính, giảm dư nợ tín dụng với lãi suất cao, hoàn tất thoái vốn ngoài ngành.



Cụ thể:

Hoàn thành kinh doanh 100% căn hộ của dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers chỉ trong 8 tháng chính thức bán hàng. Đây là dự án Công ty cùng hợp tác phát triển với đối tác Creed - Nhật Bản với tỷ lệ 57% 20%, Creed 80% dưới hình thức phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị lên đến 600 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2015, Công ty đã phát hành hơn 354 tỷ đồng trái phiếu dự án cho đối tác này.

Phát hành thành công 210 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho các cổ đông và đối tác chiến lược, trong đó phát hành cho Quỹ Beira Limited (Duxton Asset Management) 52,5 tỷ đồng, Quỹ Amersham Industries Limited và Vietnam Debt Fund Spc (Dragon Capital) 105 tỷ đồng, cổ đông khác 52,5 tỷ



577 đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng từ 891,5 tỷ đồng năm 2014 xuống còn 745,2 tỷ đồng năm 2015. 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 năm trước: Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,64 lần lên 1,66 lần; Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,50 lần lên 0,52 lần. Thêm vào đó, tỷ trọng nợ trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu thấp hơn so với các công ty cùng ngành thể hiện tình hình tài chính an toàn của 577.

đồng.
Hoàn tất thoái vốn tại NBQ nhằm thu hồi vốn để triển khai các hoạt động kinh doanh chính, thu về 40 tỷ đồng lợi nhuận từ việc chuyển nhượng này.

Bắt đầu bàn giao một phần chủ quyền sở hữu đất của dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi cho khách hàng và ghi nhận doanh thu, hoàn thành kinh doanh diện tích đất thương phẩm còn lại tại dự án Khu dân cư Phường 2 - Bạc Liêu, ghi nhận 66,4 tỷ đồng doanh thu và 28,7 tỷ đồng lợi nhuận.

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

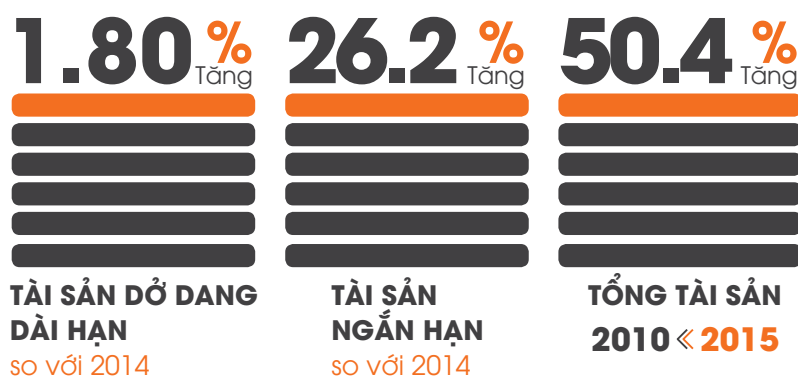
Dự án Sơn Tịnh là dự án kỳ vọng sẽ được hạch toán phần lớn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2015. Tuy nhiên, công tác dự án còn nhiều hạn chế, các thủ tục pháp lý và bồi thường chậm tiến độ, ảnh hưởng đến kế hoạch xây lắp và kinh doanh.

Các chỉ tiêu kế hoạch còn dựa trên kết quả việc thoái vốn tại Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi. Tuy nhiên trên thực tế, do đối tác không thực hiện hợp đồng, Công ty phải tiến hành tìm kiếm đối tác khác, vì vậy, doanh thu ước tính khoảng 140 tỷ từ hoạt động này chưa được thực hiện.

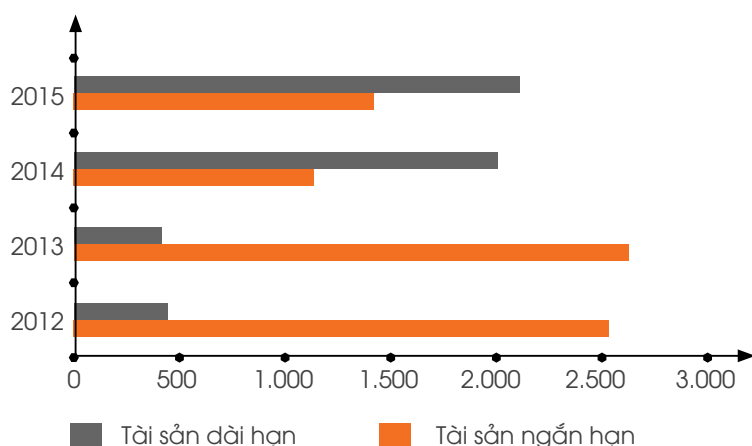
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của lĩnh vực khoáng sản và sản xuất công nghiệp chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

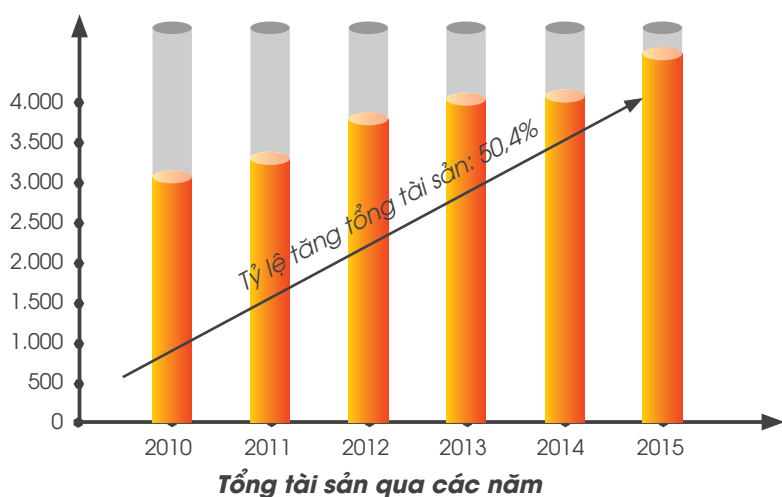
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Xét về cơ cấu trong năm 2015, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn đến 62% tổng tài sản, tăng 4,9% tương ứng 98,1 tỷ đồng so với năm 2014, trong đó tài sản dở dang dài hạn chiếm 49% tổng tài sản với giá trị 1.732,6 tỷ đồng, tăng 1,8% tương ứng 30,6 tỷ đồng so với năm 2014 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, chi phí lãi vay vốn hóa...) và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án đang triển khai đầu tư xây dựng. Đây là đặc thù chung của ngành bất động sản.



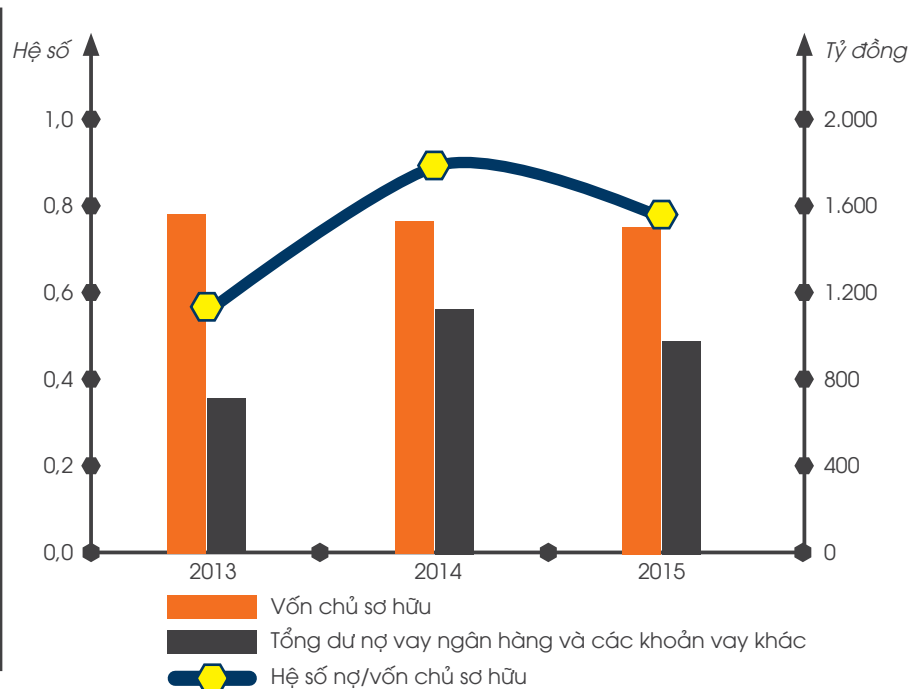
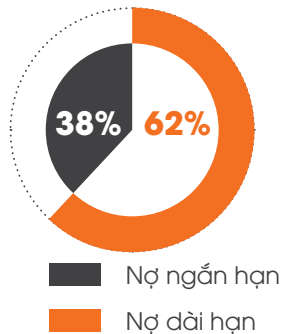
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang càng lớn còn thể hiện Công ty tập trung đầu tư xây dựng để tạo nguồn cung sản phẩm cho công tác bán hàng, góp phần tạo doanh thu và lợi nhuận cho những năm sau. Quỹ đất chiếm tỷ trọng càng lớn trong hàng tồn kho thể hiện cơ hội tăng trưởng đột biến càng lớn, đặc biệt 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. Tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng 38% tổng tài sản, tăng 26,2% tương ứng 296 tỷ đồng so với năm 2014, trong đó hàng tồn kho chiếm 69% với giá trị 975 tỷ đồng, tăng 24% tương ứng



188,1 tỷ đồng so với năm 2014, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 dự án trọng điểm đang triển khai xây dựng, bán hàng City Gate Towers và Sơn Tinh - Quảng Ngãi.

- Tổng tài sản trong giai đoạn 2010-2015 tăng 50,4%, từ 2.349 tỷ đồng năm 2010 lên 3.533 tỷ đồng năm 2015. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và tăng dần qua các năm về tỷ trọng lẫn giá trị tuyệt đối.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ



Cơ cấu nợ dài hạn và nợ ngắn hạn:

nợ dài hạn chiếm 62%, nợ ngắn hạn chiếm 38% trong cơ cấu nợ phải trả

Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu

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

Trong năm 2015, tổng nợ phải trả của công ty là 2.271,7 tỷ đồng, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu là 1,8 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, tương đương 50% tổng nợ phải trả của công ty. Vì vậy, tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty 577 phải được tính bằng công thức: tổng dư nợ vay ngân hàng và các khoản vay khác/vốn chủ sở hữu, và tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2015 của công ty là 0.6 - trong mức an toàn. Ngoài ra trong năm qua công ty cũng đã phát hành 210 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu cho thấy sự chuyển dịch cơ cấu nợ theo chiều hướng tích cực từ nợ ngắn hạn sang dài hạn qua các năm phản ánh thành công của Công ty trong việc gia hạn, cơ cấu lại các khoản nợ vay và trái phiếu đã giúp cho 577 giảm tỷ trọng nợ, giảm áp lực từ các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn đồng thời nâng cao tỷ lệ tài sản lưu động ròng cho khối tài sản của Công ty. Đây là thành quả nổi bật cho nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện cơ cấu tài chính, ổn định dòng tiền.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

Trong năm 2016, Ban Giám đốc tiếp tục triển khai kế hoạch SXKD theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018, cụ thể như sau:

- » Đầu tư và kinh doanh các dự án gồm các dự án tại Tp. Hồ Chí Minh: City Gate Towers, NBB1, NBB3 - Quận 8, Dự án Thủ Thiêm - Quận 2 và dự án tại các tỉnh là De Lagi - Bình Thuận, Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh.
- » Thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư ngoài ngành. Trong giai đoạn chưa tìm được đối tác để hợp tác hoặc thoái vốn thì Công ty tập trung phát triển thị trường và sản phẩm mới cho Nhà máy NBI để tạo doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định.
- » Tiếp tục tái cấu trúc Công ty theo hướng giảm nợ vay, đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài. Ban Giám đốc xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2016 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016
Tổng doanh thu dự kiến	210 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	65 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	51 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 07 thành viên, trong đó có 05 thành viên không điều hành, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính...; Các thành viên đã có nhiều đóng góp cho việc hoạch định chính sách, phương hướng hoạt động của Công ty trong giai đoạn thị trường có nhiều khó khăn và cạnh tranh gay gắt.

Thành viên Hội đồng quản trị

Ngày 26/04/2015, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đã thông qua việc bầu các thành viên Hội đồng quản trị Công ty 577 nhiệm kỳ III (2015-2020) như sau:

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

Các thành viên HĐQT đã mãn nhiệm: Ông Phạm Thanh Điền, bà Võ Dư Ngọc Trân và bà Nguyễn Thị Cát Tiên.

Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2015

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 2015, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung giải quyết và thông qua các vấn đề sau:

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

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

Năm 2015 là một năm 577 tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính, cơ cấu lại danh mục đầu tư, điều chỉnh chiến lược kinh doanh, kiện toàn nguồn nhân lực và hệ thống quản trị Công ty nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh dự án trọng điểm City Gate Towers - TPHCM và chuẩn bị thủ tục pháp lý cho các dự án khác. Mặc dù lợi nhuận năm 2015 chưa đạt được như kế hoạch đề ra nhưng trong năm qua Công ty đã đạt được nhiều thành quả quan trọng và tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển ổn định trong những năm tiếp theo. Căn cứ vào tình hình khách quan của thị trường bất động sản và diễn biến thực tế của Công ty trong năm 2015, HĐQT đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của 577 như sau:

◆ Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi:

- » Thành công vượt trội trong công tác bán hàng của dự án City Gate Towers, tạo niềm tin cho các đối tác và nhà đầu tư để tiếp tục hợp tác phát triển các dự án khác trong tương lai, đồng thời đưa thương hiệu 577 trở thành thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc với khách hàng. Nguồn thu từ dự án đóng góp đáng kể vào nguồn vốn bổ sung cho các hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty.
- » Dư nợ tín dụng giảm 20% so với năm 2014 giúp giảm áp lực trả nợ và đảm bảo an toàn tài chính cho các năm sau.
- » Trong quá trình xây dựng công trình, Công ty đã sử dụng một số vật liệu thân thiện với môi trường và người sử dụng, đầu tư vào hệ thống xử lý chất thải nên các báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường khi thực hiện dự án luôn đạt yêu cầu.
- » Đội ngũ nhân sự đã được tinh giản và ổn định hơn, và hệ thống quản trị minh bạch để phù hợp với giai đoạn phát triển mới.

◆ Khó khăn:

- » Số lượng dự án lớn, trải rộng trên nhiều địa bàn nên công tác quản lý và kiểm soát còn nhiều khó khăn.
- » Vẫn còn nhiều vướng mắc trong các thủ tục pháp lý, bồi thường do thay đổi Luật Đất đai dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án.
- » Áp lực các khoản tín dụng đến hạn, dòng thu bán hàng giảm do chủ yếu chỉ bán hàng tồn kho, và chưa hoàn tất việc thoái vốn ngoài ngành theo dự định đã gây không ít khó khăn cho việc cân đối tài chính để tập trung nguồn vốn phát triển các dự án như kế hoạch Công ty đề ra.
- » Các ngành sản xuất công nghiệp của Công ty vẫn đang khó khăn trong những năm đầu hoạt động nên đã tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty.

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

Năm 2015, Công ty thực hiện cơ cấu lại đội ngũ Ban Giám đốc theo hướng tinh giản và hiệu quả hơn, các thành viên được lựa chọn là những người có năng lực xuất sắc, có những đóng góp đặc biệt quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty, giàu kinh nghiệm trong công tác điều hành.

HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành trong việc thực hiện nghiêm túc những chiến lược của HĐQT đưa ra, tổ chức SXKD sát với tình hình thực tế, quản trị và giám sát các đơn vị thành viên chuẩn mực, kịp thời đưa ra những quyết định đúng đắn và quan trọng, và có nhiều kiến nghị phù hợp nhằm duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh toàn hệ thống Công ty 577. Năm 2015 là một năm quan trọng đánh dấu giai đoạn phục hồi và sẵn sàng mọi nguồn lực cho giai đoạn mới của 577, Ban Giám đốc đã hoàn thành phần lớn các công việc được HĐQT đề ra, tạo nên những điểm sáng như: Thoái vốn ngoài ngành, nghiên cứu tìm thêm các dự án mới có khả năng lợi cao và tìm kiếm các đối tác tiềm năng để cùng hợp tác phát triển dự án, đặc biệt là sự tái cấu trúc thành công Bộ phận Kinh doanh của Công ty. Những nỗ lực này đã mang lại nhiều lợi ích cho Công ty cũng như tạo tiền đề vững chắc để Công ty phát triển lên tầm cao mới, đem lại nguồn thu và sự tăng trưởng đột biến kể từ năm 2017.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

HĐQT đánh giá cao những đóng góp của Ban Giám đốc và sự nỗ lực của toàn thể CBNV Công ty đã đạt được trong năm vừa qua, tuy nhiên kết quả vẫn chưa đạt kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trước kết quả còn khiêm tốn đó, HĐQT yêu cầu Ban Giám đốc tiếp tục chủ động và quyết liệt thực hiện những chiến lược, giải pháp và kế hoạch đã đề ra, độc lập trong nhiệm vụ được phân công, thu hút nguồn nhân lực có chuyên môn cao, ổn định cơ cấu nhân sự nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2016 và các năm tiếp theo.

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2016 và các năm tiếp theo

Từ năm 2016 thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi mạnh mẽ, HĐQT Công ty đưa ra những chủ trương cụ thể nhằm định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD năm 2016 để phù hợp với tình hình mới như sau:

Về tài chính:

- » Tập trung huy động vốn từ nhiều nguồn lực bằng nhiều hình thức để đảm bảo đáp ứng đầy đủ cho các hoạt động đầu tư và phát triển lĩnh vực bất động sản.
- » Tiếp tục thực hiện tái cơ cấu tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay, đảm bảo an toàn tài chính.
- » Tập trung thoái vốn ngoài ngành, thu xếp nguồn tín dụng mới với lãi suất thấp hơn để sử dụng vốn hiệu quả hơn.

Về phát triển dự án, sản phẩm:

- » Đảm bảo tiến độ thực hiện đối với các dự án trọng điểm là dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers và khu dân cư Sơn Tịnh để đảm bảo đúng các cam kết và tạo ra sản phẩm, dòng tiền cho năm 2016.
- » Triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2016 nhằm tạo ra sản phẩm mới và nguồn thu cho các năm sau.
- » Đẩy nhanh và mạnh công tác bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trong danh mục nhằm đầu tư thực hiện hoặc kêu gọi hợp tác đầu tư hoặc thoái vốn 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 tạo nguồn thu ổn định cho hoạt động của Công ty.

Về kinh doanh:

- » Phát huy hiệu quả của việc tái cấu trúc Bộ phận Kinh doanh để đẩy mạnh công tác bán hàng của các dự án đang mở bán.

Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:

- » Xây dựng đội ngũ nhân sự với chuyên môn cao, kiện toàn hệ thống quản trị, nâng cao tính minh bạch trong điều hành, kiểm soát rủi ro hiệu quả, tiết kiệm và có tính cạnh tranh cao.
- » Phối hợp chặt chẽ giữa Công ty với các chi nhánh và đơn vị thành viên.

Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:

- » Xây dựng kênh liên lạc giữa Công ty và các cổ đông, các định chế tài chính nhằm cung cấp thông tin kịp thời đến cổ đông, các nhà đầu tư và nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2015

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

Ngày 26/04/2015, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đã thông qua việc bầu các thành viên Ban Kiểm soát Công ty 577 nhiệm kỳ III (2015-2020) như sau:

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

Các thành viên Ban kiểm soát đã mãn nhiệm: Ông Phan Ngọc Trí và bà Nguyễn Thị Thu Hoa.

Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015

Trong năm 2015, Ban Kiểm Soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái quát như sau:

Đại diện Ban Kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị để đóng góp ý kiến về các chủ trương cơ cấu nhân sự, tái cấu trúc, định hướng và chiến lược kinh doanh của Công ty.

Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư; đồng thời đề xuất, đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty cũng như bảo vệ quyền lợi, lợi ích của cổ đông.

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 577 TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2015:

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

Trong năm 2015 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:

Kết quả thẩm định và đánh giá của BKS về báo cáo tài chính 2015:

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 2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte 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 31/12/2015.

Kết thúc năm tài chính 2015, tình hình hoạt động kinh doanh của 577 như sau:

Về kết quả hoạt động kinh doanh: trong năm tài chính 2015, mặc dù hoạt động kinh doanh bất động sản mà cụ thể là kinh doanh căn hộ tại dự án City Gate đang có những khởi sắc rõ rệt, với 1074/1092 căn hộ tại dự án đã được

chuyển nhượng hết, nhưng do việc thay đổi cách thức hạch toán doanh thu đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ theo thông tư 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014, mà doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, mảng hoạt động chính của công ty chỉ đạt 66,3 tỷ đồng, giảm 59,8% so với năm 2014.

Doanh thu từ hoạt động khác đạt 30,4 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ chung cư Carina và doanh thu bán hàng của nhà máy NBI. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2015 là 96,79 tỷ đồng, giảm 62,2% so với năm 2014 và chỉ đạt 32,4% kế hoạch đề ra.

Đối với mảng tài chính, HĐQT và Ban điều hành công ty đã tiếp tục triển khai các kế hoạch thoái vốn khỏi các dự án đầu tư ngoài ngành. Cụ thể, trong năm 2015, công ty đã tiếp tục thực hiện việc thoái vốn khỏi công ty NBQ bằng việc chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp của 577 tại NBQ cho Công ty CII E&C, mang lại tổng lợi nhuận là 43,4 tỷ đồng cho 577. Ngoài ra, các hoạt động tài chính khác cũng mang về cho công ty hơn 8,4 tỷ đồng nữa. Doanh thu từ hoạt động tài chính do đó đạt 51,83 tỷ đồng, tăng hơn gấp 2 lần so với con số 24,49 tỷ đồng trong năm 2014.

Trong năm 2015, chi phí lãi vay của công ty đã giảm đáng kể từ con số 22,6 tỷ đồng năm 2014 xuống còn 9,08 tỷ đồng. Do đó, mặc dù công ty phải chi trả hơn 8,1 tỷ đồng phí chuyển nhượng dự án, tổng chi phí tài chính vẫn giảm 19,4% xuống còn 19,5 tỷ đồng so với mức 24,2 tỷ của năm 2014. Trong khi đó chi phí bán hàng giảm và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng dẫn đến tổng chi phí không có nhiều thay đổi đáng kể trong năm 2015.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh do đó đạt 32,6 tỷ đồng, giảm 34,1% so với năm 2014, tuy nhiên biên lợi nhuận thuần lại tăng cao, đạt 33,7% so với biên lợi nhuận thuần 19,3% của năm 2014.

Một điểm đáng lưu ý khác trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty năm 2015 là thu nhập khác và lợi nhuận khác tăng cao, đạt lần lượt là 15,76 tỷ đồng và 15,22 tỷ đồng chủ yếu do hoạt động chuyển nhượng bán tòa nhà văn phòng số 01 Nguyễn Văn Đậu mang lại. Với nguồn thu đó, tổng lợi nhuận trước thuế đạt 47,8 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ theo đó cũng đạt 43,48 tỷ đồng, tăng 18,5% so với con số 36,6 tỷ đồng của năm 2014 mặc dù doanh thu năm 2015 chỉ bằng 38,5% của năm 2014. Biên lợi nhuận sau thuế do đó cũng tăng cao lên mức 44,8% so với mức 15% của năm 2014.

Về tình hình tài chính: Tài sản ngắn hạn của công ty tăng 26,2% lên mức 1.424,4 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2015, trong đó hàng tồn kho tăng hơn 188 tỷ đồng so với năm 2014 lên mức 976,98 tỷ đồng và vẫn là khoản trọng yếu chiếm 68,44% tổng tài sản ngắn hạn của công ty. Hầu hết khoản tồn kho này là khối lượng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 dự án chính mà công ty đang triển khai kinh doanh là dự án City Gate Towers (651 tỷ) và dự án khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi (297 tỷ). Có thể nhận thấy rằng trong khi tổng giá trị hàng tồn kho ở dự án Sơn Tinh - Quảng Ngãi không có những dịch chuyển đáng kể so với năm 2014 thì con số này tăng khá cao ở dự án City Gate Towers, đến 43,3% từ mức 454 tỷ của năm 2014 do các hoạt động đầu tư xây dựng ở dự án này đang được cấp tập triển khai để dự kiến hoàn thành và bàn giao nhà cho người mua vào quý 2 năm 2017. Đây là một điểm sáng đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của công ty năm 2015.

Trong khi đó, tài sản dài hạn không có những thay đổi đáng kể, chỉ tăng chưa đến 5% so với năm 2014, đạt 2.108 tỷ đồng. Trong đó, những dịch chuyển đáng chú ý bao gồm (1) tăng tài sản cố định khoảng gần 10% do công ty đầu tư vào nhà cửa, vật kiến trúc và phương tiện vận tải; (2) tăng giá trị bất động sản đầu tư khoảng hơn 6,5 tỷ đồng do công ty hoàn tất các khoản xây dựng cơ bản đối với hạng mục hồ bơi và sân tennis tại chung cư Carina; (3) tăng khoảng 5,4% tổng chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn do công ty thực hiện vốn hóa một khoản chi phí lãi vay hơn 61 tỷ đồng vào giá trị của các dự án; (4) tăng hơn 63 tỷ đồng chi phí trả trước dài hạn mà chủ yếu là chi phí xây dựng nhà mẫu cho dự án City Gate; và (5) giảm khoảng 26,7% lợi thế thương mại, chủ yếu do Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên 577 Quảng Ngãi với số tiền 40 tỷ đồng cho Công ty CII E&C. Kết thúc năm tài chính 2015, tổng tài sản của công ty tăng 393,8 tỷ, tương ứng 12,54% so với năm trước, đứng ở mức 3.532,5 tỷ đồng chủ yếu do tăng tài sản ngắn hạn như đã trình bày ở trên.

Tương ứng với sự dịch chuyển của tổng tài sản trong năm 2015 thì phần nguồn vốn đối trọng ở bên kia bảng cân đối kế toán cũng có những dịch chuyển đáng chú ý. Nợ ngắn hạn tăng đáng kể 24,3% lên mức 856,9 tỷ đồng trong năm 2015. Tuy nhiên phần lớn của sự gia tăng này là khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn. Đây là bút toán hạch toán cho khoản tiền mà người mua tại các dự án nộp cho công ty trong năm 2015. Cụ thể, trong năm 2015, công ty đã thu của người mua tổng cộng 294,85 tỷ đồng, trong đó, 252,4 tỷ đồng là thu từ hoạt động chuyển nhượng căn hộ tại dự án City Gate Towers. Nói một cách khác, đây chính là doanh thu chưa được ghi nhận của công ty đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản do những thay đổi liên quan đến chuẩn mực kế toán như đã nêu trước đó.

Bên cạnh đó, khoản mục thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước cũng giảm mạnh từ 111,7 tỷ đồng năm 2014 xuống 28,17 tỷ đồng trong năm 2015 chủ yếu do công ty đã thực hiện chi trả hơn 78 tỷ đồng thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2015. Trái lại, khoản mục phải trả ngắn hạn khác lại tăng từ 81,3 tỷ đồng trong năm 2014 lên 158,2 tỷ đồng trong năm 2015 do (1) công ty đã công bố mức trả cổ tức là 10% cho tài chính 2014 nhưng chưa thực hiện việc chi trả; (2) khoản tiền khoảng 57 tỷ đồng mà công ty 577 phải trả cho công ty CII liên quan đến nguồn hỗ trợ vốn kinh doanh; (3) là khoản phải trả Beira Limited liên quan đến việc chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 07 tháng 10 năm 2013.



QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đối với chỉ tiêu nợ dài hạn, một điểm đáng chú ý trong dịch chuyển nợ dài hạn của công ty trong năm vừa qua là việc công ty phát hành thành công 210 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho Dragon Capital, Beira Limited, và 1 nhà đầu tư cá nhân. Đây là loại trái phiếu ghi sổ, chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 đồng/trái phiếu, 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 29 tháng 7 năm 2015, lãi suất cố định 8%/năm. BKS đánh giá cao những nỗ lực lớn của ban điều hành trong việc tái cơ cấu nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty. Mặt khác, việc phát hành thành công trên cũng chứng tỏ niềm tin vào giá trị tương lai của cổ đông và đối tác đối với công ty 577, khẳng định tiềm năng và uy tín của công ty trên thị trường.

Trong năm 2015, Công ty không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu, do đó các chỉ tiêu về vốn chủ sở hữu không có những thay đổi đáng kể. Tổng vốn chủ sở hữu của công ty tính đến thời điểm 31/12/2015 đạt 1.260,8 tỷ đồng.

Kết thúc năm tài chính 2015, lợi nhuận chưa phân phối của công ty mẹ là 165,9 tỷ đồng, quỹ đầu tư phát triển là 131,4 tỷ đồng, cổ phiếu quỹ tương đương 6,89 tỷ đồng. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 21.594 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 708 đồng/cổ phiếu. Công ty cũng đã thông qua nghị quyết đề xuất mức trả cổ tức bằng tiền trong năm 2015 với tỷ lệ 8%.

Tình hình thực hiện pháp luật Nhà nước và thực hiện các quy định của Công ty:

Trong năm 2014, 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.

Đánh giá và kiến nghị của BKS về tình hình hoạt động của Công ty:

Có thể nhận thấy trong năm 2015 vừa qua, cùng với sự khởi sắc của thị trường bất động sản, hoạt động kinh doanh của 577 đã có những chuyển biến rõ rệt. Dự án City Gate Towers sau khi khởi động lại cùng với sự tham gia của nhà đầu tư Nhật Bản, Creed Group, đã nhanh chóng lấy lại niềm tin trên thị trường và được người mua đón nhận nồng nhiệt. Bằng chứng là 1074/1092 căn hộ tại dự án City Gate đã được chuyển nhượng toàn bộ chỉ sau 12 tháng công ty khởi động lại dự án. Chúng tôi cho đây là một tiền đề hết sức quan trọng để 577 dần 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. Ngoài ra, kết quả kinh doanh tốt đẹp tại dự án City Gate cũng giúp 577 khơi thông dòng tiền để tái đầu tư sản xuất kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ nợ đối với ngân hàng cũng như tạo cân cân cho các khoản vay mới.

Căn cứ vào những thành quả cũng như những tồn đọng trong hoạt động của công ty, BKS có những kiến nghị sau: 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.

Ban điều hành cần chú trọng công tác IR hơn nữa để kịp thời thông báo đến cổ đông và các nhà đầu tư những tin tức mới nhất về tình hình hoạt động của công ty, giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện và sâu sắc về công ty từ đó đưa ra các quyết định đầu tư đúng đắn cũng như tránh được những tổn thất cho cổ đông do thiếu nắm bắt kịp thời các thông tin.

Tiếp tục lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc big 4 trong năm tài chính 2015 nhằm đảm bảo tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.

Bước sang năm 2016, với những yếu tố chủ quan bao gồm những tiền đề thuận lợi mà công ty đã đạt được trong năm tài chính 2015, kết hợp với các yếu tố khách quan về tình hình kinh tế và sự hồi phục của thị trường bất động sản, chúng tôi tin tưởng rằng đây sẽ là một năm mà 577 sẽ tạo nên những bước ngoặt lớn trong hoạt động kinh doanh, tạo ra những kết quả tăng trưởng ấn tượng và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Thay mặt 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.

Trưởng Ban

Nguyễn Quỳnh Hương

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2016

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 33/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/04/2015, 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 2015 (VND)	Ghi chú
1 Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	43 Triệu	
2 Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
3 Louis T Nguyễn	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
4 Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
5 Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
6 Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
7 Chong Kuan Yew	Ủy viên HĐQT	43 Triệu	
8 Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	32 Triệu	
9 Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	27 Triệu	
10 Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	27 Triệu	

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	Tiền lương VND	Tiền thưởng VND
1 Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	653 Triệu	105 Triệu
2 Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	561 Triệu	180 Triệu
3 Nguyễn Thanh Quyết	Giám đốc Dự án	430 Triệu	67,5 Triệu
4 Trương Hải Đăng Khoa	kế toán trưởng(*)	233 Triệu	45 Triệu

(*) Ghi chú: Ông Trương Hải Đăng Khoa được bổ nhiệm chức danh Kế toán Trưởng ngày 1/9/2015, thay thế bà Nguyễn Thị Anh Thư - Kế toán trưởng miễn nhiệm ngày 1/9/2015.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	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	
A Người có liên quan với cổ đông nội bộ							
1	Nguyễn Thị Cẩm Viên	Vợ Ông Mai Thanh Trúc (Ủy viên HĐQT)	465.640	0,80%	0	0%	Bán 465.640 CP
2	Mai Thành Chương	Em ruột Ông Mai Thanh Trúc (Ủy viên HĐQT)	205.000	0,35%	0	0%	Bán 205.000 CP
B Cổ đông nội bộ							
	Không phát sinh						

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không phát sinh

**Công ty Cổ phần Đầu tư 577****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư 577 và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị	
Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên
Ông Chong Kuan Yew	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Ông Phạm Thanh Điền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Bà Võ Dư Ngọc Trân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)

Ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Ông Phan Ngọc Trí	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)
Bà Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015)

Ban Giám đốc	
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành
Ông Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Thanh Quyết	Quyền Giám đốc Dự án (bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2015)
Ông Nguyễn Phúc	Giám đốc Dự án (miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2015)
Ông Trần Văn Hữu	Giám đốc Nhân sự (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2015)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Quyền Giám đốc Kỹ thuật (miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Đoàn Tường Triệu

Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư 577

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2016 từ trang 4 đến trang 48 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 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 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 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 chuẩn mực kế toán, 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.



Lê Đình Tứ

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số 0488-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Nguyễn Tuấn Ngọc

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2110-2013-001-1

Ngày 23 tháng 3 năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,424,459,764,409	1,128,758,072,428
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		29,710,586,394	9,804,009,740
1. Tiền	111	5	29,710,586,394	9,804,009,740
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	-	27,000,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	27,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		397,195,700,239	293,392,691,747
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	66,462,763,278	86,649,009,240
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	83,454,221,170	14,073,491,902
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	56,000,000,000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	193,392,628,577	194,843,264,061
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2,113,912,786)	(2,173,073,456)
IV. Hàng tồn kho	140	11	974,980,162,298	786,852,271,768
1. Hàng tồn kho	141		975,970,574,016	787,168,707,356
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(990,411,718)	(316,435,588)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22,573,315,478	11,709,099,173
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17	653,833,431	2,748,528,497
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		20,984,769,975	7,184,229,247
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước"	153	22	934,712,072	1,776,341,429
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2,108,068,172,667	2,009,969,138,868
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		67,997,969,552	57,899,981,976
1. Phải thu dài hạn khác	216	11	67,997,969,552	57,899,981,976
II. Tài sản cố định	220		195,032,323,004	178,718,856,936
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	190,575,663,014	168,528,582,308
- Nguyên giá	222		236,042,508,692	241,016,499,422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45,466,845,678)	(72,487,917,114)
2. Tài sản vô hình	227	13	4,456,659,990	10,190,274,628
- Nguyên giá	228		5,648,149,366	11,785,052,229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,191,489,376)	(1,594,777,601)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	10,876,374,229	4,290,084,833
- Nguyên giá	231		11,334,257,682	4,565,055,001
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(457,883,453)	(274,970,168)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	15	1,732,619,465,648	1,701,977,274,382
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	15.1	1,718,271,227,566	1,629,567,794,128
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	242	15.2	14,348,238,082	72,409,480,254
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7,762,978,308	14,845,468,825
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	4,574,978,308	4,574,978,308
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	3,188,000,000	10,437,793,188
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn"	254	6	-	(167,302,671)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		93,779,061,926	52,237,471,916
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	68,378,062,455	18,265,209,645
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	2,715,875,995	3,218,517,237
3. Lợi thế thương mại	269	19	22,685,123,476	30,753,745,034
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		3,532,527,937,076	3,138,727,211,296

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2,271,694,127,206	1,855,097,515,462
I. Nợ ngắn hạn	310		856,958,924,930	688,986,033,001
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	42,907,367,711	19,837,508,027
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	294,852,923,570	120,916,450,665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	28,175,512,780	111,727,694,335
4. Phải trả người lao động	314		1,292,690,882	1,506,966,655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	19,883,074,539	33,153,204,255
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	158,250,630,142	81,369,599,650
"7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn "	320	24	286,779,271,598	296,236,346,223
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24,817,453,708	24,238,263,191
II. Nợ dài hạn	330		1,414,735,202,276	1,166,111,482,461
1. Phải trả người bán dài hạn	331	21	3,300,000,000	3,434,527,400
2. Phải trả dài hạn khác	337	25	388,662,672,144	377,597,155,991
"3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn"	338	26	812,772,530,132	785,079,799,070
4. Trái phiếu chuyển đổi	339	27	210,000,000,000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,260,833,809,870	1,283,629,695,834
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	1,260,833,809,870	1,283,629,695,834
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		583,212,000,000	583,212,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		583,212,000,000	583,212,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		385,417,099,032	385,517,099,032
3. Cổ phiếu quỹ	415		(6,891,019,437)	(6,891,019,437)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		131,477,728,497	131,477,728,497
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165,994,202,314	184,596,747,471
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		126,606,839,263	149,082,257,341
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		39,387,363,051	35,514,490,130
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1,623,799,464	5,717,140,271
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440	3,532,527,937,076	3,230,617,397,604

Nguyễn Văn Minh

Người lập biểu

Trương Hải Đăng Khoa

Kế toán trưởng

**Đoàn Tường Triệu****Giám đốc Điều hành**

Ngày 23 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		96,797,118,756	243,721,678,732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		126,904,546	12,306,031,573
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	30	96,670,214,210	231,415,647,159
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	72,030,793,715	158,706,218,048
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		24,639,420,495	72,709,429,111
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	51,835,801,584	24,497,704,512
7. Chi phí tài chính	22	34	19,519,180,461	24,212,632,210
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9,083,713,739	22,600,885,182
8. Lỗ từ công ty liên kết	24	17	-	(9,830,842)
9. Chi phí bán hàng	25	35	917,943,602	3,411,384,720
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	23,416,965,141	20,113,926,666
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-(25+26))	30		32,621,132,875	49,459,359,185
12. Thu nhập khác	31		15,761,399,548	1,364,216,692
13. Chi phí khác	32		534,979,298	903,524,697
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	37	15,226,420,250	460,691,995
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47,847,553,125	49,920,051,180
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	7,957,548,832	14,012,476,754
17. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		502,641,242	(198,564,318)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		39,387,363,051	36,106,138,744
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		43,480,703,858	36,697,787,358
18.2. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4,093,340,807)	(591,648,614)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	708	804



Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu



Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triêu
Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2015	2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	47,847,553,125	49,920,051,180
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	10,048,939,100	12,532,512,084
Các khoản dự phòng	03	2,616,484,945	(492,560,296)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(31,341,481,447)	(16,214,678,613)
Chi phí lãi vay	06	9,083,713,739	22,600,885,182
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38,255,209,462	68,346,209,537
Thay đổi các khoản phải thu	09	(15,860,097,959)	6,509,947,200
Thay đổi hàng tồn kho	10	(157,796,738,141)	(111,562,318,984)
Thay đổi các khoản phải trả	11	135,644,204,302	1,275,839,405
Thay đổi chi phí trả trước	12	(48,018,157,744)	2,126,958,300
Tiền lãi vay đã trả	14	(147,346,145,081)	(126,952,924,383)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(78,043,464,279)	(34,505,888,617)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3,322,258,498)	(3,865,332,299)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(276,487,447,938)	(198,446,982,493)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(10,358,402,828)	(5,891,943,109)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	300,000,000	954,545,455
3. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác	25	-	(27,050,000,000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	75,765,000,000	47,496,252,845
5. Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,974,270,983	1,697,874,923
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	69,680,868,155	17,206,730,114
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	-	270,465,710,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	635,001,002,660	385,973,236,139
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(406,765,346,223)	(439,238,905,688)
4. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(1,522,500,000)	(33,938,200,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	226,713,156,437	183,261,840,451
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	19,906,576,654	2,021,588,072
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	9,804,009,740	7,782,421,668
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	29,710,586,394	9,804,009,740

Nguyễn Văn Minh
Người lập biểuTrương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởngĐoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty mẹ") là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 4103003556 ngày 04 tháng 7 năm 2005 và các giấy phép điều chỉnh. Cổ phiếu của Công ty mẹ 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 577. Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty".

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 148 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 183 người).

Hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước, san lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình, trang trí nội, ngoại thất công trình, sản xuất điện, sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ và vật liệu chịu lửa, sản xuất gạch, ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa, kinh doanh lưu trú du lịch, đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông, truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh, sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô, trồng rừng, chăn nuôi bò sữa, khai thác gỗ rừng trồng, khai thác, chế biến, vận chuyển khoáng sản (gồm đá xuất khẩu và tiêu dùng nội địa), xây dựng công trình dân dụng, giao thông (cầu, đường, cống), đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là từ 3 năm đến 5 năm, được thực hiện theo tiến độ dự toán của từng dự án được xây dựng cụ thể. Đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là dưới 12 tháng.

Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm tài chính

Ngày 20 tháng 5 năm 2015, Công ty mẹ đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên Năm Bảy Bảy Quảng Ngãi (gọi tắt là "Công ty NBQ"), công ty con với số tiền 40.000.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII").

Cấu trúc doanh nghiệp

Trụ sở chính của Công ty mẹ đặt tại Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty mẹ có các chi nhánh, công ty con và công ty liên kết như sau:

Chi nhánh:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Bình Thuận
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Tây Nam
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Miền Bắc
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Quảng Ngãi

Công ty con:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (sau đây gọi tắt là "Công ty Hùng Thanh") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102003918 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 3 năm 2001 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Hùng Thanh là xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ.

Công ty Cổ phần Công nghiệp 577 (sau đây gọi tắt là "Công ty 577") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3203001767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty 577 là sản



xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là "Công ty QMI") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300368176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty QMI là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

Công ty TNHH Hương Trà (sau đây gọi tắt là "Công ty Hương Trà") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300340364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6 năm 2006 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ và vốn điều lệ cùng tình hình góp vốn của các Công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty liên kết:

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty Tam Phú") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4000696585 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16 tháng 10 năm 2009 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Tam Phú là đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ và vốn điều lệ cùng tình hình góp vốn của Công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Theo đó, Công ty đã thực hiện phân loại lại một số các khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo hướng dẫn của Thông tư 200 được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 44 nhằm mục đích so sánh với số liệu của báo cáo tài chính năm nay.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT(Tiếp theo)

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 và Thông tư 202 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty con trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt



động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty mẹ vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty mẹ tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty mẹ tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là tối đa không quá 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản ký quỹ, đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán và phải trả khác và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cho phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư

Các khoản đầu tư vào các công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư vào các đơn vị khác được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng dở dang liên quan đến các dự án bất động sản như giá trị quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất trong tương lai, các chi phí trực tiếp, chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng hóa được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh liên quan đến các dự án bất động sản theo tiến độ dự toán của từng dự án được xây dựng cụ thể kéo dài hơn 12 tháng thì sẽ được trình bày như khoản tài sản dở dang dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá trị ghi sổ của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao



Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản vô hình thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất, giấy phép và giấy phép nhượng quyền, phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác.

Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp tới việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không trích khấu hao theo quy định hiện hành.

Giấy phép và giấy phép nhượng quyền được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 8 năm.

Phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được khấu hao trong thời gian 3 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn tại 38/1 Nguyễn Sơn, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị và quyền sử dụng đất cho hồ bơi và sân tennis, công trình hồ bơi và sân tennis tại chung cư Carina Plaza do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư là hồ bơi và sân tennis được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 10 năm tới 30 năm. Quyền sử dụng đất cho hồ bơi và sân tennis không thời hạn nên không trích khấu hao. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng hoặc sản xuất phục vụ mục đích kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí môi giới bán hàng, chi phí quảng cáo, chi phí nhà mẫu, chi phí đền bù, trùng tu mỏ đá và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Các khoản chi phí môi giới bán hàng, chi phí quảng cáo và chi phí nhà mẫu được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong ba năm từ khi dự án bắt đầu có doanh thu.

Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong mười năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng từ hai năm đến ba năm.

Các khoản dự phòng phải trả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn tài trợ vốn cho các dự án. Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá.

Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, 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 chuyển đổi, do đó, Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Trích lập các quỹ

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị và được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
 - (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận trên cơ sở dồn tích.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.



Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào kinh doanh. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc đầu tư xây dựng, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi niên độ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được xác định bằng tổng số tiền lãi vay thực tế của các khoản vay phát sinh trong năm chia cho số dư bình quân gia quyền các khoản vay gốc.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập phải trả và thuế thu nhập hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc, thiết bị	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3
Phương tiện vận tải	6 - 8
Tài sản cố định khác	3 - 16

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
Tiền mặt	2,132,607,440	5,536,077,364
Tiền gửi ngân hàng	27,577,978,954	4,267,932,376
	29,710,586,394	9,804,009,740

5. TIỀN

Tiền gửi ngân hàng bao gồm 962.880.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 962.880.000 đồng) là số tiền được phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo chi trả cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng tại dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2015 VND		31/12/2014 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	27,000,000,000	27,000,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	27,000,000,000	27,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Đá Đen	-	-	27,000,000,000	27,000,000,000
II. Đầu tư tài chính dài hạn	3,188,000,000	3,188,000,000	10,437,793,188	10,270,490,517
Đầu tư vào đơn vị khác	3,188,000,000	3,188,000,000	10,437,793,188	10,270,490,517
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533	-	-	5,470,000,000	5,470,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhip Cầu Địa Ốc	2,388,000,000	2,388,000,000	2,388,000,000	2,220,697,329
Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành	-	-	1,750,000,000	1,750,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Saigon Highlands	800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	-	29,793,188	29,793,188
	3,188,000,000	3,188,000,000	37,437,793,188	37,270,490,517
				(167,302,671)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được Công ty ước tính bằng giá trị ghi sổ trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
Ông Vũ Đình Khôi	29,000,000,000	-
Phải thu các dự án bất động sản	25,586,192,291	74,662,969,534
- Phải thu khách hàng dự án Bạc Liêu	4,138,941,705	33,235,838,454
- Phải thu khách hàng dự án Sơn Tịnh	949,150,000	94,420,000
- Phải thu khách hàng dự án Carina	20,498,100,586	41,332,711,080
Các khoản phải thu khách hàng khác	11,876,570,987	11,986,039,706
	66,462,763,278	86,649,009,240

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	1,057,504,000	2,098,733,770
Công ty TNHH Cốt liệu và Bê tông (Việt Nam)	8,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	38,678,304,406	4,000,000,000
Công ty Cổ phần A.P.T	2,600,000,000	1,507,066,376
Khác	33,118,412,764	6,467,691,756
	83,454,221,170	14,073,491,902

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu từ cho vay ngắn hạn là khoản phải thu Công ty Nhịp Cầu Địa Ốc để thực hiện dự án đầu tư được Công ty tính theo lãi suất 10%/năm.

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
a. Ngắn hạn	193,392,628,577	194,843,264,061
- Tạm ứng tiền thực hiện dự án - Ông Phạm Văn Đẩu (i)	162,023,055,599	144,023,055,599
- Tạm ứng cho các đội thi công xây lắp	-	5,722,883,084
- Tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án	22,878,719,668	5,240,930,480
- Phải thu khoản bảo lãnh vay	-	20,640,633,333
- Phải thu khác	8,490,853,310	19,215,761,565
b. Dài hạn	67,997,969,552	57,899,981,976
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CI") (ii)	55,273,737,400	55,273,737,400
- Ký quỹ dự án	12,724,232,152	2,626,244,576
	261,390,598,129	252,743,246,037

(i) Phải thu tiền tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án thể hiện khoản phải thu từ Ông Phạm Văn Đẩu, đối tác liên doanh dự án 577 Garden II, để thực hiện đền bù tại các dự án 577 Garden II, 577 Garden III và 577 Garden IV.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

(ii) Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside ("577 Garden I") được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn ("Công ty SII"), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Vì vậy, một khoản phải thu dài hạn khác và phải trả dài hạn khác đã được ghi nhận với số tiền tương ứng lũy kế là 55.273.737.400 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 55.273.737.400 đồng). Tại ngày 01 tháng 9 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào 577 Garden I cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII"). Công ty chưa ghi nhận khoản cam kết ứng trước lợi nhuận tối thiểu từ ngày 31 tháng 12 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 vì hai bên vẫn chưa tiến hành kiểm tra lợi nhuận ứng trước từ khoản vốn đầu tư của Công ty CII đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện chi trả cho Công ty CII một khoản tiền là 5.310.648.226 đồng.

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
Nguyên liệu, vật liệu	2,548,546,557	4,593,626,032
Công cụ, dụng cụ	828,352,601	299,608,185
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: đất, đá, lọc ô tô	473,884,350	7,289,335,595
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*)	965,703,915,854	766,283,501,683
Thành phẩm khác : đất, đá, lọc ô tô	6,415,874,654	8,422,314,379
Hàng hóa - giá mua đất	-	268,700,000
Hàng gửi bán	-	11,621,482
	975,970,574,016	787,168,707,356
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(990,411,718)	(316,435,588)
Giá trị thuần có thể thực hiện	974,980,162,298	786,852,271,768

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án bao gồm:

	31/12/2015 VNĐ	31/12/2014 VNĐ
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	279,286,262,876	277,263,586,123
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	33,169,463,933	33,832,704,185
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	651,159,308,715	454,259,593,328
Chi phí bảo trì	2,088,880,330	927,618,047
	965,703,915,854	766,283,501,683

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 56.497.878.890 đồng (năm 2014: 53.962.187.554 đồng) vào giá trị của các dự án.

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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn như đã trình bày trong Thuyết minh số 24 và số 25.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2015	118,301,510,705	97,538,112,291	20,556,465,007	997,344,001	3,623,067,418	241,016,499,422
Mua trong năm	-	-	4,862,563,636	-	-	4,862,563,636
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	53,999,953,710	-	-	-	-	53,999,953,710
Thanh lý, nhượng bán	(14,673,907,092)	(755,129,049)	-	-	-	(15,429,036,141)
Điều chỉnh do chuyển nhượng công ty con	(8,768,577,692)	(33,908,517,131)	(5,308,836,793)	(553,290,637)	131,750,318	(48,407,471,935)
Tại ngày 31/12/2015	148,858,979,631	62,874,466,111	20,110,191,850	444,053,364	3,754,817,736	236,042,508,692
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2015	17,236,405,781	40,818,321,937	13,062,484,681	678,988,742	691,715,973	72,487,917,114
Khấu hao trong năm	3,097,692,629	4,269,552,819	1,854,728,757	60,509,784	328,222,674	9,610,706,663
Thanh lý, nhượng bán	(2,641,303,276)	(755,129,049)	-	-	-	(3,396,432,325)
Điều chỉnh do chuyển nhượng công ty con	(5,921,531,969)	(18,923,523,641)	(8,094,503,352)	(434,486,225)	138,699,413	(33,235,345,774)
Tại ngày 31/12/2015	11,771,263,165	25,409,222,066	6,822,710,086	305,012,301	1,158,638,060	45,466,845,678
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2015	137,087,716,466	37,465,244,045	13,287,481,764	139,041,063	2,596,179,676	190,575,663,014
Tại ngày 31/12/2014	101,065,104,924	56,719,790,354	7,493,980,326	318,355,259	2,931,351,445	168,528,582,308

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt là 59.703.491.780 đồng và 39.109.097.423 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 lần lượt là 95.039.339.353 đồng và 56.463.543.478 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, nguyên giá của máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với tổng giá trị là 7.945.582.829 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 20.949.344.644 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2015	9,126,444,852	2,600,000,000	15,750,234	42,857,143	11,785,052,229
Thanh lý, nhượng bán	(1,648,188,000)	-	-	-	(1,648,188,000)
Điều chỉnh do chuyển nhượng công ty con	-	(600,000,000)	(15,750,234)	(42,857,143)	(658,607,377)
Giảm khác	(3,830,107,486)	-	-	-	(3,830,107,486)
Tại ngày 31/12/2015	3,648,149,366	2,000,000,000	-	-	5,648,149,366
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2015	-	1,536,170,224	15,750,234	42,857,143	1,594,777,601
Khấu hao trong năm	-	255,319,152	-	-	255,319,152
Điều chỉnh do chuyển nhượng công ty con	-	(600,000,000)	(15,750,234)	(42,857,143)	(658,607,377)
Tại ngày 31/12/2015	-	1,191,489,376	-	-	1,191,489,376
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2015	3,648,149,366	808,510,624	-	-	4,456,659,990
Tại ngày 31/12/2014	9,126,444,852	1,063,829,776	-	-	10,190,274,628

**14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Hồ bơi và sân tennis	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2015	2,587,306,364	1,977,748,637	4,565,055,001
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	9,356,509,045	9,356,509,045
Giảm khác	(2,587,306,364)	-	(2,587,306,364)
Tại ngày 31/12/2015	-	11,334,257,682	11,334,257,682
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2015	-	274,970,168	274,970,168
Khấu hao trong năm	-	182,913,285	182,913,285
Tại ngày 31/12/2015	-	457,883,453	457,883,453
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2015	-	10,876,374,229	10,876,374,229
Tại ngày 31/12/2014	2,587,306,364	1,702,778,469	4,290,084,833

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

15. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1,718,271,227,566	1,629,567,794,128
- Dự án khu căn hộ cao tầng 577 Garden II	672,871,006,444	651,411,448,401
- Dự án khu căn hộ cao tầng 577 Garden III	448,562,435,536	420,356,034,550
- Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh 577 Garden IV	312,049,425,426	296,009,640,302
- Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	219,558,131,235	208,185,282,213
- Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ Long	27,756,328,839	27,756,328,839
- Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	26,590,313,600	16,486,661,863
- Dự án khu du lịch Ocean Golf - Lagi	9,860,859,212	8,339,670,686
- Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1,022,727,274	1,022,727,274
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	14,348,238,082	72,409,480,254
- Xây dựng quán cà phê, bar và phòng tập thể dục dự án Carina Plaza	-	9,376,927,740
- Xây dựng trung tâm thương mại, khu vui chơi dự án Carina Plaza	-	48,955,097,402
- Xây dựng khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	11,734,185,506	11,547,358,790
- Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	1,080,549,000	966,592,746
- Dự án khối văn phòng 577 tại dự án City Gate Towers	1,533,503,576	1,563,503,576
	1,732,619,465,648	1,701,977,274,382

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 117.121.255.593 đồng (năm 2014: 71.285.040.367 đồng) vào giá trị của các dự án.

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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn như đã trình bày trong Thuyết minh số 24 và số 25 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Đầu tư vào các Công ty liên kết	4.579.636.245	4.579.636.245
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(4.657.937)	(4.657.937)
	4.574.978.308	4.574.978.308

Khoản đầu tư vào công ty liên kết thể hiện khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú. Giá gốc của khoản đầu tư này là 4.579.636.245 đồng chiếm 49% vốn điều lệ cũng như quyền biểu quyết trong Công ty Tam Phú.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Thông tin tài chính tóm tắt về các Công ty liên kết được trình bày như sau:

	31/12/2015
	Công ty Tam Phú
	VND
Tổng tài sản	9.569.457.963
Tổng công nợ	188.504.129
Tài sản thuần	9.380.953.834
Phần tài sản thuần đầu tư vào Công ty liên kết	4.574.978.308

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
a. Ngắn hạn	653,833,431	2,748,528,497
- Công cụ, dụng cụ, chi phí khác	653,833,431	2,748,528,497
b. Dài hạn	68,378,062,455	18,265,209,645
- Chi phí nhà mẫu	60,306,227,680	10,947,244,800
Chi phí môi giới, quảng cáo dự án City Gate Towers	6,603,780,095	-
- Công cụ, dụng cụ, chi phí khác	1,468,054,680	4,078,884,391
Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá	-	3,239,080,454
	69,031,895,886	21,013,738,142

18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(502,641,242)	198,564,318
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	3,218,517,237	3,019,952,919
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2,715,875,995	3,218,517,237

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản lỗ tính thuế là 125.887.110.170 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 116.623.935.393 đồng) có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế vì không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

Lợi nhuận từ các khoản lỗ tính thuế mang sang của Công ty sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

	Các khoản lỗ tính thuế VND
2016	16,618,263,013
2017	15,263,805,456
2018	28,891,218,819
2019	55,850,648,105
2020	9,263,174,777
	125,887,110,170

Khoản lỗ tính thuế trên không bao gồm khoản lỗ tính thuế của Công ty NBQ vì đã thanh lý trong năm.

19. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Chi tiết số vốn đã góp vào các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty như sau:

Tên công ty con	Vốn đã đăng ký VND	31/12/2015		31/12/2014	
		Vốn đã góp VND	Tỷ lệ sở hữu %	Vốn đã góp VND	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Hùng Thanh	41,200,000,000	39,140,000,000	95%	39,140,000,000	95.00%
Công ty QMI	40,000,000,000	36,000,000,000	90%	36,000,000,000	90.00%
Công ty NBQ (*)	-	-	0%	10,000,000,000	100.00%
Công ty 5771	40,000,000,000	32,100,000,000	80.25%	32,100,000,000	80.25%
Công ty Hương Trà	20,000,000,000	19,800,000,000	99%	17,820,000,000	89.10%

(*) Ngày 20 tháng 5 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên 577 Quảng Ngãi công ty con với số tiền 40.000.000.000 đồng cho Công ty CII.

Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Lợi thế thương mại VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2015	63,877,988,060
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(1,298,574,939)
Tại ngày 31/12/2015	62,579,413,121
GIÁ TRỊ HAO MÒN	
Tại ngày 01/01/2015	33,124,243,026
Khấu hao trong năm	6,770,046,619
Tại ngày 31/12/2015	39,894,289,645
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2015	22,685,123,476
Tại ngày 31/12/2014	30,753,745,034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2015 VND		31/12/2014 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Nhịp cầu Địa ốc	15,698,002,364	15,698,002,364	-	-
- Công ty TNHH Cốt liệu và Bê tông (Việt Nam)	3,678,378,678	3,678,378,678	-	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	3,994,413,016	3,994,413,016	-	-
- Công ty Cổ phần Điện Tự động Nam Thịnh	2,958,423,927	2,958,423,927	4,958,423,927	4,958,423,927
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư An Phát	2,625,020,991	2,625,020,991	2,625,020,991	2,625,020,991
- Phải trả cho các đối tượng khác	13,953,128,735	13,953,128,735	12,254,063,109	12,254,063,109
	42,907,367,711	42,907,367,711	19,837,508,027	19,837,508,027
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn				
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	3,300,000,000	-	3,300,000,000	3,300,000,000
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	134,527,400	134,527,400
	3,300,000,000	-	3,434,527,400	3,434,527,400

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	28,831,221,765	83,998,374,286
Dự án City Gate	252,455,867,703	-
Dự án Carina	-	18,379,899,921
Công ty TNHH TV Đầu tư và Xây dựng Quốc tế	6,892,872,707	6,892,872,707
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	6,667,897,395	3,971,434,641
Khác	5,064,000	7,673,869,110
	294,852,923,570	120,916,450,665

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2015	Số phải thu/nộp trong năm	Số đã thực thu/nộp trong năm	31/12/2015
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	808,300,873	(33,455,080)	-	774,845,793
Thuế thu nhập cá nhân	782,073,544	(781,120,365)	158,711,808	159,664,987
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	-	-	-	-
Thuế tài nguyên	61,197,404	(61,197,404)	-	-
Các loại thuế khác	124,769,608	(153,894,030)	29,325,714	201,292
	1,776,341,429	(1,029,666,879)	188,037,522	934,712,072
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	15,903,153,058	2,378,766,575	(14,476,949,310)	3,804,970,323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93,732,018,974	7,957,548,832	(78,043,464,279)	23,646,103,527
Thuế thu nhập cá nhân	1,163,147,832	738,903,311	(1,376,536,789)	525,514,354
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	-	-	-	-
Thuế tài nguyên	297,594,679	245,260,596	(433,088,976)	109,766,299
Các loại thuế khác	631,779,792	1,489,069,110	(2,031,690,625)	89,158,277
	111,727,694,335	12,809,548,424	(96,361,729,979)	28,175,512,780

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14,473,073,312	22,600,809,694
Chi phí môi giới	-	5,036,743,609
Chi phí dự án Carina	-	2,717,597,016
Chi phí dự án City Gate	5,147,386,227	-
Chi phí phải trả khác	262,615,000	2,798,053,936

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Phải trả cổ tức	64,192,271,600	7,532,971,600
- Phải trả Công ty CII (i)	57,614,474,592	21,512,221,174
- Phải trả Beira Limited (ii)	22,615,907,572	21,621,865,775
- Phải trả cho các đội thi công	5,136,032,110	15,342,451,327
- Kinh phí công đoàn	114,435,903	315,375,545
- Bảo hiểm xã hội	98,402,680	512,301,176
- Bảo hiểm y tế	14,626,920	429,094,664
- Bảo hiểm thất nghiệp	16,720,850	53,210,390
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8,447,757,915	14,050,107,999
	158,250,630,142	81,369,599,650
b. Dài hạn		
- Phải trả vốn góp liên doanh (iii)	303,351,857,800	303,351,857,800
- Phải trả chi phí sử dụng vốn (iv)	49,963,089,174	49,963,089,174
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7,525,510,915	5,888,318,030
- Phải trả đội xây lắp	7,167,260,000	-
- Phải trả quỹ bảo trì chung cư Carina Plaza (v)	20,654,954,255	18,393,890,987
	388,662,672,144	377,597,155,991

(i) Phải trả Công ty CII thể hiện khoản tiền Công ty đã vay để hỗ trợ vốn kinh doanh.

(ii) Phải trả Beira Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 07 tháng 10 năm 2013. Theo thỏa thuận giữa Công ty và Beira Limited, tổng số tiền mà Công ty phải trả do chuyển đổi cổ phần phổ thông là 62.535.200.000 đồng. Công ty đã chi trả 40.913.334.225 đồng. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm cả tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán.

(iii) Vốn nhận góp vốn của các bên cùng thực hiện việc xây dựng khu cao ốc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và không thành lập pháp nhân mới được phân loại lại vào khoản mục phải trả khác theo Thông tư 200.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

Tên dự án	Tại ngày 31/12/2015 và 31/12/2014
	VND
Hợp tác với Công ty CII - Dự án NBB Garden I	165,987,200,000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia - Dự án NBB Garden III	102,590,025,800
Hợp tác với Ông Phạm Văn Đẩu - Dự án NBB Garden II	34,774,632,000
	303,351,857,800

(iv) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 9 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, đây là khoản ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII") phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside ("NBB Garden I"). Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn ("Công ty SII"), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Trong vòng 30 ngày trước khi kết thúc năm tài chính của Công ty SII, hai bên sẽ cùng tiến hành kiểm tra lợi nhuận thu được từ khoản vốn đầu tư của Công ty SII để làm cơ sở cho việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo lợi nhuận này. Trong trường hợp dự án chưa có lợi nhuận thì Công ty sẽ tạm ứng cho Công ty SII một khoản lợi nhuận tối thiểu hàng năm và số lợi nhuận ứng trước này sẽ được quyết toán vào lợi nhuận mà Công ty SII nhận được cuối dự án. Tại ngày 01 tháng 9 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty CII. Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện tạm ứng cho Công ty CII một khoản tiền là 5.310.648.226 đồng.

(v) Quỹ bảo trì chung cư Carina Plaza thể hiện khoản Công ty đã thu từ khách hàng bằng 2% giá trị căn hộ để phục vụ cho công tác bảo trì chung cư Carina Plaza.

Chi tiết khoản phải trả khác vốn góp liên doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014 như sau:



**25. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	01/01/2015		31/12/2015			
	VND		VND			
	Trong năm					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	(Giảm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22,736,346,223	22,736,346,223	15,279,271,598	(36,736,346,223)	1,279,271,598	1,279,271,598
("Ngân hàng BIDV") - Chi nhánh Bình Định	2,736,663,475	2,736,663,475	1,279,271,598	(2,736,663,475)	1,279,271,598	1,279,271,598
- Vay Ngân hàng TMCP Việt Á ("Ngân hàng VAB") - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	14,000,000,000	(14,000,000,000)	-	-
- Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ("Ngân hàng VIB") - Chi nhánh Sài Gòn	19,999,682,748	19,999,682,748	-	(19,999,682,748)	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	273,500,000,000	273,500,000,000	153,100,000,000	(141,100,000,000)	285,500,000,000	285,500,000,000
	296,236,346,223	296,236,346,223	168,379,271,598	(177,836,346,223)	286,779,271,598	286,779,271,598

Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định với hạn mức tín dụng tối đa là 220,000,000,000 đồng, có thể rút bằng Đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ khác. Khoản vay ngắn hạn này phục vụ các mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng giai đoạn. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư tại Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Số 54, Đường số 10, Phường 8, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	01/01/2015		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Trong năm	Giá trị
			(Giảm)	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND
Vay dài hạn ngân hàng	518,769,799,070	518,769,799,070	173,390,731,062	493,950,530,132
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định	312,769,799,070	312,769,799,070	3,390,731,062	310,560,530,132
- Ngân hàng TMCP Á Châu	180,000,000,000	180,000,000,000	170,000,000,000	160,000,000,000
- Ngân hàng NN & PT Nông thôn Việt Nam ("Agribank") - Chi nhánh Đà Nẵng	26,000,000,000	26,000,000,000	-	23,390,000,000
Trái phiếu thường	539,810,000,000	539,810,000,000	236,331,000,000	604,322,000,000
- Creed Investments VN-1 Ltd	189,810,000,000	189,810,000,000	236,331,000,000	354,322,000,000
- Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn	350,000,000,000	350,000,000,000	-	250,000,000,000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên Thuyết minh số 24)	(273,500,000,000)	(273,500,000,000)	(153,100,000,000)	(285,500,000,000)
Vay và nợ dài hạn phải trả sau 12 tháng	785,079,799,070	785,079,799,070	256,621,731,062	812,772,530,132
			(228,929,000,000)	812,772,530,132

**Vay trung và dài hạn thể hiện các khoản vay:**

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định với hạn mức tín dụng tối đa là 200.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để đầu tư cho dự án xây dựng khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày 08 tháng 01 năm 2010, trong đó thời gian ân hạn gốc là 72 tháng. Khoản vay này cũng bao gồm 141.000.000.000 đồng vay ngắn hạn đã được tái cơ cấu sang vay dài hạn trong năm 2013. Ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay này vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiền gửi 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng với biên độ 3,5%/năm, trong đó lãi suất 2 năm đầu là 9,5%/năm.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng tối đa là 34.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để nhập khẩu máy móc thiết bị sản xuất các loại lọc cho ô tô. Thời hạn vay là 8 năm kể từ năm 2010. Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của văn phòng Công ty mẹ và toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty NBB, công ty con. Lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng với biên độ 3,6%/ năm.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu ("ACB") với hạn mức tín dụng tối đa là 170.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để sử dụng đầu tư dự án NBB Garden II và dự án NBB Garden III. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày 24 tháng 3 năm 2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất cho vay là 9,5%/năm.

Trái phiếu thường bao gồm:

Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, phát hành ngày 09 tháng 9 năm 2014, được thanh toán 1 lần toàn bộ gốc khi đáo hạn hoặc trước hạn theo tiến độ thu tiền dự án City Gate. Đây là trái phiếu ghi sổ, không chuyển đổi và có bảo đảm, mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2014, lãi suất cố định 10%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers. Tài sản đảm bảo bao gồm phần vốn góp chiếm 95% vốn điều lệ đăng ký của Công ty Hùng Thanh, Công ty con và giá trị tạm tính các khoản phải thu và các nguồn thu của Công ty Hùng Thanh là 611.963.057.939 đồng. Lãi trái phiếu được thanh toán vào ngày 30 tháng 6 và ngày 31 tháng 12 của mỗi năm tài chính. Trái chủ là Creed Investments VN-1 Ltd, bên góp vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư phải trả trái phiếu phát hành cho Creed Investments VN-1 Ltd là 354.322.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 189.810.000.000 đồng).

Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, phát hành ngày 24 tháng 12 năm 2009, được thanh toán 1 lần toàn bộ gốc khi đáo hạn. Đây là trái phiếu ghi sổ, không chuyển đổi và có bảo đảm, mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 4 năm và đáo hạn vào ngày 24 tháng 12 năm 2013. Lãi suất thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn cộng với biên độ 4%/năm. Trong năm 2013, Công ty đã cơ cấu ngày thanh toán gốc trái phiếu đến ngày 24 tháng 12 năm 2016. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho 3 dự án: khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside ("NBB Garden I"), khu căn hộ cao tầng NBB Garden II và khu phức hợp Bình Chánh ("NBB Garden IV"). Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất thuộc dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside ("NBB Garden I") tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trái chủ là Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư phải trả trái phiếu phát hành cho Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn là 250.000.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 350.000.000.000 đồng).

Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Trong vòng một năm	285,500,000,000	273,500,000,000
Trong năm thứ hai	393,322,000,000	390,277,011,741
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	419,450,530,132	394,802,787,329
	1,098,272,530,132	1,058,579,799,070
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên phần vay và nợ ngắn hạn)	(285,500,000,000)	(273,500,000,000)
Số phải trả sau 12 tháng	812,772,530,132	785,079,799,070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

27. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

	31/12/2015				
	VND				
	Giá trị	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Trái phiếu chuyển đổi	Lãi suất năm	Kỳ hạn
Công ty TNHH Công nghiệp Amersham	75,000,000,000	-	75,000,000,000	8%	5 năm
Viet Nam Debt Fund Spc	30,000,000,000	-	30,000,000,000	8%	5 năm
Beira Limited	52,500,000,000	-	52,500,000,000	8%	5 năm
Bà Phan Diệp Huyền Chi	52,500,000,000	-	52,500,000,000	8%	5 năm
Tổng	210,000,000,000	-	210,000,000,000		

Trái phiếu chuyển đổi của Công ty với tổng giá trị 210.000.000.000 đồng, phát hành ngày 29 tháng 7 năm 2015. Đây là trái phiếu ghi sổ, chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 đồng/trái phiếu, 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 29 tháng 7 năm 2015, 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 sau thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. Giá chuyển đổi cố định là 22.500 đồng/cổ phần. Trong trường hợp, Công ty phát hành cổ phần mới theo tỷ lệ đồng đều cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ mới thì giá chuyển đổi trái phiếu sẽ được điều chỉnh. Trái chủ là Công ty TNHH Công nghiệp Amersham, Vietnam Debt Fund SPC, Beira Limited, và bà Phan Diệp Huyền Chi. Số dư phải trả cho phát hành trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 210.000.000.000 đồng trong đó Nợ gốc trái phiếu chuyển đổi là 210.000.000.000 đồng và Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là 0 đồng. 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 vậy không có chiết khấu và phụ trội trái phiếu phát sinh cần phải ghi nhận.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2015	31/12/2014
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	58,321,200	58,321,200
+ Cổ phần phổ thông	58,321,200	58,321,200
Số lượng cổ phiếu quỹ	139,400	139,400
+ Cổ phần phổ thông	139,400	139,400
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58,181,800	58,181,800
+ Cổ phần phổ thông	58,181,800	58,181,800

Cổ phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Tất cả các cổ phần đều có quyền thừa hưởng như nhau đối với giá trị thuần của Công ty.

Chi tiết cổ phần sở hữu của các cổ đông lớn tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:



	12/31/2015		31/12/2014	
	VND	%	VND	%
Công ty CII	139,977,350,000	24.00%	55,418,050,000	9.50%
Deutsche Asset Management (Asia) Limited	78,000,000,000	13.37%	78,000,000,000	13.37%
Beira Limited	78,000,000,000	13.37%	78,000,000,000	13.37%
Vietnam Property Holding	42,196,050,000	7.24%	55,196,050,000	9.46%
Creed Investments VN-1 Ltd	32,100,000,000	5.50%	38,033,400,000	6.52%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	10,500,000,000	1.80%	10,500,000,000	1.80%
Các cổ đông khác	201,044,600,000	34.47%	266,670,500,000	45.72%
Cổ phiếu quỹ	1,394,000,000	0.25%	1,394,000,000	0.24%
	583,212,000,000	100%	583,212,000,000	100%

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con. Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát được xác định như sau:

	Hùng Thanh	NBBI	QMI	Hương Trà
Vốn điều lệ của công ty con	41,200,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000	20,000,000,000
Trong đó:				
Vốn phân bổ cho Công ty mẹ	39,140,000,000	32,100,000,000	36,000,000,000	19,800,000,000
Vốn phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	2,060,000,000	7,900,000,000	4,000,000,000	200,000,000
Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát	5.00%	19.75%	10.00%	1.00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư và phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2014	358,606,000,000	340,020,228,876	(6,891,019,437)	113,477,728,497	18,000,000,000	183,227,533,766	9,439,674,873	1,015,880,146,575								
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	35,514,490,130	591,648,614	36,106,138,744								
Tăng vốn trong năm	224,606,000,000	45,859,710,000	-	-	-	-	-	270,465,710,000								
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(362,839,844)	-	-	-	-	-	(362,839,844)								
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(35,721,200,000)	-	(37,821,200,000)								
Chi thù lao Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)								
Điều chỉnh theo Thông tư 200 và Thông tư 202	-	-	-	18,000,000,000	(18,000,000,000)	2,214,183,216	(2,214,183,216)	-								
Khác	-	-	-	-	-	361,740,359	-	361,740,359								361,740,359
Tại ngày 31/12/2014	583,212,000,000	385,517,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	-	184,596,747,471	5,717,140,271	1,283,629,695,834								
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	43,480,703,858	(4,093,340,807)	39,387,363,051								
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3,551,449,015)	-	(3,551,449,015)								
Trích Cổ tức	-	-	-	-	-	(58,181,800,000)	-	(58,181,800,000)								
Tăng quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-								
Chi thù lao Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	(350,000,000)	-	(350,000,000)								
Khác	-	(100,000,000)	-	-	-	-	-	(100,000,000)								
Tại ngày 31/12/2015	583,212,000,000	385,417,099,032	(6,891,019,437)	131,477,728,497	-	165,994,202,314	1,623,799,464	1,260,833,809,870								

Theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Đại hội đồng cổ đông thường niên, cổ tức dự kiến được chia từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2014 là 58.181.800.000 đồng với tỷ lệ 10% mệnh giá đối với 1 cổ phần thường. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã công bố số cổ tức 2014 nhưng chưa thanh toán cho cổ đông. Đồng thời, Nghị quyết này cũng thông qua kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2014. Theo đó, trong năm Công ty đã trích Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2014 với số tiền lần lượt là 1.775.724.506 đồng, 1.775.724.506 đồng và 350.000.000 đồng.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bằng tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

	Hùng Thành	NBBI	QMI	Hương Trà	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng tài sản	923,029,517,066	59,812,415,223	19,315,324,940	20,141,232,000	1,022,298,489,229
Tổng nợ phải trả	(792,032,943,763)	(91,935,203,462)	(3,002,901,102)	(141,232,000)	(887,112,280,327)
Tài sản thuần	130,996,573,303	(32,122,788,239)	16,312,423,838	20,000,000,000	135,186,208,902
<i>Chi tiết như sau:</i>					
Vốn điều lệ	41,200,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000	20,000,000,000	141,200,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	16,615,710,000	-	16,615,710,000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(30,000,000,000)	-	(30,000,000,000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	89,796,573,303	(72,122,788,239)	(10,303,286,162)	-	7,370,498,902
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-
<i>Chi tiết như sau:</i>					
Vốn điều lệ	2,060,000,000	7,900,000,000	4,000,000,000	200,000,000	14,160,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	1,661,571,000	-	1,661,571,000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(3,000,000,000)	-	(3,000,000,000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	4,486,747,648	(14,344,250,677)	(1,340,268,507)	-	(11,197,771,536)
	6,546,747,648	(6,444,250,677)	1,321,302,493	200,000,000	1,623,799,464

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015:

	Hùng Thành	NBBI	QMI	Hương Trà	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Lỗ trong năm	(83,050,901)	(9,243,783,189)	(252,779,009)	-	(9,579,613,099)
Phân bổ lỗ của công ty con vượt vốn đầu tư theo Thông tư 202	-	(12,174,279,907)	-	-	(12,174,279,907)
Điều chỉnh lợi nhuận do chuyển nhượng công ty con	-	-	1,661,571,000	-	1,661,571,000
Lợi ích cổ đông không kiểm soát từ kết quả hoạt động kinh doanh	(4,152,545)	(4,230,067,461)	140,879,199	-	(4,093,340,807)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

29. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và bộ phận cung cấp các dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

Bộ phận kinh doanh bất động sản	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang đầu tư (bao gồm quyền sử dụng đất và công trình đang đầu tư trên đất)
Bộ phận hoạt động xây lắp	Xây dựng cầu đường và một số công trình khác theo hợp đồng
Bộ phận cung cấp hoạt động khác	Khại thác và kinh doanh các loại đất, đá xây dựng; Sản xuất và kinh doanh màng lọc ô tô; Cho thuê văn phòng và thu phí quản lý.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Kinh doanh bất động sản		Hoạt động xây lắp		Kinh doanh các loại khoáng sản		Kinh doanh phụ tùng ô tô		Các hoạt động khác		Loại trừ nội bộ		Loại trừ giao dịch nội bộ		Tổng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản																
Tài sản bộ phận	1,437,198,546,698	22,878,719,668	-	-	-	-	-	-	99,268,972,163	(682,374,434,554)	-	-	-	-	876,971,803,975	
Tài sản không phân bổ															2,655,556,133,101	
Tổng tài sản hợp nhất															3,532,527,937,076	
Nợ phải trả																
Nợ phải trả bộ phận	2,286,110,246,854	5,136,032,110	-	-	-	-	-	-	95,079,336,564	(571,083,550,761)	-	-	-	1,815,242,064,767		
Nợ phải trả không phân bổ															456,452,062,439	
Tổng nợ phải trả hợp nhất															2,271,694,127,206	

29. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh các loại khoáng sản	Kinh doanh phụ tùng ô tô	Các hoạt động khác	Loại trừ nội bộ	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu								
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66,229,140,455	-	-	-	30,441,073,755	-	-	96,670,214,210
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	6,077,462,819	(6,077,462,819)	-	-
Tổng doanh thu	66,229,140,455	-	-	-	36,518,536,574	(6,077,462,819)	-	96,670,214,210
Giá vốn								
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp ra bên ngoài	40,144,859,515	-	-	-	31,885,934,200	-	-	72,030,793,715
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận	-	-	-	-	(359,130,939)	359,130,939	-	-
Tổng giá vốn	40,144,859,515	-	-	-	31,526,803,261	359,130,939	-	72,030,793,715
Lợi nhuận gộp	26,084,280,940	-	-	-	4,991,733,313	(6,436,593,758)	-	24,639,420,495
Doanh thu hoạt động tài chính							51,835,801,584	
Chi phí tài chính							19,519,180,461	
Chi phí bán hàng							917,943,602	
Chi phí quản lý doanh nghiệp							23,416,965,141	
Thu nhập khác							15,761,399,548	
Chi phí khác							534,979,298	
Lỗ trong công ty liên kết							-	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							7,957,548,832	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							502,641,242	
Lợi nhuận sau thuế								39,387,363,051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do hoạt động của Công ty chỉ thực hiện ở trong lãnh thổ Việt Nam.

30. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2015	2014
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66,356,045,001	177,560,985,568
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	7,659,995,836
Doanh thu bán nhà máy thủy điện Đá Đen	-	24,545,454,545
Doanh thu hoạt động khác	30,441,073,755	33,955,242,783
	96,797,118,756	243,721,678,732
Chiết khấu thương mại	(126,904,546)	(12,306,031,573)
	96,670,214,210	231,415,647,159

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2015	2014
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	40,144,859,515	74,506,952,871
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	13,648,501,552
Giá vốn nhà máy thủy điện Đá Đen	-	33,895,978,605
Giá vốn hoạt động khác	31,885,934,200	36,654,785,020
	72,030,793,715	158,706,218,048

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	89,256,911	1,043,313,209
Chi phí nhân công	11,162,599,201	9,355,147,512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10,048,939,100	12,532,512,084
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,806,202,764	3,658,342,490
Chi phí khác bằng tiền	9,365,731,074	7,876,571,877
	32,472,729,050	34,465,887,172

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2015	2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,974,270,983	1,697,874,923
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	1,545,000,000	-
Lãi từ chuyển nhượng Công ty NBQ	43,420,838,203	-
Lãi từ chuyển nhượng BOT Cầu Rạch Miễu	-	22,201,594,290
Khác	2,895,692,398	598,235,299
	51,835,801,584	24,497,704,512

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	9,083,713,739	22,600,885,182
Phí chuyển nhượng dự án	8,181,818,181	-
Khác	2,253,648,541	1,611,747,028
	19,519,180,461	24,212,632,210

**35. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	3,115,680	39,647,591
Chi phí nhân công	154,458,951	610,375,745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	291,903,323	1,398,764,492
Chi phí khác bằng tiền	468,465,648	1,362,596,892
	917,943,602	3,411,384,720

36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	26,218,075	21,432,890
Chi phí nhân công	8,368,066,357	7,189,887,357
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,371,760,857	1,975,738,912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,162,296,098	1,548,851,591
Chi phí khác bằng tiền	4,718,577,135	2,491,298,520
Phân bổ lợi thế thương mại	6,770,046,619	6,886,717,396
	23,416,965,141	20,113,926,667

37. LỢI NHUẬN KHÁC

Lợi nhuận khác khác phát sinh trong năm chủ yếu là phần chênh lệch giữa khoản thu nhập từ việc nhượng bán tòa nhà văn phòng số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị còn lại của tòa nhà.

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7,957,548,832	14,012,476,754
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,957,548,832	14,012,476,754

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau

	2015	2014
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	47,847,553,125	49,920,051,180
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(1,420,027,597)	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	2,818,083,311	435,587,747
Thu nhập chịu thuế	49,245,608,839	50,355,638,927
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Trong đó:		
Công ty mẹ	7,957,548,832	9,818,079,293
Công ty Hùng Thanh	-	4,194,397,461
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,957,548,832	14,012,476,754
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	502,641,242	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	502,641,242	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7,957,548,832	14,012,476,754

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất 22%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2015	2014
	VND	VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	43,480,703,858	36,697,787,358
Trừ: trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2,174,035,193)	(3,551,449,015)
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41,306,668,665	33,146,338,343
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	58,321,200	41,240,988
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	708	804

40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25, trừ đi tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Các khoản vay	1,309,551,801,730	1,081,316,145,293
Trừ: Tiền	29,710,586,394	9,804,009,740
Nợ thuần	1,279,841,215,336	1,071,512,135,553
Vốn chủ sở hữu	1,260,833,809,870	1,273,598,372,347
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	1.02	0.84

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	29,710,586,394	9,804,009,740
Phải thu khách hàng và phải thu khác	325,739,448,621	324,621,561,133
Đầu tư ngắn hạn	-	27,000,000,000
Đầu tư dài hạn khác	3,188,000,000	10,270,490,517
	358,638,035,015	371,696,061,390
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1,309,551,801,730	1,081,316,145,293
Phải trả người bán và phải trả khác	592,876,483,644	178,886,933,268
Chi phí phải trả	19,883,074,539	33,153,204,255
	1,922,311,359,913	1,293,356,282,816

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và



thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng và không tập trung đáng kể ở một khách hàng nào.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
12/31/2015			
Tiền	29,710,586,394	-	29,710,586,394
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257,741,479,069	67,997,969,552	325,739,448,621
Đầu tư dài hạn khác	-	3,188,000,000	3,188,000,000
	287,452,065,463	71,185,969,552	358,638,035,015
Các khoản vay	286,779,271,598	1,022,772,530,132	1,309,551,801,730
Phải trả người bán và phải trả khác	204,213,811,500	388,662,672,144	592,876,483,644
Chi phí phải trả	19,883,074,539	-	19,883,074,539
	510,876,157,637	1,411,435,202,276	1,922,311,359,913
Chênh lệch thanh khoản thuần	(223,424,092,174)	(1,340,249,232,724)	(1,563,673,324,898)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2014			
Tiền	9,804,009,740	-	9,804,009,740
Phải thu khách hàng và phải thu khác	266,721,579,157	57,899,981,976	324,621,561,133
Đầu tư ngắn hạn	27,000,000,000	-	27,000,000,000
Đầu tư dài hạn khác	-	10,270,490,517	10,270,490,517
	303,525,588,897	68,170,472,493	371,696,061,390
Các khoản vay	296,236,346,223	785,079,799,070	1,081,316,145,293
Phải trả người bán và phải trả khác	(202,144,750,123)	381,031,683,391	178,886,933,268
Chi phí phải trả	33,153,204,255	-	33,153,204,255
	127,244,800,355	1,166,111,482,461	1,293,356,282,816
Chênh lệch thanh khoản thuần	176,280,788,542	(1,097,941,009,968)	(921,660,221,426)

Ban Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức cao. Công ty đang thực hiện cơ cấu lại các khoản vay và đẩy mạnh tiến độ thực hiện dự án của Công ty. Do đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Creed Investments VN-1 Ltd	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII")	Cổ đông
Beira Limited	Cổ đông



Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau đây với các bên liên quan:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú		
Góp vốn	-	50,000,000
Công ty CII		
Thu tiền từ chuyển nhượng công ty con	40,000,000,000	-
Thu tiền từ chuyển nhượng dự án đầu tư	-	41,589,042,161
Tiền vay nhận được	80,000,000,000	86,000,000,000
Trả tiền gốc vay	50,750,000,000	74,256,384,510
Lãi vay	4,202,753,418	2,772,508,956
Creed Investments VN-1 Ltd		
Phát hành trái phiếu	236,331,000,000	-
Lãi vay trái phiếu	27,705,180,333	-
Beira Limited		
Phát hành trái phiếu	52,500,000,000	-
Lãi vay	1,842,415,101	-
Trả tiền lãi vay	848,373,304	1,094,366,000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2,748,000,000 -	2,596,868,000

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán như sau:

	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Các khoản phải trả		
Công ty CII	223,601,674,592	187,499,421,174
Công ty Beira Limited	22,615,907,572	21,621,865,775
Vay từ phát hành trái phiếu		
Creed Investments VN-1 Ltd	354,322,000,000	189,810,000,000

42. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/HĐ-HTĐT ngày 03 tháng 3 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư Khu Đô thị Tam Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam, Công ty cam kết góp 58.800.000.000 đồng tương ứng 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Số vốn góp của các bên có thể thay đổi tùy theo tình hình thực tế vốn huy động từ khách hàng và vốn vay ngân hàng nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên. Dự án này được thực hiện bởi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú, công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn thực hiện và chưa có doanh thu.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 596A/2009/HĐ-HTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2009 giữa Ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu phức hợp dân cư tại khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh ("NBB Garden IV") tại Trần Đại Nghĩa, Ấp 1, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cam kết góp 315.000.000.000 đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn 1 giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn 2 đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2015

Thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn 1 và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 312.049.425.426 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 296.009.640.302 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 05 tháng 11 năm 2009 giữa Ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc 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, Công ty cam kết góp 322.397.600.000 đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn 1 giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn 2 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. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn 1 và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 638.096.374.444 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 616.636.816.401 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 20/2010/NBB ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn ("Công ty SII") và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside ("NBB Garden I") tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cam kết góp 487.636.251.323 đồng tương ứng 20% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 01 tháng 9 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty CII. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 53.639.803.457 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 42.198.082.213 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên với cam kết lợi nhuận cho Công ty CII tối thiểu hàng năm được trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2012/HD-HTDT ngày 01 tháng 10 năm 2012 giữa Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc 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, Công ty cam kết góp 2.684.173.460.143 đồng tương ứng 63% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 345.972.409.736.949 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 317.766.008.750 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2014, Công ty đã ký bản ghi nhớ với Công ty Creed Asia Investment (nhà đầu tư nước ngoài) về hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản hiện tại của Công ty. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài cam kết góp 80% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án City Gate Towers, 50% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án NBB Garden II và 50% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án NBB Garden III. Nhà đầu tư nước ngoài có thể lựa chọn phương thức đầu tư bằng cách góp vốn trực tiếp, mua trái phiếu chuyển đổi hoặc cả hai. Vào ngày 09 tháng 9 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng phát hành trái phiếu không chuyển đổi có đảm bảo với Creed Investments VN-1 Ltd., bên liên quan của Công ty Creed Asia Investment. Theo đó, Công ty đồng ý phát hành trái phiếu thành nhiều đợt với tổng số tiền gốc tối đa là 600.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số trái phiếu đã phát hành thành công là 354.322.000.000 đồng (Thuyết minh số 25).

43. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi trả cổ tức trong năm không bao gồm 56.659.300.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 3.883.000.000 đồng), là số cổ tức đã công bố nhưng chưa thực hiện chi trả. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền chi trả lãi vay trong năm không bao gồm 25.286.657.456 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 25.172.484.694 đồng), là số tiền chi phí lãi vay đã phát sinh trong năm nhưng chưa thực hiện chi trả. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

**44. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của báo cáo năm trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
	VND	VND	VND
Tài sản ngắn hạn	2,620,474,822,349	(1,629,502,280,256)	990,972,542,093
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	41,321,777,441	-	41,321,777,441
Phải thu ngắn hạn khác	184,871,887,949	9,971,376,112	194,843,264,061
Hàng tồn kho	2,416,736,501,484	(1,629,567,794,128)	787,168,707,356
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	7,959,075,040	(774,845,793)	7,184,229,247
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1,001,495,636	774,845,793	1,776,341,429
Tài sản ngắn hạn khác	9,905,862,240	(9,905,862,240)	-
Tài sản dài hạn	57,965,495,848	1,629,502,280,256	1,687,467,776,104
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	0	-
Phải thu dài hạn khác	55,273,737,400	2,626,244,576	57,899,981,976
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	1,629,567,794,128	1,629,567,794,128
Tài sản dài hạn khác	2,691,758,448	(2,691,758,448)	-
Nợ ngắn hạn	122,004,984,914	(20,797,877,237)	101,207,107,677
Phải trả người bán ngắn hạn	23,272,035,427	(3,434,527,400)	19,837,508,027
Phải trả ngắn hạn khác	98,732,949,487	(17,363,349,837)	81,369,599,650
Nợ dài hạn	56,881,948,354	324,149,735,037	381,031,683,391
Phải trả người bán dài hạn	-	3,434,527,400	3,434,527,400
Phải trả dài hạn khác	56,881,948,354	320,715,207,637	377,597,155,991
Vốn chủ sở hữu	625,143,474,039	(303,351,857,800)	321,791,616,239
Quỹ đầu tư phát triển	113,477,728,497	18,000,000,000	131,477,728,497
Quỹ dự phòng tài chính	18,000,000,000	(18,000,000,000)	-
Vốn khác của chủ sở hữu	303,351,857,800	(303,351,857,800)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	180,282,564,255	4,314,183,216	184,596,747,471
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	10,031,323,487	(4,314,183,216)	5,717,140,271

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

		Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
		VND	VND	VND
12. Thu nhập khác	31	3,395,694,686	(2,031,477,994)	1,364,216,692
13. Chi phí khác	32	2,935,002,691	(2,031,477,994)	903,524,697
14. Lợi nhuận khác		460,691,995	-	460,691,995

Nguyễn Văn Minh
Người lập biểu

Trương Hải Đăng Khoa
Kế toán trưởng



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Ngày 23 tháng 3 năm 2016



CITY GATE
TOWERS



www.nbb.com.vn