



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



www.nbb.com.vn

MỤC LỤC



THÔNG TIN CHUNG

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



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Các rủi ro	12
Tổ chức và nhân sự	14
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	16
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	17
Tình hình đầu tư, kinh doanh các dự án	19



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

Giới thiệu HĐQT, BTGD, BKS và KTT	29
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	32
Báo cáo của Hội đồng quản trị	38
Báo cáo của Ban Kiểm soát	45
Quản trị Công ty	49



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tin chung và báo cáo của BTGD	53
Báo cáo kiểm toán độc lập	56
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	58
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	60
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	62-94



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



THÔNG TIN CHUNG



TÊN GIAO DỊCH

Tên Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư 577

Tên Tiếng Anh 577 Investment Corporation



MÃ CHỨNG KHOÁN: NBB



VỐN ĐIỀU LỆ

1.004.756.560.000 đồng



MÃ SỐ DOANH NGHIỆP

0303885305

Giấy CNĐKKD do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 4.7.2005 và thay đổi lần thứ 14 ngày 06.06.2019



THÔNG TIN LIÊN HỆ

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

Điện thoại (84-28) 62 577 577

Fax (84-28) 62 615 577

Email nbb@nbb.com.vn

Website www.nbb.com.vn



Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý vị!

Năm 2019 khép lại cũng là thời điểm kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị giai đoạn từ năm 2015 - 2020. Qua 5 năm thực hiện trọng trách, bên cạnh việc tiếp tục thực hiện các giải pháp từ nhiệm kỳ trước; Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã có những quyết định phù hợp, kịp thời trong từng thời điểm cùng với sự chung sức, gắn bó của đội ngũ cán bộ nhân viên đã giúp cho Công ty cũng như các Đơn vị thành viên của 577 vượt qua khó khăn và biến cố để đảm bảo được hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhìn lại những thành quả mà Công ty đã đạt được trong giai đoạn vừa qua như sau:

- Đạt được mức tăng trưởng ấn tượng về kết quả SXKD: Hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong 3 năm liên tiếp kể từ năm 2017 đến nay.
- Đạt các thành quả đáng khích lệ trong việc phát triển các dự án: hoàn thành đúng hạn City Gate Towers, Diamond Riverside; đột phá trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý và đền bù dự án Sơn Tịnh, Lagi và NBB3.
- Tái cấu trúc danh mục đầu tư và tài sản, giảm hệ số nợ vay trên vốn chủ sở hữu giai đoạn 2015-2019 từ 0.66 xuống còn 0.13, hướng đến mô hình tài chính lành mạnh.

Năm 2020 khởi đầu một nhiệm kỳ mới của Hội đồng quản trị sẽ mở ra cánh cửa với nhiều cơ hội và thách thức. Tôi tin là Công ty sẽ tiếp tục phát huy những thành quả đã đạt được và phát triển dựa trên các định hướng:

- Tiếp tục tìm kiếm quỹ đất sạch để phát triển dự án.
- Hợp tác, liên doanh - liên kết với các đối tác có tiềm năng và uy tín để phát triển những dự án.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, nâng cao trình độ quản trị và chuyên môn, tăng năng suất lao động, đào tạo đội ngũ cán bộ nhân viên kế thừa

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

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG

2005

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

2007

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

2009

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

2010

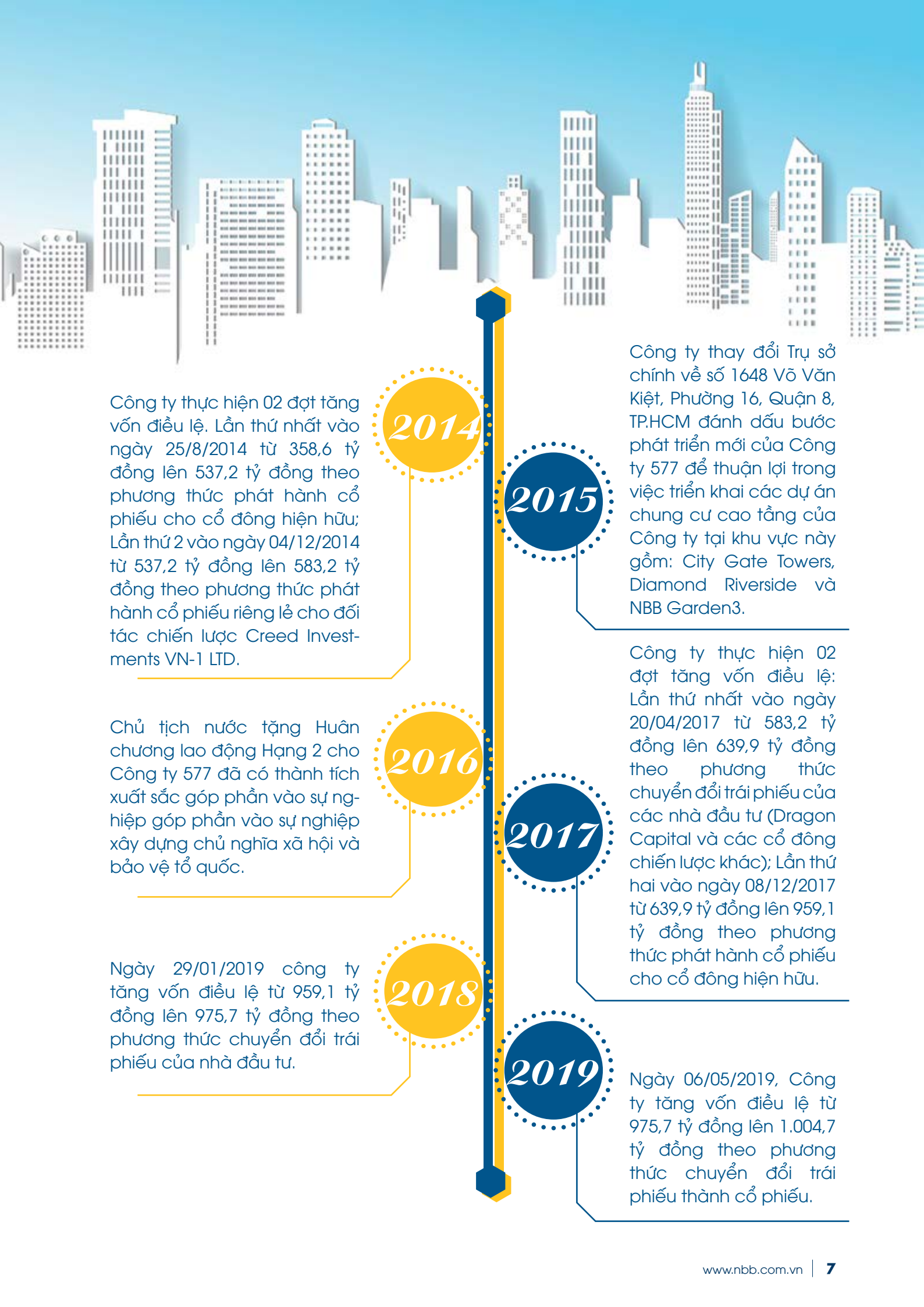
Ngày 19/07/2010. Công ty được trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033 QĐ/CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2011

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

2013

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



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.

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

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

2014

2015

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

2016

2017

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

2018

2019

Ngày 06/05/2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 975,7 tỷ đồng lên 1.004,7 tỷ đồng theo phương thức chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

A person's hands are shown stacking wooden blocks on a desk. The person is wearing a blue long-sleeved shirt. The blocks are light-colored wood and are being stacked in a 3x2x2 arrangement. The background is a bright, out-of-focus indoor setting.

Vươn mình hôm nay

Thành quả tương lai

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ngày 04/ 07/2005

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

Sau 15 năm thành lập ngoài Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty 577 đã mở rộng quy mô hoạt động trên nhiều địa phương khác như: Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh, 1 Công ty thành viên và các Công ty liên kết.

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

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

💧 BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty kể từ khi thành lập.

Sau 15 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 tại các tỉnh thành trên khắp cả nước: TP.HCM, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Trong đó, một số dự án tiêu biểu của 577 như: Dự án căn hộ chung cư tại TP.HCM Carina Plaza, City Gate Towers, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu, Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi...

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

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI KHU VỰC TP. HCM

1. Khu căn hộ cao tầng DIAMOND RIVERSIDE
2. Khu căn hộ cao tầng NBB GARDEN III
3. Khu căn hộ cao tầng CITY GATE TOWERS

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI CÁC TỈNH THÀNH

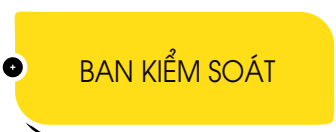
1. Dự án ĐỒI THỦY SẢN - HẠ LONG
2. Dự án SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI
3. Dự án DE LAGI - BÌNH THUẬN
4. Dự án KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU - BẠC LIÊU

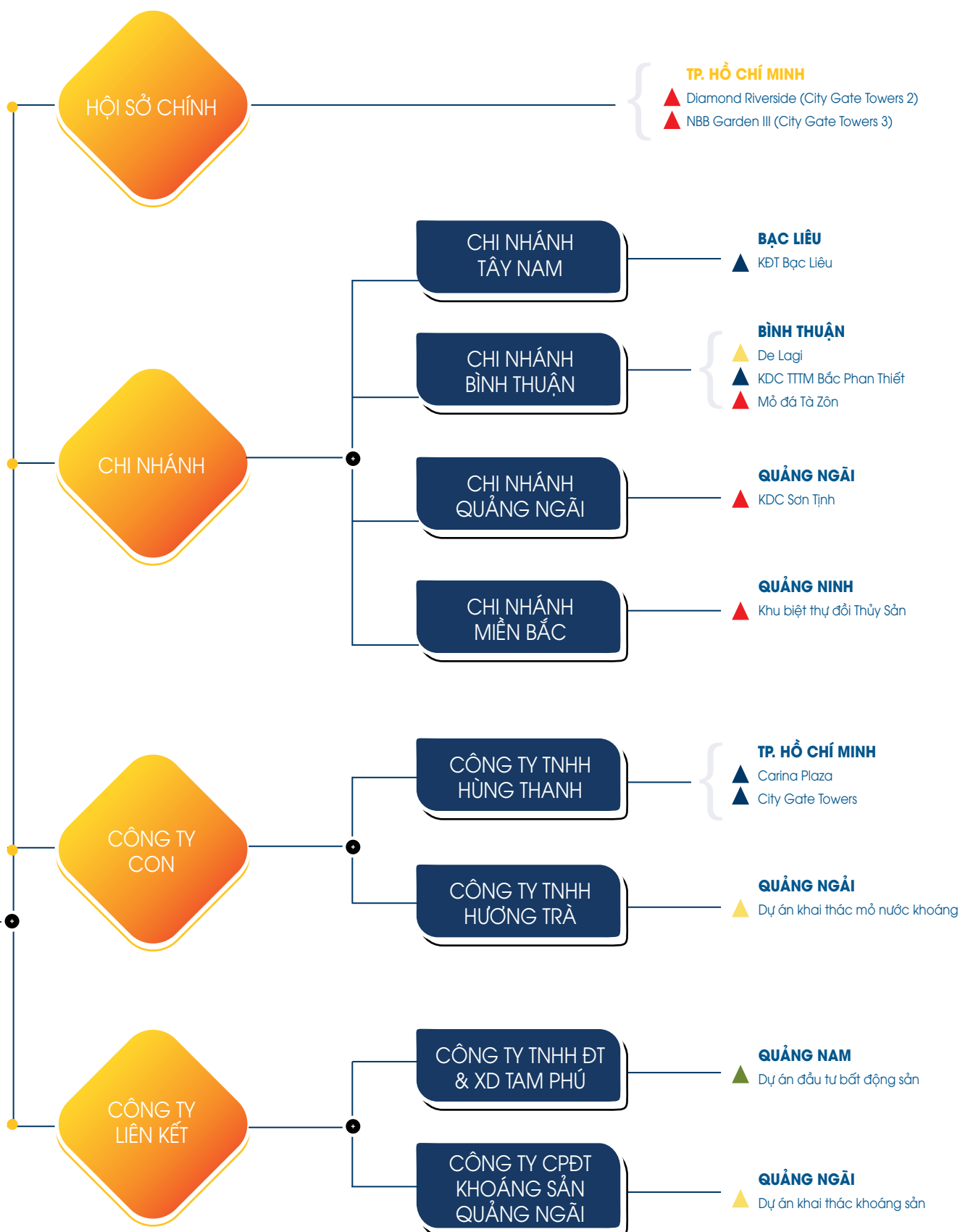
💧 KHAI KHOÁNG

Hiện Công ty còn lại 02 dự án thuộc lĩnh vực khai khoáng đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, dự kiến trước 30/06/2020 hoàn thành.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ MẠNG LƯỚI KINH DOANH



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



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

CÁC RỦI RO

1. RỦI RO KINH TẾ

- Trong năm 2019, thị trường căn hộ định hướng tập trung vào phân khúc trung cấp với nhu cầu nhà ở thực ngày càng cao. Sang năm 2020, dự đoán phân khúc trung cấp vẫn tiếp tục dẫn đầu thị trường với nguồn cung, cầu gia tăng so với năm 2019.
- Các Dự án của Công ty hướng đến nhóm Khách hàng thuộc phân khúc trung cấp cần đáp ứng được nhu cầu thực tế của phân khúc này và có điểm rơi thích hợp để không chịu những tác động xấu khi thị trường đi xuống.
- Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô; do vậy, những thay đổi về lãi suất ngân hàng cũng như những biến động của các nền kinh tế lớn trong khu vực và trên thế giới sẽ có tác động đáng kể đến tình hình đầu tư và giao dịch của thị trường bất động sản trong nước. Ngoài ra, những biến động về tỷ giá cũng sẽ tác động đến chi phí đầu vào của một số nguyên, vật liệu được nhập khẩu từ nước ngoài.

2. RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

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

3. RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Giá trị của bất động sản của Công ty còn chịu tác động bởi rủi ro môi trường xung quanh dự án. Các chất nguy hại đến sức khỏe con người sản sinh do quá trình thực hiện dự án và các chi phí liên quan đến việc giải quyết các vấn đề môi trường có tiềm



năng phát sinh làm tăng chi phí đầu tư. Đồng thời, các thảm họa thiên nhiên như động đất, bão, lũ... và sự biến đổi các điều kiện tự nhiên cũng ảnh hưởng đến quá trình đầu tư xây dựng dự án.

4. RỦI RO ĐẶC THÙ

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án (thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó là khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí đầu tư dự án.
- Đầu tư bất động sản và các ngành xây dựng có đặc trưng riêng là cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng tạo nên áp lực lớn về vốn ngày càng cao. Việc này đòi hỏi doanh nghiệp phải luôn có sự tính toán chi phí kỹ càng và chuẩn



bị các khoản dự phòng.

- Các dự án đầu tư bất động sản của 577 giai đoạn 2020 - 2023 hầu hết tập trung ở khu vực miền Trung và TP. Hồ Chí Minh. 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 TP. HCM sẽ cạnh tranh và ảnh hưởng đến khả năng bán hàng của 577 nếu không có chính sách tiếp thị, bán hàng hiệu quả cũng như xác định thời điểm phát triển dự án và bán hàng phù hợp

5. RỦI RO DO CÁC SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG KHÁC

- Các sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể hoàn toàn khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như chiến tranh, dịch bệnh, các vụ cháy, nổ, cấm vận, nổi loạn, phá hoại hoặc tai nạn không thể tránh được... Các sự kiện bất khả kháng xảy ra tác động đến quá trình xây dựng và làm tăng chi phí của Dự án.
- Do đó, cần tăng cường công tác kiểm tra, quản lý, giám sát, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng công trình để hạn chế tổn thất khi sự cố xảy ra.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Năm 2019, Công ty 577 tiếp tục thực hiện mục tiêu tạo ra sự thay đổi mạnh mẽ về nhân sự như: đánh giá lại năng lực người lao động 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.

16.320

TRIỆU ĐỒNG

THU NHẬP
BÌNH QUÂN

THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Đội ngũ nhân sự của 577 phần lớn ở độ tuổi trẻ, có trình độ chuyên môn tốt và tâm huyết với nghề nghiệp và sự phát triển của công ty. Súc trẻ, tinh năng động, sự sáng tạo và lòng nhiệt tình của thế hệ người lao động 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 31/12/2019 là 126 người.

Bảng Cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2017, 2018 và 2019 như sau:

	NĂM 2017		NĂM 2018		NĂM 2019	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	71	62,28%	63	58.88%	82	65.08%
Nữ	43	37,72%	44	41.12%	44	34.92%
Tổng cộng	114	100%	107	100%	126	100%
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	1	0,89%	1	0.93%	02	1.59%
Đại học	86	75,43%	79	73.83%	96	76.20%
Cao đẳng, Trung cấp	2	1,76%	2	1.87%	6	4.76%
Công nhân kỹ thuật	6	5,26%	6	5.61%	8	6.34%
Phổ thông trung học	19	16,66%	19	17.76%	14	11.11%
Tổng cộng	114	100%	107	100%	126	100%

Thu nhập bình quân: 16.320 triệu đồng/người

CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiền lương, thưởng, phúc lợi

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

Về chế độ thưởng, ngoài các khoản thưởng hằng năm như danh hiệu cá nhân, danh hiệu tập thể, hoàn thành kế hoạch kinh doanh Công ty còn chi thưởng cho các cá nhân, đơn vị hoàn thành dự án. 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 khoẻ 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 khoẻ 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 NGƯỜI LAO ĐỘNG 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 khóa đào tạo, người lao động được Công ty hỗ trợ 100% kinh phí. Ngoài các chương trình đào tạo nội bộ và bên ngoài về chuyên môn, nghiệp vụ, Công ty 577 cũng tổ chức cho cán bộ quản lý tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty nhằm góp phần nâng cao chất lượng và tính minh bạch trong công tác quản trị công ty đại chúng.

💧 VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Qua 15 năm hình thành và phát triển, nhiều truyền thống và giá trị tốt đẹp đã hình thành nên một 577 vững mạnh và có bản sắc riêng, góp phần tạo nên sự gắn kết mọi thành viên đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty 577.

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

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



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

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

MÔI TRƯỜNG

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

Quản lý nước thải

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

Quản lý chất thải

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

Quản lý các yếu tố tác động khác

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

Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường

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

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

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

◆ TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Thị trường căn hộ đang có những thay đổi đáng kể từ năm bản lề 2015, điều này rất cần thiết để tạo lập một thị trường phát triển bền vững. Năm 2019 với tác động của các chính sách về thị trường bất động sản và thị trường tín dụng đã giúp hạn chế nguồn cung không đủ tiêu chuẩn và tạo điều kiện cho lượng hàng tồn kho được tiêu thụ. Phần lớn các dự án đang được mở bán trên thị trường có tiến độ thi công tốt và đảm bảo thời điểm bàn giao. Tính đến cuối Q3/2019 hơn 80% lượng căn hộ được cung cấp ra thị trường đã được bàn giao cho khách hàng, cho thấy hướng phát triển bền vững của thị trường.

Ngoài ra, các vấn đề về hạ tầng như ngập lụt, kẹt xe, ô nhiễm môi trường ngày càng ảnh hưởng nghiêm trọng tới điều kiện sống của dân cư tại các thành phố lớn. Vì vậy, các khu đô thị nằm xa trung tâm tại phía Đông và phía Tây với đầy đủ tiện ích và kết nối tốt đã được thị trường đón nhận tích cực.

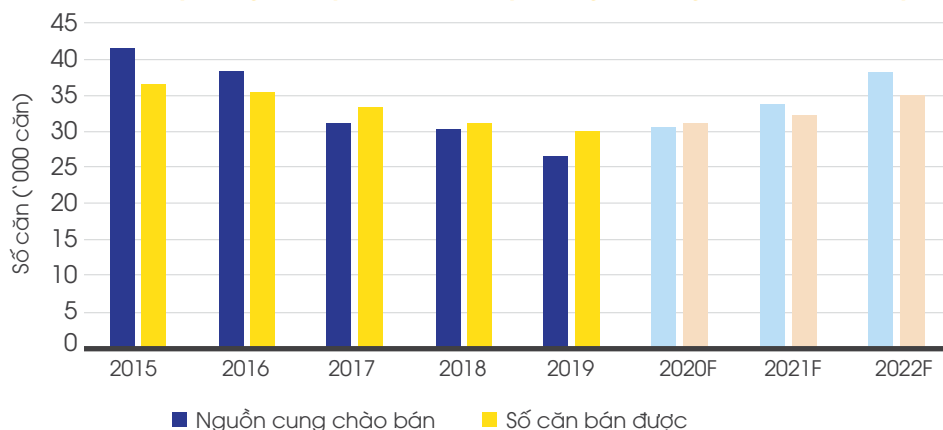
Một số điểm chính đáng chú ý về diễn biến của toàn bộ thị trường trong năm vừa qua như sau:

Nguồn cung căn hộ mới sụt giảm

Thị trường căn hộ bán trong năm 2019 ghi nhận những điều chỉnh liên tục trong việc triển khai dự án của chủ đầu tư với số căn chào bán đạt 26.692 căn giảm 13% so với năm 2018 (30.792 căn). Phân khúc trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất với 67% tổng nguồn cung chào bán.

Sự sụt giảm tổng cung là do quỹ đất ngày càng khan hiếm, dẫn đến giá đất tăng cao. Bên cạnh đó, quy trình thực hiện pháp lý dự án thay đổi nên việc xin Giấy phép xây dựng và Quyết định giao đất gặp nhiều khó khăn và kéo dài hơn so với trước đây. Trong thời điểm tiến trình thanh tra và quy trình pháp lý ngày càng bị siết chặt, các chủ đầu tư đều cố gắng giải quyết các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm tăng sự tin tưởng của khách hàng và giữ vững uy tín. Trong Q3/2019, hơn 70% lượng căn hộ sơ cấp được cung cấp đến khách hàng với đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán.

Thị trường căn hộ bán TP.HCM. Dự báo nguồn cung và số căn bán được

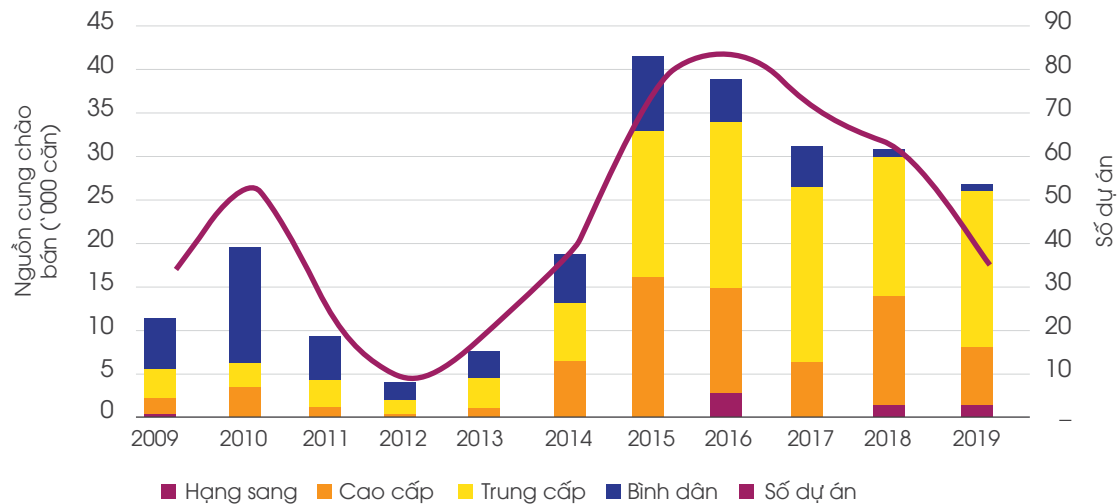


Nguồn CBRE Việt Nam. Quý 4/2019

Tình hình hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan

Tình hình kinh doanh căn hộ cả năm khá khả quan tại các phân khúc với hơn 90% sản phẩm chào bán mới được tiêu thụ, đạt 29.874 căn, chỉ giảm 5% so với năm trước do nguồn cung giảm. Phân khúc trung cấp tiếp tục thu hút sự quan tâm và sẽ vẫn là phân khúc với khả năng hấp thụ tốt nhất trên thị trường trong vài năm tới.

Thị trường căn hộ bán TP.HCM. Số căn và số dự đoán chào bán

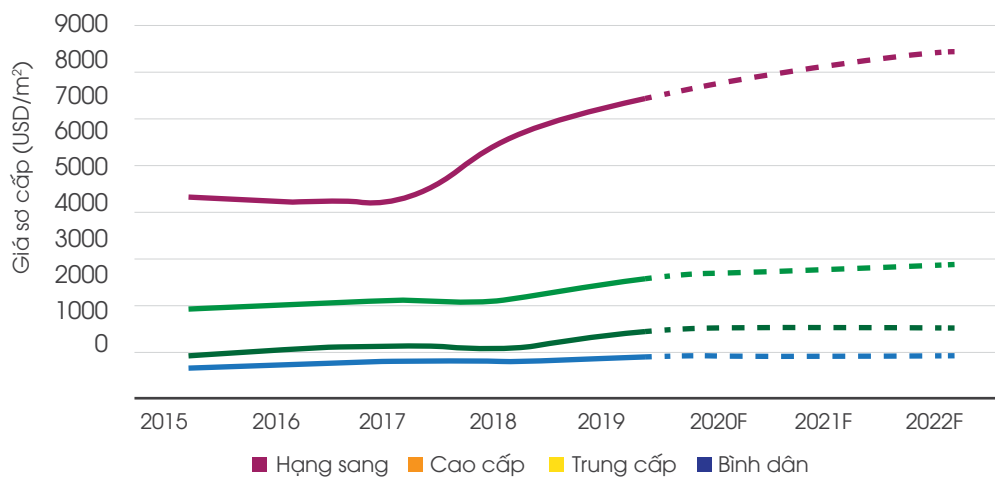


Nguồn CBRE Việt Nam. Quý 4/2019

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

Nhờ nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao, thị trường đã thiết lập một bảng giá mới đạt mức 1.902 USD/m², tăng 10% so với năm trước. Giá bán tăng được ghi nhận tại tất cả các dự án chào bán trong quý và các sản phẩm còn lại trên thị trường ở tất cả các khu vực.

Với lượng nguồn cung mới, giá sơ cấp dự kiến sẽ tiếp tục tăng so với năm 2019. Phân khúc hạng sang sẽ duy trì tốc độ tăng giá 10% theo năm do khan hiếm nguồn cung. Phân khúc cao cấp và trung cấp sẽ tăng chậm hơn do có thêm nguồn cung mới và năm 2019 đã thiết lập một bảng giá mới. Mức tăng giá tại hai phân khúc này dự kiến là 5% theo năm. Phân khúc bình dân duy trì mức tăng giá 2% theo năm.



Nguồn CBRE Việt Nam. Quý 4/2019

Dự kiến năm 2020 là một năm nhiều thách thức do vấn đề chậm cấp phép vẫn tiếp diễn và tín dụng vào bất động sản tiếp tục thắt chặt. Những chủ đầu tư có được giấy phép chào bán sẽ có nhiều cơ hội đạt được lợi nhuận cao.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÔNG TY

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (triệu VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh						
1	Diamond/City Gate 2	TP.HCM	4,1	2.308	Bàn giao từ Quý 3/2020	2017 - 2020
2	NBB 3/City Gate 3	TP.HCM	7,75	3.199	Chuẩn bị triển khai xây dựng và kinh doanh	2017 - 2022
Các dự án tại các tỉnh						
3	De Lagi	Bình Thuận	124,7	1.993	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2023
4	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102,6	1.589	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2016 - 2020
5	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,1	509	Hoàn thành xây dựng và kinh doanh	2017 - 2020

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI KHU VỰC TP. HCM



Khu căn hộ cao tầng DIAMOND RIVERSIDE



Khu căn hộ cao tầng NBB GARDEN III

CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI CÁC TỈNH THÀNH



Dự án ĐỒI THỦY SẢN - HẠ LONG



Dự án SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI



Dự án DE LAGI - BÌNH THUẬN

💧 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KINH DOANH CÁC DỰ ÁN NĂM 2019



HỘI SỞ CHÍNH



2.676
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

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

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến 2.676 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.308 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 41.496,80 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng 169.565,4 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 12.395,12 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

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

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành thi công phần thân, cất nóc. Dự kiến giao nhà trong năm 2020.

Tiến độ kinh doanh

Toàn bộ căn hộ dự án đã ký Hợp đồng mua bán.





HỘI SỞ CHÍNH



4.181
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN III

Thông tin dự án

Vị trí Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, P. 16, Q. 8, tp. HCM.

Tổng doanh thu dự kiến 4.181 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2.706 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 7,75 ha

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

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

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

- Căn hộ shop 34 căn (diện tích từ 165-214m²/căn)

- TTTM và Sinh hoạt cộng đồng : 1.929,2m²

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

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

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành công tác đền bù và tiến hành các thủ tục pháp lý để khởi công trong năm 2020.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến ký Hợp đồng mua bán sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý.



CÁC CHI NHÁNH

- CHI NHÁNH MIỀN BẮC -

Địa chỉ Tầng 2 - Biệt thự A29. Lô Bt - A3, khu biệt thự đồi Thủy Sản, khu 9B, P. Bãi Cháy, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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

Giám đốc Chi nhánh LÊ TÂM PHÚC

Nhiệm vụ, chức năng

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



586

TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

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 doanh thu dự kiến 586 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 484 tỷ đồng

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

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

Tổng số lô nền 381 lô đất nền

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

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành xây dựng hạ tầng.

Tiến độ kinh doanh

Ghi nhận doanh thu trong năm 2019 - 2020

- CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI -

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

Điện thoại (84-255) 3677577 | Fax: (84-255) 3687577

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.



2.469
TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến 2.469 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.196 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 102 ha

Tổng số lô nền 2.896 lô đất nền

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

Đang kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng. Các lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



CÁC CHI NHÁNH

- CHI NHÁNH BÌNH THUẬN -

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

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

Giám đốc Chi nhánh LƯU HẢI CA

Nhiệm vụ, chức năng

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



2.180

TỶ ĐỒNG

TỔNG DOANH
THU DỰ KIẾN

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

Thông tin dự án

Vị trí Tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận

Tổng doanh thu dự kiến 2.180 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.290 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 124,5 ha

- Diện tích đất xây dựng khu dân cư 84,56 ha
- Khu du lịch: 39,94 ha
- Các tiện ích: Khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu resort 5 sao, khu biệt thự cao cấp,...

Tiến độ đầu tư

Tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Dự kiến khởi công vào Q4/2020.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến mở bán trong năm 2022.

- CHI NHÁNH TÂY NAM -

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

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

Giám đốc Chi nhánh NGUYỄN VĂN NHÂM

Nhiệm vụ, chức năng

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



380
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu 380 tỷ đồng

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

Tổng diện tích đất quy hoạch 50,2 ha

- Diện tích đất thương phẩm: 201.624,66m²

- Diện tích đất TTTM và dịch vụ: 70.320m²

Tổng số lô nền 2007 lô đất nền.

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

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



CÔNG TY CON

- CÔNG TY TNHH XD_TM_DV_SX HÙNG THANH -

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

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

Giám đốc Công ty TRẦN QUANG HẢI

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

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



1.530
TỶ ĐỒNG

TỔNG
DOANH THU

KHU CĂN HỘ CAO TẦNG CITY GATE TOWERS

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu 1.533 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 1.270 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch 1,93 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng 127.414,64 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67- 86 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 3.106,53 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ 1.092 căn hộ

(4 Block nhà, chiều cao 28 tầng)

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành vào Quý II/2017. Đã tiến hành bầu và thực hiện bàn giao việc quản lý tòa nhà cho Ban Quản Trị.

Tiến độ kinh doanh

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



Báo cáo thường niên 2019

**CÔNG TY CON****- CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ -**

Địa chỉ 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Giám đốc Công ty TRẦN CÔNG HIỆN

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

Nhiệm vụ, chức năng Đang triển khai thủ tục pháp lý khai thác nước khoáng khu vực miền Trung.

**CÔNG TY LIÊN KẾT****- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHOÁNG SẢN QUẢNG NGÃI (QMI) -**

Địa chỉ 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Giám đốc Công ty NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

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

Nhiệm vụ, chức năng Thực hiện khai thác và chế biến khoáng sản khu vực miền Trung.



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



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Ông ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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 Công ty CPĐT 577 từ năm 2005 cho đến nay.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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



ÔNG LƯU HẢI CA

Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tổng Giám đốc

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý đầu tư và xây dựng, là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CPĐT 577 từ tháng 05/2019 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:

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



ÔNG MAI THANH TRÚC

Thành viên HĐQT

Phó Tổng Giám đốc

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Lĩnh vực phụ trách:

Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư, tài chính và kinh doanh; Hỗ trợ Tổng Giám đốc 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.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH (TT)



ÔNG NGUYỄN PHI THƯỜNG

Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

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

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



ÔNG HOÀNG THANH TÙNG

Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính

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



ÔNG NGUYỄN QUÝ BÌNH

Phó Tổng Giám đốc

Ông được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Nhân sự Hành chính và Dự án Công ty CPĐT 577 từ tháng 01/2020.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Luật

Lĩnh vực phụ trách:

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

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

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



ÔNG TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA

Kế toán trưởng

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

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán.



BÀ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

Trưởng Ban kiểm soát

Bà được đào tạo chuyên ngành tài chính tại Hoa Kỳ và đã kinh qua một số vị trí tại các Công ty quản lý quỹ và kiểm toán như: Indochina Capital, Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, Pricewaterhouse Coopers Vietnam (PwC Vietnam)...

Bà đảm nhiệm vị trí Trưởng Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2010.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính - Kế toán

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

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



ÔNG VÕ HOÀNG CHƯƠNG

Thành viên Ban kiểm soát

Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính, là Thành viên Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Tài chính

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

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



ÔNG NGUYỄN VĂN TÙNG

Thành viên Ban kiểm soát

Ông là Thành viên Ban kiểm soát Công ty CPĐT 577 từ tháng 4/2015.

Quốc tịch: Việt Nam

Chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



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

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

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THỜI GIAN BỔ NHIỆM
Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	Tháng 05/2019
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực Tài chính và Kinh doanh	Tháng 05/2019
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực Nhân sự và Dự án	Tháng 01/2020
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	Tháng 07/2015

Thay đổi nhân sự Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty trong năm 2019:

Trong năm 2019, Đại hội đồng cổ đông tổ chức ngày 24/4/2019 đã thông qua việc thay đổi hệ thống chức danh từ Giám đốc Điều hành và các Giám đốc bộ phận thành Tổng Giám Đốc và các Phó Tổng Giám đốc và nhân sự Ban Tổng Giám đốc có sự thay đổi như sau:

1. Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Điều hành theo đơn từ nhiệm đối với Ông Đoàn Tường Triệu từ Tháng 5/2019.
2. Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Dự án đối với Ông Lưu Hải Ca và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty từ Tháng 5/2019.
3. Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính đối với Ông Mai Thanh Trúc và bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc do thay đổi hệ thống chức danh từ Tháng 05/2019.
4. Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Quý Bình từ Tháng 01/2020.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRONG NĂM 2019

Trong năm 2019, Công ty đã đạt được những thành quả đáng kể trong việc đẩy mạnh công tác pháp lý, công tác triển khai xây dựng và bán hàng của các dự án. Cụ thể:

Về công tác pháp lý dự án: Trong năm qua, mặc dù tình hình chung của cả nước có chậm lại so với các năm trước, tuy nhiên, công tác pháp lý dự án của Công ty đã hoàn thành các công việc, thủ tục theo kế hoạch đề ra. Cụ thể:

- Dự án Diamond Riverside: được cấp giấy phép xây dựng (xây dựng phần thân và hoàn thiện);
- Dự án NBB 3: đã hoàn thành pháp lý 1/500, Bộ Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thiết kế cơ sở;
- Dự án KDC Sơn Tinh: phối hợp cùng Chính quyền địa phương đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Dự án De Lagi: tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã giao đất đợt 1; Tháng 6/2020 giao đất đợt 2;
- Dự án City Gate Towers: đã tiến hành bầu và thực hiện bàn giao việc vận hành quản lý tòa nhà cho Ban Quản Trị.

Về công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công của các Dự án đang được triển khai xây dựng:

- Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản (Quảng Ninh): đã hoàn thành xây dựng hạ tầng;
- Dự án Diamond Riverside: đã thi công xong phần thân và đang thi công hoàn thiện;
- Dự án NBB 3: đang tiến hành ép cọc và khoan cọc nhồi.

Về công tác kinh doanh, bán hàng:

- Dự án Diamond Riverside: đã ký hợp đồng mua bán toàn bộ căn hộ;
- Dự án Sơn Tinh: tiếp tục bàn giao chủ quyền đất cho khách hàng, hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 415 sổ.

Về công tác tài chính: Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và Ngân hàng, tiếp tục duy trì dư nợ ở mức thấp 277 tỷ đồng tại 31/12/2019, chiếm 5% tổng tài sản.

Hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:

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

Trách nhiệm môi trường và xã hội:

- Công ty nghiêm túc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, công tác giám sát môi trường được thực hiện thường xuyên và định kỳ, báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.
- Công ty thực hiện các chương trình từ thiện xã hội cho các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn hàng năm.

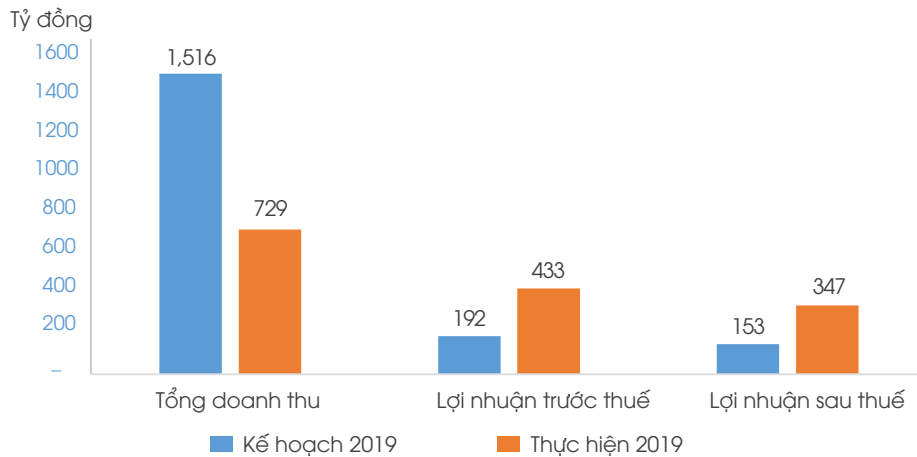
Nhìn chung trong năm 2019, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và Người lao động đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra, tạo cơ sở vững chắc để các dự án đẩy nhanh tiến độ triển khai, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong năm sau.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Kế thừa đà tăng trưởng trong năm 2018, lợi nhuận sau thuế năm 2019 tiếp tục đạt mức cao và vượt mức kế hoạch đề ra. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế được ghi nhận đạt mức 347 tỷ đồng, đến từ chuyển nhượng cổ phần và quyền tham gia dự án cùng với việc ghi nhận lợi nhuận của Dự án Đồi Thủy Sản, vượt 227% so với mức kế hoạch. Đây là thành quả đạt được đến từ sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc cũng như toàn thể CBCNV toàn Công ty trong năm vừa qua.

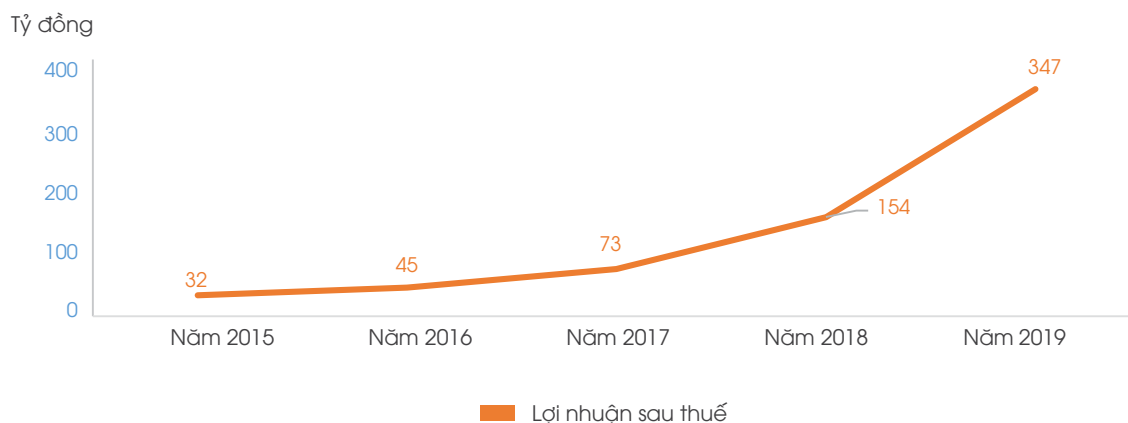
Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2019 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	1,516	729	48%
Lợi nhuận trước thuế	192	433	225%
Lợi nhuận sau thuế	153	347	227%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019



Kể từ năm 2017, một số dự án dần hoàn thành xây dựng, bàn giao cho khách hàng và tiến hành ghi nhận doanh thu, lợi nhuận, vì vậy lợi nhuận sau thuế tăng mạnh.

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN



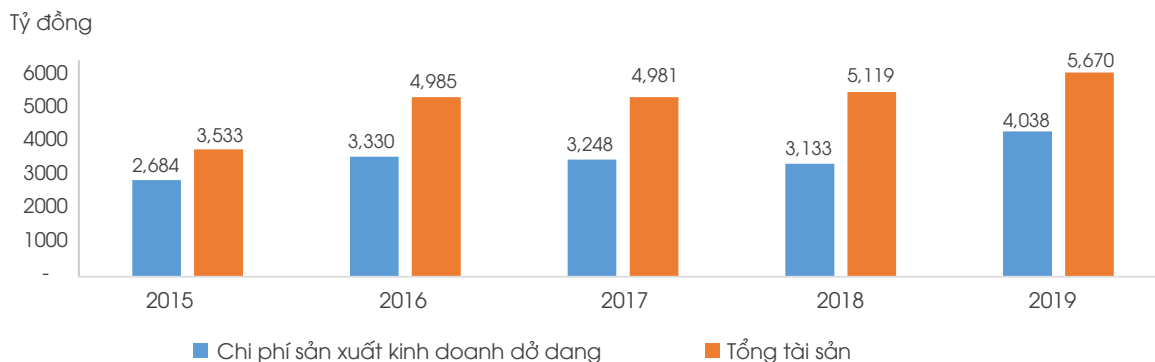
💧 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Trong năm 2019, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục có nhiều thay đổi, tạo nền tảng xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, hiệu quả.

1. CƠ CẤU TÀI SẢN

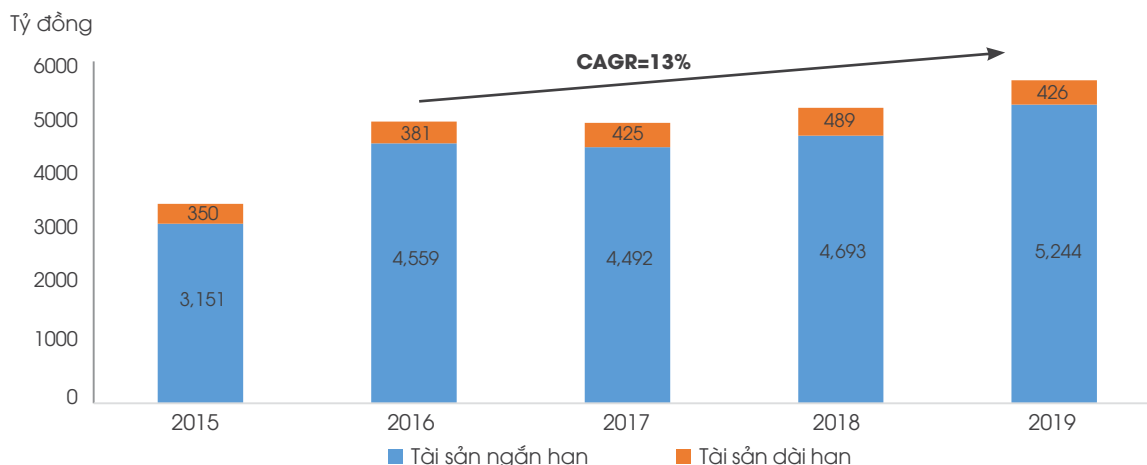
Tổng tài sản tại thời điểm ngày 31/12/2019 là 5.670 tỷ đồng, tăng 10,8% so với thời điểm cuối năm 2018. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là hàng tồn kho (71%). Hàng tồn kho đạt 4.038 tỷ đồng, ghi nhận các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng), công tác đầu tư, xây dựng các Dự án. So với thời điểm cuối năm 2018, số dư hàng tồn kho có sự gia tăng do tình hình triển khai xây dựng của các Dự án cũng có nhiều bước tiến, tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các Dự án đang triển khai lên hơn 900 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Trong đó, phải kể đến các Dự án trọng điểm đang được tập trung triển khai xây dựng để kịp bàn giao cho Khách hàng như Dự án Diamond Riverside, De Lagi, Sơn Tịnh, NBB 3.

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



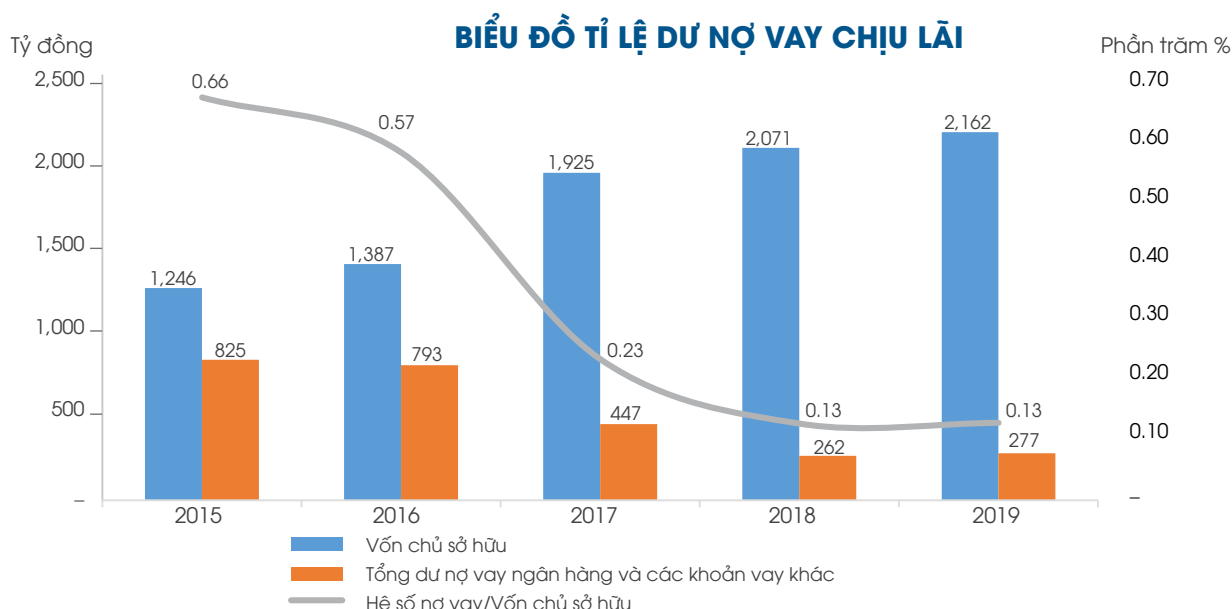
Nhìn chung, trong giai đoạn từ năm 2015 -2019 tổng tài sản của Công ty tăng trưởng với tốc độ bình quân (CAGR) là 13%. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, tài sản ngắn hạn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, bình quân khoảng 90% giá trị tổng tài sản. Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng lớn nhất, bình quân 70% tổng giá trị tài sản qua các năm

TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA CÁC NĂM



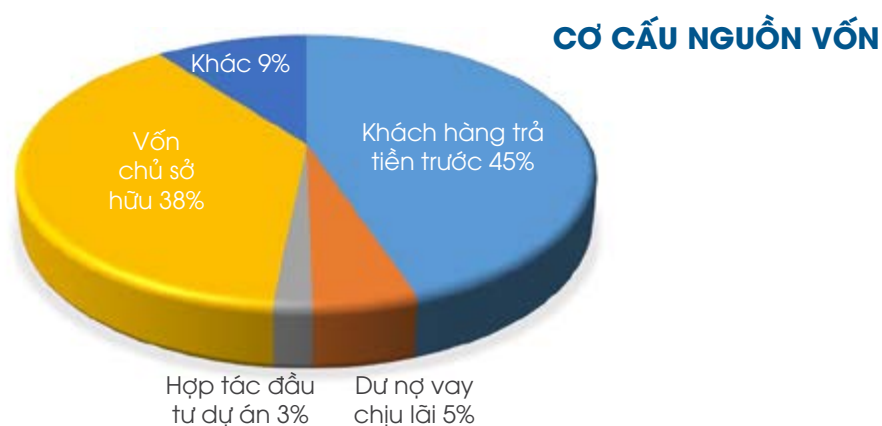
2. CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Những năm gần đây, Công ty đang tập trung hướng đến mục tiêu xây dựng một cấu trúc vốn lành mạnh, giảm nợ vay Ngân hàng và tăng nguồn vốn huy động từ Khách hàng để tài trợ cho các Dự án. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục tiến hành thanh toán các nghĩa vụ đến hạn với các Ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng khác. Tổng dư nợ các Ngân hàng tại thời điểm 31/12/2019 là 277 tỷ VND, chiếm 5% tổng tài sản. Công ty không có các khoản nợ phải trả, phải thu hay tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.



Cùng với việc giảm nợ vay trong tổng nguồn vốn, hệ số thanh toán của Công ty cũng ngày càng được cải thiện đáng kể. Hệ số nợ vay trên vốn chủ sở hữu liên tục giảm, cụ thể từ 0,66 trong năm 2015 xuống còn 0,13 trong năm 2019, càng đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ bằng nguồn vốn tự có của Công ty. Đồng thời, Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh. Bên cạnh đó, với tỷ lệ nợ vay hiện tại trong cấu trúc vốn càng làm tăng khả năng tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi của các Ngân hàng để tài trợ cho các cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Do vậy, Công ty có thể sử dụng đòn bẩy tài chính bất cứ khi nào có nhu cầu vay vốn để khuếch đại lợi ích đạt được, mang lại giá trị thặng dư cho các cổ đông nhờ vào tấm chắn thuế từ chi phí lãi vay.

Trong năm 2019, Công ty đã hoàn tất chuyển đổi 52.500 trái phiếu chuyển đổi sang cổ phiếu cho nhà đầu tư Kallang Limited, ghi nhận giảm 52,5 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi.

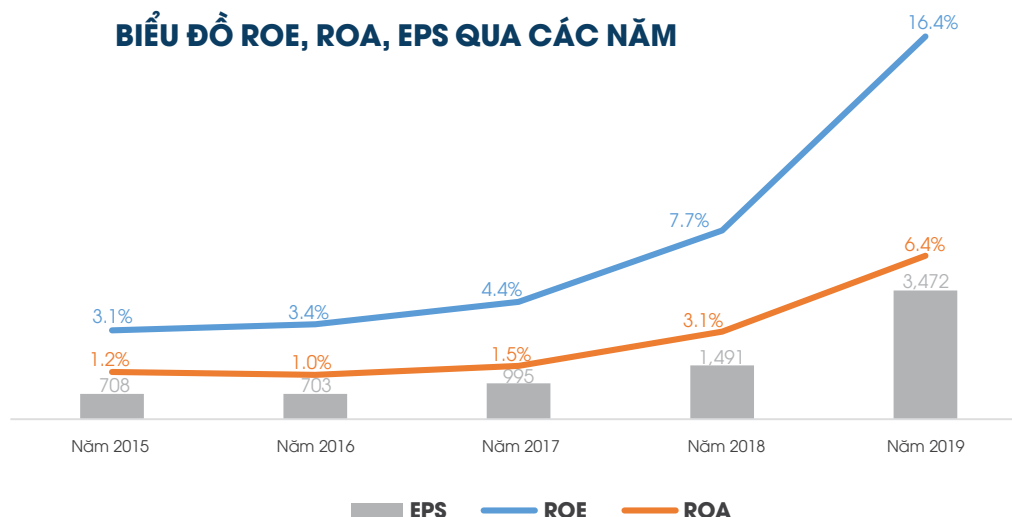


Cùng với đó, Công ty tăng cường sử dụng có hiệu quả hơn nguồn vốn huy động từ Khách hàng. Tổng nguồn thu từ người mua trả tiền trước và tiền đặt cọc Dự án tính đến thời điểm cuối năm là 2.553 tỷ đồng. Đây cũng chính là phần doanh thu trong tương lai khi các dự án được hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận.

Nhìn chung, cấu trúc vốn hiện tại của Công ty được đánh giá là khá an toàn khi duy trì giảm tỷ lệ nợ vay Ngân hàng xuống mức thấp (5%), giảm gánh nặng tài chính từ thanh toán lãi vay. Cùng với đó, Công ty cũng đang đẩy mạnh huy động vốn từ Khách hàng song song với quá trình thực hiện Dự án để tăng hiệu quả đầu tư, mang lại lợi ích tối đa cho Công ty.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,64	1,84	1,95	1,93	1,66
TSLĐ/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,52	0,49	0,54	0,64	0,38
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,23	0,16	0,09	0,05	0,05
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,66	0,57	0,23	0,13	0,13
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,04	0,01	0,28	0,27	0,07
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân					
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,03	0,01	0,21	0,23	0,06
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	19,8%	27,5%	6,6%	13,3%	47,6%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	3,1%	3,4%	4,4%	7,7%	16,4%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,2%	1,0%	1,5%	3,1%	6,4%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	19,9%	31,3%	6,3%	14,8%	22,9%
5. EPS	708	703	995	1.491	3.472

BIỂU ĐỒ ROE, ROA, EPS QUA CÁC NĂM

💧 KẾ HOẠCH NĂM 2020

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện kế hoạch SXKD theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2020, tập trung triển khai quỹ đất đang phát triển của Công ty, cụ thể như sau:

- **Đối với dự án Diamond Riverside:** Tiếp tục hoàn thiện công tác xây dựng để bắt đầu bàn giao từ Quý 3/2020 theo tiến độ cam kết với khách hàng. Đẩy nhanh công tác thu tiền từ khách hàng theo đúng tiến độ thanh toán trong hợp đồng;
- **Đối với dự án NBB 3:** Tiếp tục đẩy nhanh thủ tục pháp lý và triển khai kinh doanh trong năm 2020. Hoàn thành xây dựng phần móng cọc và phần hầm;
- **Đối với dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi:** Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, thi công xây dựng và kinh doanh Dự án, mục tiêu hoàn thành trong năm 2021;
- **Đối với dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh:** Hoàn thiện các hạng mục xây dựng, tiếp tục ghi nhận phần còn lại doanh thu, lợi nhuận từ dự án trong năm 2020;
- **Đối với dự án De Lagi - Bình Thuận:** Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý, đền bù dự án;
- Đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài;

Ban Tổng Giám đốc xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2020 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2020
Tổng doanh thu dự kiến	3.200 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	460 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	330 tỷ đồng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 QUY CHẾ NỘI BỘ CỦA CÔNG TY QUY ĐỊNH



Hội đồng quản trị bao gồm 05 thành viên, trong đó gồm 02 thành viên điều hành, 01 thành viên không điều hành và 02 thành viên độc lập, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính...;

💧 THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày 24/04/2019, Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 đã thông qua việc từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III đối với Ông Chong Kuan Yew.

Ngày 28/8/2019, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 đã thông qua việc từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III đối với Ông Chong Kuan Yew.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	GHI CHÚ
1	Ô. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	24/04/2015	
2	Ô. Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	24/04/2018	
3	Ô. Mai Thanh Trúc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	24/04/2015	
4	Ô. Nguyễn Phi Thường	Thành viên HĐQT độc lập	24/04/2015	
5	Ô. Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT độc lập	24/04/2015	
6	Ô. Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT không điều hành	28/08/2019	Từ nhiệm theo nguyện vọng các nhân tại ĐHĐCĐ tổ chức ngày 28/08/2019
7	Ô. Chong Kuan Yew	Thành viên HĐQT độc lập	24/04/2019	Từ nhiệm theo nguyện vọng các nhân tại ĐHĐCĐ tổ chức ngày 24/04/2019

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

Triệu tập và tổ chức Đại hội cổ đông

Hội đồng quản trị đã triệu tập và tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2018 vào ngày 24/04/2019 và Đại hội cổ đông bất thường năm 2019 vào ngày 28/08/2019, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	24/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2019	- Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2018 và Kế hoạch SXKD 2019; - Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2018; - Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018 theo kết quả kiểm toán; - Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2018, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2019. - Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2019. - Chuẩn y việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ III (2015-2020) đối với Ông Chong Kuan Yew theo đơn xin từ nhiệm ngày 18/4/2018. - Thông qua việc chuyển chức danh Giám đốc Điều hành và các Giám đốc Bộ phận thành Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc - Chuẩn y các nội dung về việc thay đổi Tổng Giám đốc và Người đại diện pháp luật của Công ty như sau:

Các nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2019 (tt):

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
			a. Việc từ nhiệm chức vụ Giám đốc Điều hành đối với Ông Đoàn Tường Triệu theo đơn xin từ nhiệm ngày 09/01/2019 và bổ nhiệm ông Lưu Hải Ca - Thành viên HĐQT, Giám đốc Dự án giữ chức vụ Tổng Giám đốc. b. Công tác bàn giao nhiệm vụ Tổng Giám đốc và các thủ tục có liên quan được thực hiện theo lộ trình từ nay đến ngày 30/06/2019. c. Chuẩn y việc Tổng Giám đốc Công ty là Người đại diện theo pháp luật. d. Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty. 9. Thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty CPĐT 577 để phù hợp Luật Doanh nghiệp 2014. 10. Thông qua phương án mua lại 20% cổ phiếu quỹ. 11. Thông qua việc Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp. Hồ Chí Minh (Công ty CII) mua cổ phiếu của NBB để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB lên 64% cổ phiếu đã phát hành mà không thông qua hình thức chào mua công khai. Việc nâng tỷ lệ sở hữu này được thực hiện trong thời gian kể từ ngày 24/04/2019 cho đến hết ngày 31/03/2020. 12. Thông qua chủ trương tiếp tục thoái vốn các dự án còn lại mang về dòng tiền cho Công ty đồng thời phải đảm bảo thủ tục thoái vốn đúng quy định pháp luật. ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện và quyết định các vấn đề liên quan đến công tác thoái vốn này.
02	71/NQ-ĐHĐCĐ	28/08/2019	1. Thông qua chủ trương chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh ("Công ty CII") và/hoặc người có liên quan của CII được mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu NBB để nâng tỷ lệ sở hữu tại NBB lên 79% cổ phiếu đang lưu hành của Công ty mà không thông qua hình thức chào mua công khai. 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện điều chỉnh và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phù hợp theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các quy định khác có liên quan. 3. Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty bị hạn chế tỷ lệ sở hữu nước ngoài. 4. Thông qua kế hoạch chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông năm 2019 với tỷ lệ dự kiến tối đa là 50%. 5. Chuẩn y việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ III (2015-2020) đối với Ông Hoàng Hữu Tương kể từ ngày 28/08/2019, theo đơn xin từ nhiệm ngày 21/08/2019.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

Việc giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện thường xuyên, sâu sát thông qua việc quản trị điều hành trực tiếp của các Thành viên HĐQT điều hành và các Thành viên HĐQT khác như sau:

- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan triển khai tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2018 vào ngày 24/4/2019 và Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 ngày 28/8/2019.
- Tổ chức các cuộc họp để bàn bạc, thống nhất các chủ trương thuộc quyền hạn, trách nhiệm của HĐQT, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan thực thi các chủ trương theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

HĐQT hoạt động dựa trên nguyên tắc tập thể và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền theo đúng quy định của Luật DN và Điều lệ Công ty, không thành lập các tiểu ban để phụ trách những mảng công việc riêng biệt.

Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị:

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

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung giải quyết và thông qua các nội dung sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	07/NQ-HĐQT	10/01/2019	Nghị quyết về việc thông qua phương án mua lại 10% cổ phiếu quỹ.
2	08/NQ-HĐQT	10/01/2019	Nghị quyết về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện, phương án và hiệu quả đầu tư kinh doanh đối với một số dự án của Công ty.
3	09/NQ-HĐQT	25/02/2019	Nghị quyết về việc chi thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2018.
4	11/NQ-HĐQT	26/02/2019	Nghị quyết về việc thông qua kết quả chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và tăng vốn Điều lệ Công ty.
5	12/NQ-HĐQT	11/03/2019	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2018.
6	16/NQ-HĐQT	18/03/2019	Nghị quyết về việc thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2018
7	19/NQ-HĐQT	12/04/2019	Nghị quyết về việc thông qua nội dung bổ sung trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2018
8	29/QĐ-HĐQT	29/05/2019	Quyết định về việc Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính và bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Mai Thanh Trúc
9	30/QĐ-HĐQT	29/05/2019	Quyết định về việc Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Dự án đối với Ông Lưu Hải Ca
10	31/QĐ-HĐQT	29/05/2019	Quyết định về việc Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Điều hành đối với Ông Đoàn Tường Triệu
11	32/QĐ-HĐQT	29/05/2019	Quyết định về việc Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lưu Hải Ca
12	33/QĐ-HĐQT	29/05/2019	Quyết định về việc Thay đổi Người đại diện theo Pháp luật của Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy
13	34/NQ-HĐQT	29/05/2019	Nghị quyết về việc hiệu chỉnh Hệ thống Quy chế, Quy định, Quy trình quản lý hoạt động của Công ty
14	35/NQ-HĐQT	29/05/2019	Nghị quyết về chế độ làm việc, thu nhập và các chế độ phúc lợi của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2019 (tt):

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
15	39/QĐ-HĐQT	01/07/2019	Quyết định ban hành Quy chế tạm thời về Quản trị Công ty
16	46/NQ-HĐQT	03/07/2019	Nghị quyết về việc thái toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm
17	47/QĐ-HĐQT	03/07/2019	Quyết định về việc miễn nhiệm Người đại diện phần góp vốn tại Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm
18	48/QĐ-HĐQT	03/07/2019	Quyết định về việc cử Người đại diện phần góp vốn tại Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm
19	49/NQ-HĐQT	03/07/2019	Nghị quyết về việc thông qua một số nội dung về dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi
20	50/QĐ-HĐQT	03/07/2019	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung về nhân sự Công ty
21	51/QĐ-HĐQT	03/07/2019	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Bình Thuận đối với Ông Lê Hữu Hạnh
22	52/QĐ-HĐQT	03/07/2019	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Bình Thuận đối với Ông Lưu Hải Ca
23	53/NQ-HĐQT	03/07/2019	Nghị quyết về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019
24	54/NQ-HĐQT	03/07/2019	Nghị quyết về việc thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019
25	54/NQ-HĐQT	09/07/2019	Nghị quyết về việc thái toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sài Gòn River-front
26	60/NQ-HĐQT	30/07/2019	Nghị quyết về việc thế chấp quyền phải thu từ việc chuyển nhượng dự án NBB2 và NBB4
27	63/NQ-HĐQT	12/08/2019	Nghị quyết về việc thông qua nội dung bổ sung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019
28	65/NQ-HĐQT	22/08/2019	Nghị quyết về việc thông qua việc huy động vốn cho hoạt động SXKD của Công ty
29	72/QĐ-HĐQT	09/09/2019	Quyết định ban hành Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty
30	78/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết thông qua việc bổ nhiệm về Người phụ trách quản trị Công ty
31	79/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết thông qua chủ trương di dời văn phòng Chi nhánh Bình Thuận
32	80/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết thông qua chủ trương tái cơ cấu đối với Phòng ban chức năng tại Đơn vị thành viên và Văn phòng Công ty
33	81/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết thông qua việc không được sử dụng Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 31/03/2016 để chuyển nhượng dự án NBB2
34	82/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết về việc thông qua việc chi trả tạm ứng cổ tức cho niên độ tài chính năm 2019
35	83/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết về việc Thông qua Tổng mức đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi
36	84/NQ-HĐQT	10/12/2019	Nghị quyết thông qua việc thay đổi một số ngành nghề của Công ty
37	87/NQ-HĐQT	14/12/2019	Nghị quyết về việc chuyển nhượng dự án NBB2
38	88/NQ-HĐQT	14/12/2019	Nghị quyết về việc vay vốn ngắn hạn cho hoạt động SXKD của Công ty

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

Trong năm qua với tình hình thị trường bất động sản ổn định, căn cứ vào kết quả hoạt động thực tế của Công ty, HĐQT đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty như sau:

Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi

- Năm 2019 là một năm Công ty hoàn thành các nhiệm vụ của HĐQT đề ra: đẩy mạnh thủ tục pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng, nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng dự án trọng điểm. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho các khách hàng, nhà đầu tư và đối tác khác tiếp tục tin tưởng hợp tác phát triển các dự án khác của Công ty trong tương lai đồng thời đưa thương hiệu 577 trở thành thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Nỗ lực đáng kể trong việc ổn định dòng tiền Công ty, cải thiện đáng kể các chỉ số tài chính ở mức lành mạnh, tỷ lệ nợ vay ngân hàng rất thấp.
- Trong hoạt động xây dựng công trình, Công ty đã luôn chú trọng sử dụng một số vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Đối với trách nhiệm xã hội, hàng năm Công ty đều thực hiện các công tác từ thiện xã hội, cùng địa phương thăm hỏi, chia sẻ động viên đối với các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn.
- Đội ngũ nhân sự không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và có tinh thần trách nhiệm cao. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.

Khó khăn

- Với sự thay đổi của Luật kinh doanh bất động sản đã ảnh hưởng đến quy trình thực hiện thủ tục pháp lý, bồi thường của các dự án dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án của Công ty.

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

Năm 2019, đội ngũ Ban Tổng Giám đốc với các thành viên có năng lực và giàu kinh nghiệm trong công tác điều hành đã có những đóng góp đặc biệt quan trọng trong công tác quản lý và phát triển Công ty.

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

Năm 2019 là một năm ghi nhận những nỗ lực to lớn của toàn thể CBCNV Công ty đã phấn đấu hoàn thành các kế hoạch được HĐQT đề ra. Đây là tiền đề vững chắc để Công ty phát triển ổn định lên tầm cao mới trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, do thay đổi của luật bất động sản và các quy định khác liên quan nên một số dự án chậm tiến độ so với kế hoạch, dẫn đến chưa đạt được mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty đề ra.

HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã có những đóng góp đáng kể và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã đoàn kết cố gắng trong công việc, để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHQĐ thông qua. Nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch trong năm 2020 cũng như các năm tiếp theo, HĐQT yêu cầu Ban Tổng Giám đốc chủ động trong công tác điều hành và bám sát thực hiện những định hướng, mục tiêu và kế hoạch đã đề ra, kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự theo hướng tinh gọn, chất lượng và hiệu quả bảo đảm phù hợp trong giai đoạn phát triển sắp tới.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2020 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản và kinh tế vĩ mô năm 2020 sẽ có sự sụt giảm do ảnh hưởng của dịch bệnh SAR - COV 2. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD như sau:

Về tài chính

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

Về phát triển dự án, sản phẩm

- Đảm bảo tiến độ thực hiện đối với các dự án trọng điểm là dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (City Gate 2), khu dân cư Sơn Tịnh và Khu biệt thự Đồi Thủy Sản theo đúng các cam kết với khách hàng đồng thời tạo ra sản phẩm, nguồn thu tài chính cho năm 2020. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2020 là khu dân cư NBB Garden III (City Gate 3), De lagi nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
- Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu nhằm đầu tư thực hiện hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
- Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.

Về kinh doanh

- Đẩy mạnh hoàn thành kế hoạch kinh doanh dự án trọng điểm Khu căn hộ cao tầng City Gate 3, Sơn Tịnh cũng như triển khai mở bán mới dự án De Lagi.

Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự

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

Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư

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

Về trách nhiệm môi trường và xã hội:

- Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.
- Tiếp tục tham gia các công tác xã hội, từ thiện tại địa phương, tài trợ cho các chương trình như “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”, tổ chức thăm và tặng quà cho các cá nhân, hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn... và nhiều hoạt động xã hội khác.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

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

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

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái quát như sau:

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

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2019 TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 577 TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2019

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

Trong năm 2019 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của Công ty niêm yết.

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

A. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BKS VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2019:

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 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư 577 tại thời điểm ngày 31/12/2019.

Kết thúc năm tài chính 2019, tình hình hoạt động kinh doanh của 577 như sau:

Về kết quả hoạt động kinh doanh: trong năm tài chính 2019, doanh thu từ bất động sản có sự sụt giảm đáng kể từ 1.117,4 tỷ đồng xuống 294,6 tỷ đồng do các dự án mà công ty đang triển khai còn ở giai đoạn xây dựng và chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo luật.

Doanh thu từ hoạt động khác đạt 36,0 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ chung cư Carina. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2019 là 330,6 tỷ đồng, giảm 71,0% so với năm 2018 và chỉ đạt 22% so với kế hoạch.

Tuy nhiên, mảng doanh thu tài chính lại tăng mạnh so với năm trước do Công ty đã chuyển nhượng 51% phần vốn góp của Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront ("SGR") cho đối tác, với tổng giá trị là 342 tỷ đồng và ghi nhận khoản thu nhập 122,9 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng phần vốn góp này.

Trong năm 2019, với dòng tiền ròng dồi dào thu về từ hoạt động kinh doanh và thoái vốn công ty con, NBB đã nỗ lực thực hiện chi trả các khoản vay, giảm thiểu nợ và do đó chi phí tài chính mà chủ yếu là chi phí lãi vay đã giảm đáng kể từ 37,2 tỷ đồng năm 2018 xuống chỉ còn 81 triệu đồng trong năm 2019.

Chi phí bán hàng giảm đáng kể từ 37,8 tỷ đồng xuống 3,5 tỷ đồng do chi phí môi giới dự án giảm. Tuy nhiên, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 64,5% do tăng chi phí nhân viên, khấu hao và dịch vụ mua ngoài tăng.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh theo đó đạt 166,7 tỷ đồng, giảm 3,6% so với năm 2018. Biên lợi nhuận hoạt động đạt 50,4%, cao hơn đáng kể so với tỷ lệ 15,2% của năm 2018.

Ngoài ra, lợi nhuận khác cũng tăng mạnh từ 22,4 tỷ đồng năm 2018 lên 266,0 tỷ đồng năm 2019 chủ yếu từ 255,0 tỷ đồng lãi chuyển nhượng 30% quyền tham gia đầu tư dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi cho đối tác.

Kết thúc năm 2019, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 347,2 tỷ đồng, tăng 127,1% so với năm 2018, đạt 226,8% kế hoạch do ĐHCĐ đề ra. Biên lợi nhuận ròng đạt 105,0%, cao hơn nhiều so với mức 13,4% của năm trước.

Về tình hình tài chính: Tài sản ngắn hạn của công ty tăng 11,7% lên mức 5.243,8 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2019, trong đó hàng tồn kho tăng 28,9% lên mức 4.038,1 tỷ đồng và vẫn là khoản trọng yếu chiếm 77,0% tổng tài sản ngắn hạn của công ty. Hầu hết khoản tồn kho này là từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án chính là dự án Diamond Riverside (1.508,4 tỷ), NBB Garden II (710,6 tỷ) và NBB Garden III (700,0 tỷ). Hàng tồn kho tăng trong năm do chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án tăng đáng kể như: (1) dự án Diamond Riverside tăng từ 600,8 tỷ lên 1.508,4 tỷ, (2) Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tăng từ 421,1 tỷ đồng lên 581,4 tỷ đồng, (3) Dự án De Lagi tăng từ 129,6 tỷ đồng lên 161,5 tỷ đồng. Hoạt động đầu tư xây dựng ở các dự án này đang được cấp tập triển khai để sớm bàn giao hoặc tung ra thị trường. Đây là một điểm sáng đáng ghi nhận trong hoạt động kinh doanh của công ty năm 2019. Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn giảm 25,5%, do Công ty đã thu thêm 136 tỷ đồng từ chuyển nhượng dự án NBB Garden IV và không còn khoản trả trước 300 tỷ cho CII liên quan đến việc mua bán cổ phần dự án đất Thủ Thiêm. Trong khi đó, tài sản dài hạn gần như không thay đổi so với năm 2018, đạt 426,4 tỷ đồng. Tuy nhiên, cơ cấu tài sản dài hạn có những dịch chuyển đáng chú ý bao gồm (1) khoản phải thu dài hạn giảm 100,1 tỷ đồng do không còn khoản thu dài hạn Công ty CII; (2) Tài sản cố định tăng 99,1 tỷ đồng chủ yếu do kết chuyển phần tăng giảm của dự án City Gate từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sang tài sản cố định. Kết thúc năm tài chính 2019, tổng tài sản của công ty tăng 551,5 tỷ, tương ứng 10,8% so với năm trước, đứng ở mức 5.670,2 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 2019 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 29,4% lên mức 3.154,6 tỷ đồng trong năm 2019. Phần lớn của sự tăng này đến từ các khoản người mua trả tiền trước (tăng 1.319,7 tỷ), chủ yếu đến từ phần tăng của các khoản thanh toán theo hợp đồng mua bán căn hộ của dự án Diamond Riverside (1.324,2 tỷ).

Phải trả ngắn hạn khác giảm 29,2%, tương đương 521,8 tỷ đồng, chủ yếu do khoản đặt cọc của khách hàng ở dự án Diamond Riverside giảm 300 tỷ do ghi nhận một phần sang người mua trả tiền trước và không còn khoản phải trả 430 tỷ đồng liên quan đến mua bán cổ phần của dự án Đất Thủ Thiêm. Mặt khác, các khoản

đặt cọc của khách hàng ở các dự án khác có sự tăng trưởng đáng khích lệ như NBB Garden III (tăng 166,6 tỷ), Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (tăng 74,4 tỷ) và NBB II (tăng 40 tỷ). Bên cạnh đó, vay ngắn hạn cũng giảm đáng kể 52,6%, đứng ở mức 114,9 tỷ đồng do công ty đã thanh toán nợ gốc và trái phiếu lần lượt là 213,5 tỷ và 80,2 tỷ đồng; tuy nhiên có phần tăng 158,5 tỷ đồng chuyển từ dài hạn sang ngắn hạn.

Nợ dài hạn giảm 42,1% xuống còn 353,3 tỷ đồng. Cụ thể, phải trả dài hạn giảm 60,7% còn 181,5 tỷ đồng do vốn góp hợp tác đầu tư cho dự án Diamond Riverside và De Lagi giảm. Bên cạnh đó, vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 89,1% lên 161,8 tỷ đồng do đã vay thêm 234,8 tỷ đồng mặc dù đã chuyển 158,5 tỷ đồng sang ngắn hạn. Ngoài ra, 52,5 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi đã được chuyển đổi sang 2.904.082 cổ phần với giá chuyển đổi là 18.078 đồng/ cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tăng 4,4% lên mức 2.162,3 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2019 chủ yếu đến do mức tăng tương đương đến từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 23.085 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 3.472 đồng/cổ phiếu.

B. Tình hình thực hiện pháp luật Nhà nước và thực hiện các quy định của Công ty và nghị quyết của Đại hội cổ đông:

Trong năm 2019, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban điều hành 577 đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ.

Mặc dù hình ảnh công ty bị ảnh hưởng không tốt từ vụ cháy ở Carina nhưng ban điều hành đã nỗ lực hết sức để tạo ra kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2019. Tuy nhiên, do chưa sắp xếp được nguồn tiền, Công ty vẫn chưa thực hiện được việc mua lại cổ phiếu quỹ đợt 2 và trả cổ tức theo nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên và bất thường trong năm 2019.

C. Kiến nghị của BAN KIỂM SOÁT về tình hình hoạt động của Công ty:

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

1. Tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra các công ty thành viên và đối tác cũng như ở các dự án mà 577 có vốn đầu tư nhằm hạn chế các tai nạn có thể xảy ra và nếu trong trường hợp xảy ra tai nạn thì phải xử lý nhanh chóng, kịp thời để hạn chế thiệt hại.
2. Ban điều hành cần nỗ lực hơn để hoàn thành nghị quyết của đại hội cổ đông về mua cổ phiếu quỹ và chi trả cổ tức.
3. 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 cổ đông 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 do thiếu nắm bắt kịp thời các thông tin.
4. Tiếp tục lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc Big 4 trong năm tài chính 2019 nhằm đảm bảo tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.

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

NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
TM. BAN KIỂM SOÁT



QUẢN TRỊ CÔNG TY

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/04/2019, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được chi trả tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty (ngoài thù lao ra, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận các khoản lợi ích nào khác), chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao trong năm (VND)
Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	350.000.000
Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch HĐQT	350.000.000
Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	250.000.000
Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	350.000.000
Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	350.000.000
Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	350.000.000
Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	350.000.000
Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	250.000.000
Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	200.000.000

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 28/08/2019, miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Chong Kuan Yew.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 71/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/04/2019, miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Hoàng Hữu Tương.

Ban Tổng 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. Ngoài lương và thưởng, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng không nhận các khoản lợi ích nào khác.

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm
Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	1.336.154.000
Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	1.335.000.000
Trương Hải Đăng Khoa	Kế toán trưởng	987.170.632

Căn cứ Quyết định Hội đồng quản trị số 31/QĐ-HĐQT ngày 29/05/2019 về việc miễn nhiệm Giám đốc Điều hành đối với ông Đoàn Tường Triệu

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

♦ CƠ CẤU CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	2018	2019
Tổng số cổ phần đã phát hành	97.571.574	100.475.656
Cổ phần thường	97.571.574	100.475.656
Khác	0	0
Số lượng cổ phần đang lưu hành	97.432.174	93.321.256
Cổ phần thường	97.432.174	93.321.256
Khác	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	7.154.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	95.739.680	100.475.656
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	1.831.894	0

♦ TỶ LỆ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	63.654.362	63,4	1
	Cổ đông trong nước	63.654.362	63,4	1
	- Tổ chức	63.654.362	63,4	1
	- Cá nhân			
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức			
	- Cá nhân			
2	Cổ đông sở hữu dưới 5%	29.666.894	29,5	456
	Cổ đông trong nước	17.804.563	17,7	414
	- Tổ chức	9.175.931	9,1	23
	- Cá nhân	8.628.632	8,6	391
	Cổ đông nước ngoài	11.862.331	11,8	42
	- Tổ chức	10.809.726	10,8	13
	- Cá nhân	1.052.605	1,0	29
3	Cổ phiếu quỹ	7.154.400	7,1	1
TỔNG CỘNG		100.475.656	100,0	458

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/12/2019 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

♦ TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Ngày 26/02/2019, Công ty thực hiện chuyển đổi 52.500 trái phiếu chuyển đổi của Nhà đầu tư Kallang Limited thành 2.904.082 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 975.715.740.000 đồng lên 1.004.756.560.000 đồng

◆ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Từ ngày 01/04/2019 đến ngày 26/04/2019, Công ty đã thực hiện mua lại 7.015.000 cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân 18.820 đồng/cổ phiếu theo phương thức giao dịch khớp lệnh. Tại thời điểm 31/12/2019, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 7.154.400 cổ phiếu.

◆ CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

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

◆ SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU CỦA HĐQT, BKS, BGĐ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu %
1	Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	500.000	0,50%
2	Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	50.000	0,05%
3	Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	112.500	0,11%
4	Hoàng Thanh Tùng	Ủy viên HĐQT	15.000	0,01%
5	Nguyễn Phi Thường	Ủy viên HĐQT	100.000	0,10%
6	Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng BKS	15.000	0,01%
7	Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	-	0,00%
8	Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	1.492	0,0015%
TỔNG CỘNG			793.992	0,79%

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng ...)
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ	Số cổ phiếu	Tỉ lệ	
1	Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	3.000.000	2,99%	500.000	0,5%	Bán cổ phiếu

◆ HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên: không có



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



1. THÔNG TIN CHUNG

A. CÔNG TY

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

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

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

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

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

B. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch	
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên	
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2019
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên	
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	

C. BAN KIỂM SOÁT

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

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

D. BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
	Giám đốc Dự án	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
	Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2019

E. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lưu Hải Ca	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2019
Ông Đoàn Tường Triệu	Đến ngày 28 tháng 5 năm 2019

F. KIỂM TOÁN VIÊN

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

2. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY (“CÔNG TY”) HÂN HẠNH TRÌNH BÀY BÁO CÁO NÀY VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON (SAU ĐÂY GỌI CHUNG LÀ “NHÓM CÔNG TY”) CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019.

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

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

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

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

2. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)

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

💧 CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc:



LƯU HẢI CA
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của ban tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 9 của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 12 tháng 3 năm 2020

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

4. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

MẪU SỐ B01-DN/HN
Đơn vị: VND

ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.243.791.044.716	4.692.608.054.768
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	139.476.989.035	130.598.980.236
111	1. Tiền		109.926.696.808	110.798.126.950
112	2. Các khoản tương đương tiền		29.550.292.227	19.800.853.286
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.021.331.093.938	1.371.623.496.149
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	344.225.490.133	506.166.459.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	402.055.985.182	546.274.119.637
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	9.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	266.259.430.109	319.892.728.896
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(709.811.486)	(709.811.486)
140	Hàng tồn kho	10	4.038.053.904.763	3.133.410.175.319
141	Hàng tồn kho		4.038.053.904.763	3.133.410.175.319
150	Tài sản ngắn hạn khác		44.929.056.980	56.975.403.064
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	651.476.488	250.835.582
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	43.765.249.894	56.724.567.482
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	512.330.598	-
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		426.385.659.666	426.058.871.678
210	Các khoản phải thu dài hạn		63.860.744.954	163.916.413.229
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	63.860.744.954	163.916.413.229
220	Tài sản cố định		180.892.534.729	81.809.363.824
221	Tài sản cố định hữu hình	12	176.876.429.983	77.793.259.078
222	- Nguyên giá		205.494.987.356	101.863.920.464
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(28.618.557.373)	(24.070.661.386)
227	Tài sản cố định vô hình		4.016.104.746	4.016.104.746
228	- Nguyên giá		4.016.104.746	4.016.104.746
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	13	57.285.122.131	59.739.615.727
231	1. Nguyên giá		67.786.031.001	67.786.031.001
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.500.908.870)	(8.046.415.274)
240	Tài sản dở dang dài hạn	14	3.875.266.717	1.338.588.717
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.875.266.717	1.338.588.717
250	Đầu tư tài chính dài hạn	15	11.939.135.190	11.939.135.190
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		11.939.135.190	11.939.135.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	2.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		108.532.855.945	107.315.754.991
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	107.429.335.945	106.513.194.991
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.4	1.103.520.000	802.560.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.670.176.704.382	5.118.666.926.446

4. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TT)

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		3.057.675.039.994	3.048.021.473.740
310	Nợ ngắn hạn		3.154.559.326.261	2.437.700.976.322
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	177.528.569.012	140.489.745.162
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.360.800.528.643	41.088.356.492
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	94.412.503.264	46.908.746.583
314	Phải trả người lao động		3.081.620.550	1.491.476.007
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	125.110.420.886	162.119.577.060
319	Phải trả ngắn hạn khác	21	1.263.667.611.402	1.785.506.924.452
320	Vay ngắn hạn	23	114.943.911.978	242.316.887.454
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	15.014.160.526	17.779.263.112
330	Nợ dài hạn		353.282.417.662	610.320.497.418
337	Phải trả dài hạn khác	21	181.450.681.729	462.222.703.176
338	Vay dài hạn	23	161.831.735.933	85.597.794.242
339	Trái phiếu chuyển đổi	24	-	52.500.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.162.334.960.459	2.070.645.452.706
410	Vốn chủ sở hữu		2.162.334.960.459	2.070.645.452.706
411	Vốn cổ phần	25.1	1.004.756.560.000	975.715.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.004.756.560.000	975.715.740.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25.1	479.559.579.732	459.600.399.732
415	Cổ phiếu quỹ	25.1	(139.163.566.214)	(6.891.019.437)
418	Quỹ đầu tư phát triển	25.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	677.689.286.904	355.410.457.541
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		330.476.996.223	202.504.459.278
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		347.212.290.681	152.905.998.263
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	8.015.371.540	155.332.146.373
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.670.176.704.382	5.118.666.926.446



NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu



TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng



LƯU HẢI CA
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B02-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	330.584.936.687	1.139.374.006.328
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(250.971.214.676)	(872.094.277.461)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.613.722.011	267.279.728.867
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	123.295.126.586	508.121.260
22	Chi phí tài chính	29	(81.155.694)	(37.243.506.235)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(81.155.694)	(33.742.893.042)
25	Chi phí bán hàng	30	(3.536.124.415)	(37.791.577.390)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(32.637.861.620)	(19.834.962.843)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		166.653.706.868	172.917.803.659
31	Thu nhập khác	31	274.870.528.245	24.762.830.637
32	Chi phí khác	31	(8.875.932.384)	(2.331.302.035)
40	Lợi nhuận khác	31	265.994.595.861	22.431.528.602
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.648.302.729	195.349.332.261
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(86.038.637.269)	(41.121.388.384)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	300.960.000	235.142.791
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		346.910.625.460	154.463.086.668
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		347.212.290.681	152.905.998.263
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(301.665.221)	1.557.088.405
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	3.472	1.491
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	3.472	1.448



NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu



TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng



LƯU HẢI CA
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B03-DN/HN

Đơn vị: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		432.648.302.729	195.349.332.261
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		7.298.862.150	9.673.699.303
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(123.567.853.858)	(1.314.463.284)
06	Chi phí lãi vay	29	81.155.694	33.742.893.042
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		316.460.466.715	237.451.461.322
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		94.851.354.748	(418.963.130.048)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(904.643.729.444)	149.848.656.217
11	Tăng các khoản phải trả		843.945.935.403	317.131.274.516
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.316.781.860)	24.233.865.896
14	Tiền lãi vay đã trả		(59.653.962.738)	(54.715.266.299)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.159.778.339)	(4.954.043.840)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.296.254.251)	(10.924.970.288)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		237.187.250.234	239.107.847.476
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(106.464.217.459)	(289.349.091)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		300.000.000	6.050.000.000
23	Tiền chi cho vay		(19.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		9.500.000.000	4.307.416.666
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(430.000.000.000)	-
26	Tiền thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.294.500.000	6.720.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		417.056.586	508.121.260
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(44.952.660.873)	17.296.188.835
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(132.217.546.777)	-
33	Tiền thu từ đi vay	23	242.515.031.231	43.597.794.242
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(293.654.065.016)	(414.672.000.000)
36	Cổ tức đã trả	25.2	-	(869.466.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(183.356.580.562)	(371.943.672.358)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		8.878.008.799	(115.539.636.047)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		130.598.980.236	246.138.616.283
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	139.476.989.035	130.598.980.236

Đã ký

NGUYỄN VĂN MINH
Người lập biểu

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Đã ký

TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
Kế toán trưởng

Đã ký

LƯU HẢI CA
Tổng Giám đốc

6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 126 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 107 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có hai công ty con sở hữu trực tiếp, bao gồm:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp

với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia Dự án đầu tư

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia Dự án đầu tư được xác định là tổng số tiền nhận được từ việc nhượng quyền tham gia Dự án cho đối tác. Thu nhập này được ghi nhận vào thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đối tác được quyền tham gia vào dự án và Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng chuyển nhượng quyền.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. THANH LÝ CÔNG TY CON

Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 51% phần vốn góp của Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront ("SGR") cho đối tác, với tổng giá trị là 342.200.000.000 VND theo các Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/NBB-VT/2019, 02/NBB-LNDH/2019 và 02/HĐCNV-2019. Theo đó, SGR không còn là công ty con của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty ghi nhận thu nhập từ việc chuyển nhượng phần vốn góp này với số tiền là 122.878.070.000 VND (Thuyết minh số 27.2) vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.218.308.654	15.851.488.016
Tiền gửi ngân hàng	107.708.388.154	94.946.638.934
Tương đương tiền (*)	29.550.292.227	19.800.853.286
TỔNG CỘNG	139.476.989.035	130.598.980.236

(*) Đây là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín - Phòng giao dịch Phan Xích Long có kỳ hạn gốc một (1) tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	221.617.727.000	357.617.727.000
Trong đó:		
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Linh	77.403.482.500	127.403.482.500
Công ty Phát triển Bất động sản Đăng Dương	43.255.720.000	78.255.720.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Hưng Vượng	36.507.742.500	87.507.742.500
Các cá nhân	64.450.782.000	64.450.782.000
Dự án City Gate Towers	98.354.789.544	107.290.723.740
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	10.482.906.371	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	7.600.000.000	7.462.750.000
Dự án Khu dân cư Bạc Liêu	-	28.588.878.000
Khác	6.170.067.218	5.206.380.362
TỔNG CỘNG	344.225.490.133	506.166.459.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(709.811.486)	(709.811.486)
GIÁ TRỊ THUẦN	343.515.678.647	505.456.647.616

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	196.497.045.050	105.485.081.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	78.096.224.840	54.814.784.967
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.103.388.307	94.407.260
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	22.103.082.769	21.820.738.523
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	17.710.438.126	16.570.104.183
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất - Dự án Khu du lịch De - Lagi	15.745.157.413	15.745.157.413
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	8.959.109.773	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CI")	-	299.980.000.000
Khác	37.841.538.904	31.763.845.405
TỔNG CỘNG	402.055.985.182	546.274.119.637
Trong đó:		
Bên khác	402.055.985.182	246.294.119.637
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	299.980.000.000

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	9.500.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2020	10,5	Tín chấp

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu tiền tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (Thuyết minh số 35)	103.933.950.348	77.855.271.704
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	38.188.351.642	206.188.351.642
Tạm ứng đền bù (i)	32.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill (ii)	15.648.060.434	15.648.060.434
Ông Lê Văn Hóa (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront)	14.363.519.750	-
Phải thu khác	48.833.725.535	20.201.045.116
	266.259.430.109	319.892.728.896
Dài hạn		
Ký quỹ	48.860.744.954	48.848.765.003
Công ty Cổ phần Hifill (ii)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CI")	-	100.067.648.226
	63.860.744.954	163.916.413.229
TỔNG CỘNG	330.120.175.063	483.809.142.125
Trong đó		
Bên khác	328.420.175.063	381.741.493.899
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.700.000.000	102.067.648.226

(i) Đây là khoản tạm ứng cho việc thực hiện đền bù giải tỏa để mở rộng đường cho Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II và NBB Garden III.

(ii) Đây là khoản tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Hifill mượn, được Công ty Cổ phần Hifill trả hàng năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(iii) Đây là khoản tạm ứng hợp tác đầu tư cho Ông Lê Văn Hóa liên quan đến Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside của Công ty (Thuyết minh số 21).

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	4.038.053.904.763	3.133.302.535.203
Nguyên liệu, vật liệu	-	107.640.116
TỔNG CỘNG	4.038.053.904.763	3.133.410.175.319

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	1.508.370.306.763	600.796.286.131
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	710.634.295.947	710.306.096.038
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	699.994.258.067	671.324.714.382
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (*)	581.370.213.723	421.094.807.834
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	290.774.076.020	371.655.335.696
Dự án Khu du lịch De - Lagi	161.472.278.641	129.618.528.272
Dự án Khu căn hộ Cao tầng City Gate Towers	51.094.617.148	124.964.656.846
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long	27.996.328.839	27.996.328.839
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	5.142.984.159	4.957.468.983
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.204.545.456	1.204.545.455
Dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm	-	69.383.766.727
TỔNG CỘNG	4.038.053.904.763	3.133.302.535.203

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

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

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền là 28.308.216.005 VND (năm trước: 34.869.468.354 VND) vào giá trị của các dự án.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	79.860.833.881	6.855.230.507	11.026.959.060	1.649.344.455	2.471.552.561	101.863.920.464
Chuyển sang từ xây dựng dở đang	95.098.393.334	-	-	-	-	95.098.393.334
Mua mới	-	233.692.727	8.261.136.125	334.317.273	-	8.829.146.125
Thanh lý		-	(296.472.567)	-	-	(296.472.567)
Số cuối năm	174.959.227.215	7.088.923.234	18.991.622.618	1.983.661.728	2.471.552.561	205.494.987.356
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	966.913.712	3.055.722.857	150.725.000	93.179.519	4.266.541.088
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(11.451.628.306)	(2.853.209.442)	(8.116.376.770)	(664.669.384)	(984.777.484)	(24.070.661.386)
Khấu hao trong năm	(1.914.211.324)	(786.818.210)	(1.507.421.653)	(250.575.400)	(385.341.967)	(4.844.368.554)
Thanh lý	-	-	296.472.567	-	-	296.472.567
Số cuối năm	(13.365.839.630)	(3.640.027.652)	(9.327.325.856)	(915.244.784)	(1.370.119.451)	(28.618.557.373)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	68.409.205.575	4.002.021.065	2.910.582.290	984.675.071	1.486.775.077	77.793.259.078
Số cuối năm	161.593.387.585	3.448.895.582	9.664.296.762	1.068.416.944	1.101.433.110	176.876.429.983

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: VND

	Hồ bơi và sân quần vợt	Trung tâm thương mại chung cư Carina	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(2.285.267.760)	(5.761.147.514)	(8.046.415.274)
Hao mòn trong năm	(572.767.824)	(1.881.725.772)	(2.454.493.596)
Số cuối năm	(2.858.035.584)	(7.642.873.286)	(10.500.908.870)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	9.048.989.922	50.690.625.805	59.739.615.727
Số cuối năm	8.476.222.098	48.808.900.033	57.285.122.131

Thuyết minh bổ sung:

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.951.805.440	3.413.890.910
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.454.493.596)	(2.454.493.596)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các dự án khác	3.875.266.717	1.338.588.717

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	11.939.135.190	11.939.135.190
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	13.939.135.190	13.939.135.190
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.939.135.190	11.939.135.190

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Đơn vị: VND

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

Giá trị đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Đơn vị: VND

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị: VND

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hifill	Linh kiện Ôtô	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Hifill Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		-	-

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	651.476.488	250.835.582
Công cụ và dụng cụ đang dùng	651.476.488	250.835.582
Dài hạn	107.429.335.945	106.513.194.991
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẩu (*)	106.330.493.834	104.025.111.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.098.842.111	2.488.083.871
TỔNG CỘNG	108.080.812.433	106.764.030.573

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	80.011.767.766	78.068.207.718
Công ty TNHH Kone Việt Nam	19.820.583.900	-
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	19.126.793.915	14.652.013.876
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xuất Nhập khẩu Quyết Thắng	10.283.545.102	5.083.497.906
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	9.177.595.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam PIDI	8.568.009.179	3.429.474.952
Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Nam Thịnh	7.861.361.735	8.400.790.860
Khác	22.678.912.415	30.855.759.850
TỔNG CỘNG	177.528.569.012	140.489.745.162
Trong đó		
Bên khác	172.272.312.856	140.489.745.162
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.256.256.156	-

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	1.324.158.968.244	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	33.018.929.168	36.608.761.261
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án Khu căn hộ Cao tầng The City Gate Towers	600.000.000	1.456.964.000
TỔNG CỘNG	1.360.800.528.643	41.088.356.492

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	56.724.567.482	51.592.353.790	(64.551.671.378)	43.765.249.894
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	669.701.735	(157.371.137)	512.330.598
	56.724.567.482	52.262.055.525	(64.709.042.515)	44.277.580.492
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.005.728.559	86.038.637.269	(41.159.778.339)	76.884.587.489
Thuế giá trị gia tăng	12.483.073.908	6.536.097.804	(13.786.542.367)	5.232.629.345
Thuế thu nhập cá nhân	2.345.068.148	11.082.929.565	(2.166.833.117)	11.261.164.596
Thuế khác	74.875.968	1.937.582.342	(978.336.476)	1.034.121.834
TỔNG CỘNG	46.908.746.583	105.595.246.980	(58.091.490.299)	94.412.503.264

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí xây dựng	3.593.389.211	-
Chi phí lãi vay	1.517.031.675	31.958.127.060
Chi phí môi giới	-	10.161.450.000
TỔNG CỘNG	125.110.420.886	162.119.577.060
Trong đó		
Bên khác	125.110.420.886	141.593.558.412
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	20.526.018.648

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	1.192.559.485.029	1.240.425.742.190
Trong đó:		
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	486.099.768.550	319.521.014.280
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	337.381.772.352	636.949.204.910
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy sản - Quảng Ninh	159.694.504.127	188.955.523.000
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	120.000.000.000	80.000.000.000
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	74.383.440.000	-
Dự án Trường học trong Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside và Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB III	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Phạm Văn Đẩu	26.042.828.700	49.042.828.700
Công ty Bất động sản Thành Gia	19.126.187.941	39.826.187.941
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trường Phúc Hải	15.200.000.000	-
Tiền chuyển nhượng vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Riverfront (trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Sài Gòn Riverfront)	-	430.000.000.000
Khác	10.739.109.732	26.212.165.621
	1.263.667.611.402	1.785.506.924.452
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	142.512.254.949	410.718.121.288
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư (iv)	28.396.991.167	44.816.037.887
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.638.931.000	6.688.544.001
Khác	2.902.504.613	-
	181.450.681.729	462.222.703.176
TỔNG CỘNG	1.445.118.293.131	2.247.729.627.628
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.364.697.810.482	1.428.201.880.997
Các bên khác	80.420.482.649	819.527.746.631

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside (*)	39.106.803.042	260.487.200.000
Hợp tác với CII - Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)	38.203.273.972	-
Hợp tác với Công ty TNHH Billion Ways Investment (iii)	30.234.917.935	29.734.917.935
Hợp tác với Pearl City - Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (iv)	26.500.000.000	-
Hợp tác với Ông Lê Văn Hóa - Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (v)	8.467.260.000	8.467.260.000
Hợp tác với Công ty CII - Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	112.028.743.353
TỔNG CỘNG	142.512.254.949	410.718.121.288

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

(ii) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2019/HĐHTKD ngày 26 tháng 9 năm 2019 để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

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

(iv) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Pearl City theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2019/HĐ-PC ngày 28 tháng 9 năm 2019 để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

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

(**) Số dư cuối năm thể hiện giá trị Quỹ bảo trì Chung cư City Gate Tower được Nhóm Công ty giữ hộ và được gửi riêng trong tài khoản ngân hàng.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	17.779.263.112	24.208.561.092
Trích lập trong năm	8.531.151.665	4.495.672.308
Sử dụng quỹ trong năm	(11.296.254.251)	(10.924.970.288)
Số cuối năm	15.014.160.526	17.779.263.112

23. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	155.029.681.696	7.739.383.320	(162.769.065.016)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	7.115.205.758	-	(50.713.000.000)	158.541.706.220	114.943.911.978
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	80.172.000.000	-	(80.172.000.000)	-	-
	242.316.887.454	7.739.383.320	(293.654.065.016)	158.541.706.220	114.943.911.978
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 31)	85.597.794.242	234.775.647.911	-	(158.541.706.220)	161.831.735.933
TỔNG CỘNG	327.914.681.696	242.515.031.231	(293.654.065.016)	-	276.775.647.911
Trong đó:					
Vay từ các bên khác	247.742.681.696				276.775.647.911
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	80.172.000.000				-

23.1 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Đơn vị: VND

NGÂN HÀNG	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	234.775.647.911	Từ ngày 23 tháng 4 năm 2020 đến ngày 23 tháng 1 năm 2023	10,0%	Tài trợ Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án NBB1
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	42.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2022	10,5%	Ký quỹ thực hiện dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT61951 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 4 năm 2017 với giá trị là 54.082.000.000 VND
TỔNG CỘNG	276.775.647.911				
Trong đó					
Vay dài hạn đến hạn trả	114.943.911.978				
Vay dài hạn	161.831.735.933				

23.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị: VND

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

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

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị: VND

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn năm	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn năm
Kallang Limited	-	-	-	52.500.000.000	8	5
Trong đó						
Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-			52.500.000.000		

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

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 2.904.082 cổ phần phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để chuyển đổi các trái phiếu trị giá 52.500.000.000 VND với giá chuyển đổi là 18.078 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 2 năm 2019. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 975.715.740.000 VND lên 1.004.756.560.000 VND và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 ngày 8 tháng 5 năm 2019 (Thuyết minh số 25).

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	208.558.908.576	1.768.461.757.368
Trích quỹ	392.503.740.000	74.183.300.700	-	-	(4.459.449.298)	(4.459.449.298)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	152.905.998.263	152.905.998.263
Số cuối năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	355.410.457.541	1.915.313.306.333
Năm nay						
Số đầu năm	975.715.740.000	459.600.399.732	(6.891.019.437)	131.477.728.497	355.410.457.541	1.915.313.306.333
Tăng vốn trong năm (Thuyết minh số 24)	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	52.500.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(132.272.546.777)	-	-	(132.272.546.777)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	347.212.290.681	347.212.290.681
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(8.531.151.665)	(8.531.151.665)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Khác	-	(3.500.000.000)	-	-	(14.902.309.653)	(18.402.309.653)
Số cuối năm	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(139.163.566.214)	131.477.728.497	677.689.286.904	2.154.319.588.919

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 1 năm 2019 đã phê duyệt phương án mua lại cổ phiếu quỹ với số lượng dự kiến mua lại là 9.757.150 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ 10% tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành của Nhóm Công ty theo giá thị trường nhưng không quá 22.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc mua 7.015.000 cổ phiếu với tổng giá trị là 132.217.546.777 VND tương ứng với giá giao dịch bình quân là 18.820 VND/cổ phiếu.



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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	975.715.740.000	975.715.740.000
Vốn góp tăng trong năm	29.040.820.000	-
Số cuối năm	1.004.756.560.000	975.715.740.000
Cổ tức đã trả trong năm	-	869.466.600

25.3 Cổ phiếu

Đơn vị: VND

	Số cuối năm Số lượng cổ phần	Số đầu năm Số lượng cổ phần
Cổ phiếu đăng ký phát hành	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	100.475.656	97.571.574
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	(7.154.400)	(139.400)
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	93.321.256	97.432.174

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	347.212.290.681	152.905.998.263
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	(17.360.614.534)	(7.645.299.913)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (VND)	329.851.676.147	145.260.698.350
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	95.010.025	97.432.174
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii)	-	2.904.082
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	95.010.025	100.336.256
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.472	1.491
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.472	1.448

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2019.

26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	155.332.146.373	155.314.179.536
Lợi nhuận trong năm	(257.372.633)	1.557.088.405
Trích lập quỹ trong năm	(44.292.588)	(36.223.012)
Thanh lý công ty con trong năm	(147.015.109.612)	(1.502.898.556)
Số cuối năm	8.015.371.540	155.332.146.373

27. DOANH THU

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	294.628.322.187	625.723.341.389
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.956.614.500	21.929.278.163
Doanh thu bán căn hộ	-	491.721.386.776
TỔNG CỘNG	330.584.936.687	1.139.374.006.328

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý công ty con (<i>Thuyết minh số 4</i>)	122.878.070.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	417.056.586	508.121.260
TỔNG CỘNG	123.295.126.586	508.121.260

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng	215.775.502.136	429.150.664.519
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.195.712.540	29.267.411.470
Giá vốn bán căn hộ	-	413.676.201.472
TỔNG CỘNG	250.971.214.676	872.094.277.461

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	81.155.694	33.742.893.042
Lỗ từ thanh lý công ty con	-	3.500.613.193
TỔNG CỘNG	81.155.694	37.243.506.235

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.536.124.415	100.169.393
Chi phí môi giới dự án	-	33.753.414.649
Chi phí nhà mẫu dự án	-	3.932.288.348
Khác	-	5.705.000
	3.536.124.415	37.791.577.390
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	18.115.625.236	9.148.482.880
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.649.844.708	3.725.766.081
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.745.232.911	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	3.956.262.599
Khác	3.127.158.765	3.004.451.283
	32.637.861.620	19.834.962.843
TỔNG CỘNG	36.173.986.035	57.626.540.233

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (*)	255.000.000.000	-
Lãi từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	18.930.584.565	20.028.639.316
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	272.727.272	4.306.955.217
Khác	667.216.408	427.236.104
	274.870.528.245	24.762.830.637
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(7.548.255.681)	(545.332.602)
Khác	(1.327.676.703)	(1.785.969.433)
	(8.875.932.384)	(2.331.302.035)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	265.994.595.861	22.431.528.602

(*) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City ("Pearl City") đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền tham gia Dự án Đầu tư số 01/2019/HĐ-PC. Theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng cho Pearl City 30% quyền tham gia dự án đầu tư Khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng và Xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi với giá trị là 255.000.000.000 VND. Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng trên. Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã nhận đủ số tiền trên.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	86.038.637.269	41.121.388.384
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(300.960.000)	(235.142.791)
TỔNG CỘNG	85.737.677.269	40.886.245.593

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

Đơn vị: VND

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.089.481.592	373.558.821.137	432.648.302.729	195.349.332.261
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.817.896.318	74.711.764.227	86.529.660.545	39.069.866.452
Các điều chỉnh				
Các chi phí không được khấu trừ	17.714.548	1.658.463.653	1.676.178.201	358.358.170
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(2.071.994.033)	(2.071.994.033)	-
Thu nhập từ thanh lý công ty con	-	-	-	1.341.860.944
Lỗi trong năm	-	1.085.849.935	1.085.849.935	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(980.417.379)	(501.600.000)	(1.482.017.379)	(1.515.247.985)
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	-	-	1.595.072.793
Khác	-	-	-	36.335.219
CHI PHÍ THUẾ TNDN	10.855.193.487	74.882.483.782	85.737.677.269	40.886.245.593

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.453.681.002 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 29.931.331 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
2016	2021	5.002.915.474	(4.994.029.677)	-	8.885.797
2017	2022	15.545.534	-	-	15.545.534
2018	2023	10.359.970.166	(10.359.970.166)	-	-
2019	2024	5.429.249.671	-	-	5.429.249.671
TỔNG CỘNG		20.807.680.845	(15.353.999.843)	-	5.453.681.002

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

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

32.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	1.103.520.000	802.560.000	300.960.000	(1.573.948.497)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	-	-	-	1.809.091.288
	1.103.520.000	802.560.000		
THU NHẬP THUẾ TNDN HOÃN LẠI			300.960.000	235.142.791

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ			
		Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside	260.487.200.000	-
		Hoàn trả chi phí sử dụng vốn dự án Diamond Riverside	71.000.000.000	-
		Hoàn trả lãi hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside	36.772.188.774	-
		Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư dự án De-Lagi	119.028.743.353	-
		Nhận góp vốn Dự án Sơn Tinh	86.000.000.000	-
		Hoàn trả lãi hợp tác đầu tư dự án De-Lagi	28.514.462.950	-
		Nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	7.000.000.000	10.000.000.000
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn			
		Trả gốc trái phiếu	80.172.000.000	185.000.000.000
		Lãi vay trái phiếu	20.526.018.648	26.277.517.272
Kallang Limited	Cổ đông lớn			
		Lãi vay trái phiếu	13.566.020.054	5.513.441.564
		Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	49.000.000.000	-
		Lãi vay trái phiếu	11.267.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoán sản Quảng Ngãi				
		Cho mượn tiền	-	100.000.000

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

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	Đồng thành viên chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	1.700.000.000	2.000.000.000
Phải thu dài hạn khác				
Công ty CBĐT Hạ tầng Kỹ thuật Tp. HCM	Công ty mẹ	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	-	100.067.648.226
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết	Mượn vốn hỗ trợ sản xuất kinh doanh	3.110.405.635	3.110.405.635
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật tp. HCM	Công ty mẹ	Mua công ty con	-	430.000.000.000
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	-	13.901.397.643
			3.110.405.635	447.011.803.278
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. HCM	Công ty mẹ	Tiền nhận góp vốn Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	39.106.803.042	260.487.200.000
		Tiền nhận góp vốn Dự án Sơn Tịnh	38.203.273.972	-
		Tiền nhận góp vốn Dự án Khu du lịch De - Lagi	-	112.028.743.353
			77.310.077.014	372.515.943.353
			80.420.482.649	819.527.746.631

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

Đơn vị: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng CII E&C	Công ty trong cùng tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	4.600.588.025	-
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi		Dịch vụ xây dựng	655.668.131	-
TỔNG CỘNG			5.256.256.156	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	-	299.980.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	-	20.526.018.648
Trái phiếu thường				
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	-	80.172.000.000
Trái phiếu chuyển đổi				
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	-	52.500.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	5.037.500.000	3.797.500.000

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Đơn vị: VND

	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	294.628.322.187	39.904.034.616	(3.947.420.116)	330.584.936.687
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	78.852.820.051	(2.701.764.820)	3.462.666.780	79.613.722.011
(-) Chi phí không phân bổ				(36.173.986.035)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết				-
Doanh thu tài chính				123.295.126.586
Chi phí tài chính				(81.155.694)
Lợi nhuận khác				265.994.595.861
Lợi nhuận trước thuế				432.648.302.729
(-) Chi phí thuế TNDN				(86.038.637.269)
(+) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				300.960.000
Lợi nhuận sau thuế				346.910.625.460
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(301.665.221)
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ				347.212.290.681
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.571.439.345.181	4.100.683.266	(121.033.901.758)	5.454.506.126.689
Tài sản không phân bổ				215.670.577.693
Tổng tài sản				5.670.176.704.382
Công nợ bộ phận	3.516.652.975.341	141.232.000	(131.460.747.758)	3.385.333.459.583
Công nợ không phân bổ				122.508.284.340
TỔNG CÔNG NỢ				3.507.841.743.923

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

Đơn vị: VND

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

35. NỢ TIỀM TÀNG

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

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 9 của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND và đang ghi nhận vào tài khoản phải thu ngắn hạn khác. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

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

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



Người lập
NGUYỄN VĂN MINH



Kế toán trưởng
TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA



Tổng giám đốc
LƯU HẢI CA

Ngày 12 tháng 3 năm 2020



www.nbb.com.vn