

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 51

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh, sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô, khai thác và chế biến khoáng sản.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên
Ông Chong Kuan Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc:



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

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

VND

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

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 35)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.597.490.877.130	2.286.430.636.470
310	I. Nợ ngắn hạn		2.471.720.945.060	866.846.342.906
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	56.441.106.620	42.907.367.711
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	755.812.944.341	294.852.923.570
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	19.709.958.041	35.062.930.756
314	4. Phải trả người lao động		1.518.568.754	1.292.690.882
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	103.730.681.081	19.883.074.539
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	840.050.319.559	158.250.630.142
320	7. Vay ngắn hạn	24	667.507.428.571	289.779.271.598
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	26.949.938.093	24.817.453.708
330	II. Nợ dài hạn		1.125.769.932.070	1.419.584.293.564
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	3.300.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	500.472.215.371	388.662.672.144
338	3. Vay dài hạn	24	407.448.625.411	809.772.530.132
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	25	210.000.000.000	210.000.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.4	7.849.091.288	7.849.091.288
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.386.949.352.672	1.246.097.300.606
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.386.949.352.672	1.246.097.300.606
411	1. Vốn cổ phần	26.2	583.212.000.000	583.212.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		583.212.000.000	583.212.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	385.417.099.032	385.417.099.032
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	131.477.728.497	131.477.728.497
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	146.692.706.494	151.602.063.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		100.708.469.933	112.214.700.898
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		45.984.236.561	39.387.363.051
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		147.040.838.086	1.279.428.565
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.984.440.229.802	3.532.527.937.076



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu


Ngày 15 tháng 3 năm 2017

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

VND

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


Người lập
Nguyễn Văn Minh


Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 35)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận trước thuế		51.555.022.400	40.960.135.149
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		18.053.340.385	10.048.939.100
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.017.378.280)	2.616.484.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(118.220.920.861)	(31.341.481.447)
06	Chi phí lãi vay	29	11.394.080.255	9.083.713.739
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(39.235.856.101)	31.367.791.486
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(536.233.117.212)	39.458.874.153
10	Tăng hàng tồn kho		(642.087.880.982)	(157.796.738.141)
11	Tăng các khoản phải trả		1.420.764.412.224	142.531.622.278
12	Tăng chi phí trả trước		(18.213.323.351)	(48.018.157.744)
14	Tiền lãi vay đã trả		(129.726.816.536)	(147.346.145.081)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.445.195.148)	(78.043.464.279)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.215.669.631)	(3.322.258.498)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		28.606.553.263	(221.168.475.826)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(583.620.987)	(10.358.402.828)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	300.000.000
23	Tiền chi cho vay		(7.000.000.000)	(56.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		44.000.000.000	681.027.888
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.776.000.000	75.765.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.322.639.219	3.974.270.983
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		78.515.018.232	14.361.896.043
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24	127.326.523.850	635.001.002.660
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(151.922.271.598)	(406.765.346.223)
36	Cổ tức đã trả	26.2	(170.216.600)	(1.522.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(24.765.964.348)	226.713.156.437

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

VND

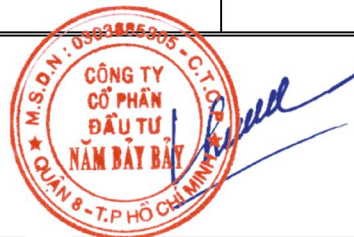
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 35)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		82.355.607.147	19.906.576.654
60	Tiền đầu năm		29.710.586.394	9.804.009.740
70	Tiền cuối năm	5	112.066.193.541	29.710.586.394



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh, sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô, khai thác và chế biến khoáng sản.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 137 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 148 người).

Cơ cấu tổ chức

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

- (i) *Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Hùng Thanh”)*

Hùng Thanh là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102003918 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hùng Thanh có trụ sở tọa lạc tại Tầng 3, Block B, Carina Plaza, Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Hùng Thanh là đầu tư, quản lý các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà và bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu của Hùng Thanh.

- (ii) *Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (“QMI”)*

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QMI.

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

(iv) Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Hương Trà (“Hương Trà”)

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

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

(v) Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (“DTT”)

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

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

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); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	30 năm
Bản quyền thương hiệu	8 năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản khác	3 - 16 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

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.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

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

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.

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

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

3.13 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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 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.

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

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

3.17 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 hàng

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

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

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

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

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

5. TIỀN

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	248.162.441.433	83.454.221.170
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	68.860.000.000	-
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bê tông Tiên Phong	51.524.479.829	-
- Trung tâm Phát Triển Quỹ Đất dự án De - Lagi	39.346.886.130	550.000.000
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Thang máy Thông Minh	11.745.454.545	-
- Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng (COSACO)	11.235.809.362	38.678.304.406
- Khác	65.449.811.567	44.225.916.764
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	299.980.000.000	-
TỔNG CỘNG	548.142.441.433	83.454.221.170

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
VND		
Ngắn hạn		
Phải thu từ bán cổ phần	288.188.351.642	-
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV (i)	128.893.030.439	128.893.030.439
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (i)	24.016.200.000	23.016.200.000
Trung tâm phát triển Quý đất tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Thành phố Quảng Ngãi	12.172.698.005	-
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (ii)	1.023.000.000	18.907.500.000
Tạm ứng tiền đền bù dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (i)	113.825.160	10.113.825.160
Tạm ứng đội thi công xây lắp	-	1.323.833.574
Phải thu khác	15.240.548.967	11.138.239.404
	<u>469.647.654.213</u>	<u>193.392.628.577</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") (iii)	100.067.648.226	55.273.737.400
Ký quỹ dự án	10.324.232.152	12.724.232.152
	<u>110.391.880.378</u>	<u>67.997.969.552</u>
TỔNG CỘNG	580.039.534.591	261.390.598.129
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	580.039.534.591	259.990.598.129
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>100.067.648.226</i>	<i>55.273.737.400</i>
<i>Bên khác</i>	<i>479.971.886.365</i>	<i>206.116.860.729</i>

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

(ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng phải thu cho Ông Lê Văn Hóa, đối tác hợp tác đầu tư, để thực hiện công tác đền bù cho dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22).

(iii) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside mà Nhóm Công ty đã thanh toán cho Công ty CII – đối tác hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh số 22).

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	1.043.876.734.885	659.568.397.827
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (*)	711.741.299.614	672.871.006.444
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (*)	481.226.494.296	448.562.435.536
Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh NBB Garden IV	325.416.737.349	312.049.425.426
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	319.522.689.353	279.286.262.876
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (*)	257.488.437.506	219.558.131.236
Dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm	66.306.630.000	-
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	33.699.995.567	33.169.463.933
Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	48.643.161.984	26.590.313.599
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền Hạ Long	27.996.328.839	27.756.328.839
Dự án De - Lagi (*)	12.709.697.532	9.860.859.212
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.022.727.274
TỔNG CỘNG	3.329.650.934.199	2.690.295.352.202

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

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục bất động sản dở dang của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay dài hạn như đã trình bày trong Thuyết minh số 24.1 và Thuyết minh số 24.2.

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Hồ bơi và sân quần vợt</i>	<i>Trung tâm thương mại chung cư Carina</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.334.257.682	54.174.234.989	65.508.492.671
Xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>-</u>	<u>2.277.538.330</u>	<u>2.277.538.330</u>
Số cuối năm	<u>11.334.257.682</u>	<u>56.451.773.319</u>	<u>67.786.031.001</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(457.883.453)	(300.967.972)	(758.851.425)
Khấu hao trong năm	<u>(572.767.824)</u>	<u>(1.805.808.833)</u>	<u>(2.378.576.657)</u>
Số cuối năm	<u>(1.030.651.277)</u>	<u>(2.106.776.805)</u>	<u>(3.137.428.082)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>10.876.374.229</u>	<u>53.873.267.017</u>	<u>64.749.641.246</u>
Số cuối năm	<u>10.303.606.405</u>	<u>54.344.996.514</u>	<u>64.648.602.919</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	4.574.978.308	4.574.978.308
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	800.000.000	3.188.000.000
TỔNG CỘNG	5.374.978.308	7.762.978.308

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		VND	
Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	Bất động sản	-	2.388.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Highlands	Bất động sản	800.000.000	800.000.000
TỔNG CỘNG		800.000.000	3.188.000.000

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>VND</i>	
	<i>Lợi thế thương mại</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>61.702.951.071</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		(39.017.827.595)
Hao mòn trong năm		<u>(6.595.046.619)</u>
Số cuối năm		<u>(45.612.874.214)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>22.685.123.476</u>
Số cuối năm		<u>16.090.076.857</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng The City Gate Tower	716.973.174.085	259.348.740.410
Khách hàng dự án khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi	29.772.606.668	28.831.221.765
Khách hàng dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.664.493.962	6.667.897.395
Khác	5.402.669.626	5.064.000
TỔNG CỘNG	<u>755.812.944.341</u>	<u>294.852.923.570</u>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

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

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả Công ty CII (i)	490.808.737.787	57.614.474.592
Phải trả cổ tức	108.487.535.000	64.192.271.600
Nhận đặt cọc từ khách hàng dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	202.971.030.417	-
Phải trả Kallang Limited (ii)	11.873.229.643	22.615.907.572
Phải trả Công ty Cổ phần Cơ điện Nam Thịnh	9.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.909.786.712	13.827.976.378
	<u>840.050.319.559</u>	<u>158.250.630.142</u>
Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	471.225.989.920	310.519.117.800
Phải trả chi phí sử dụng vốn	-	49.963.089.174
Phải trả quỹ bảo trì dự án chung cư Carina Plaza	21.456.152.683	20.654.954.255
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.790.072.768	7.525.510.915
	<u>500.472.215.371</u>	<u>388.662.672.144</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.340.522.534.930</u>	<u>546.913.302.286</u>

Trong đó:

Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	980.558.428.695	315.779.271.241
Phải trả cho các bên khác	359.964.106.235	231.134.031.045

- (i) Phải trả Công ty CII bao gồm khoản tiền Công ty đã mượn để hỗ trợ vốn lưu động với lãi suất 10%/năm và khoản phải trả tiền chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm với số tiền lần lượt là 60.808.737.787 VND và 430.000.000.000 VND.
- (ii) Phải trả Kallang Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc không chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông vào ngày 7 tháng 10 năm 2013. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư còn lại chưa được chi trả bao gồm nợ gốc và tiền lãi phát sinh trong quá trình chậm thanh toán lần lượt là 11.267.600.000 VND và 605.629.643 VND.
- (iii) Chi tiết các khoản phải trả vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

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

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

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (*) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 20% và 80%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Ngoài ra, theo Hợp đồng Chuyển nhượng vốn ngày 29 tháng 6 năm 2010, Công ty cam kết ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu phát sinh từ dự án hàng năm cho Công ty CII tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ứng trước cho Công ty CII số tiền là 100.067.648.226 VND, như đã được trình bày ở Thuyết minh số 9.
- (**) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia (“Thành Gia”) theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 11/2012/HD-HTDT ngày 1 tháng 10 năm 2012 để hợp tác đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Thành Gia theo tỷ lệ tương ứng là 63% và 37%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (***) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư cùng với Công ty CII theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/HDHT-NBB-CII ngày 12 tháng 1 năm 2016 để hợp tác kinh doanh dự án căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De - Lagi tại Thị Xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận. Vốn góp của Công ty và Công ty CII theo tỷ lệ tương ứng là 60% và 40%. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (****) Nhóm Công ty hợp tác đầu tư với Ông Phạm Văn Đẩu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 5 tháng 11 năm 2009 để hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng NBB Garden II tại Ấp 2, Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn góp của Công ty và Ông Phạm Văn Đẩu theo tỷ lệ tương ứng là 70% và 30% cho giai đoạn một, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn hai, đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và sản phẩm được bán ra, lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.
- (*****) 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 phân diện tích đất quy hoạch xây dựng Trường học thuộc dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi sang một phần diện tích đất ở với diện tích khoảng 5,200 m². Vốn góp của Công ty và Ông Lê Văn Hóa theo tỷ lệ tương ứng là 80% và 20% đối với phần chi phí về đất, các chi phí khác góp theo tỷ lệ mỗi bên 50%. Sau khi dự án hoàn thành, sản phẩm sẽ được chia đều cho mỗi bên.

23. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

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

24. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối năm
<i>VND</i>					
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	38.500.000.000	-	(15.643.000.000)	80.571.428.571	103.428.428.571
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	250.000.000.000	-	(100.000.000.000)	354.322.000.000	504.322.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	1.279.271.598	94.757.000.000	(36.279.271.598)	-	59.757.000.000
	<u>289.779.271.598</u>	<u>94.757.000.000</u>	<u>(151.922.271.598)</u>	<u>434.893.428.571</u>	<u>667.507.428.571</u>
Vay dài hạn					
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3)	354.322.000.000	-	-	(354.322.000.000)	-
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	455.450.530.132	32.569.523.850	-	(80.571.428.571)	407.448.625.411
	<u>809.772.530.132</u>	<u>32.569.523.850</u>	<u>-</u>	<u>(434.893.428.571)</u>	<u>407.448.625.411</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.099.551.801.730</u>	<u>127.326.523.850</u>	<u>(151.922.271.598)</u>	<u>-</u>	<u>1.074.956.053.982</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	354.322.000.000				354.322.000.000
<i>Bên khác</i>	745.229.801.730				720.634.053.982

24.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") - Chi nhánh Bình Định	340.130.053.982	5 năm kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2013	Thả nổi từ 10,5%	Tài trợ dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và các dự án khác của Công ty	Tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi và Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bạc Liêu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	147.857.000.000	Theo lịch trả nợ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Thả nổi từ 9,5%	Tài trợ dự án NBB Garden III và NBB Garden II	Quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng	22.890.000.000	Theo lịch trả nợ đến ngày 30 tháng 10 năm 2019	Thả nổi bằng lãi suất huy động 12 tháng cộng biên độ lãi suất 3,6%	Mua máy móc, thiết bị	Máy móc, thiết bị sản xuất các loại lọc ô tô thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB
TỔNG CỘNG	<u>510.877.053.982</u>				
<i>Trong đó</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	103.428.428.571				
<i>Vay dài hạn</i>	407.448.625.411				

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

25. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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

Trong đó:

<i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>105.000.000.000</i>
<i>Phát hành cho các bên khác</i>	<i>105.000.000.000</i>

Trái phiếu chuyển đổi của Nhóm Công ty với tổng giá trị 210.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2015. Đây là trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 VND/trái phiếu, không có tài sản thế chấp và phát hành với mục đích bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Thời hạn trái phiếu là 5 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định 8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng một lần. Chủ sở hữu trái phiếu có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 6 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. Giá chuyển đổi của trái phiếu tại thời điểm phát hành là 22.500 VND/cổ phần có kèm theo điều khoản điều chỉnh về giá chuyển đổi. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi tương đương với lãi suất thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu, do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận giá trị quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.517.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	184.596.747.471	1.277.912.555.563
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	43.480.703.858	43.480.703.858
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.551.449.015)	(3.551.449.015)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(58.181.800.000)	(58.181.800.000)
Chi thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Khác	-	(100.000.000)	-	-	-	(100.000.000)
Số cuối năm	<u>583.212.000.000</u>	<u>385.417.099.032</u>	<u>(6.891.019.437)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>165.994.202.314</u>	<u>1.259.210.010.406</u>
Năm nay						
Số đầu năm	583.212.000.000	385.417.099.032	(6.891.019.437)	131.477.728.497	165.994.202.314	1.259.210.010.406
Điều chỉnh lại (Thuyết minh số 35)	-	-	-	-	(14.392.138.365)	(14.392.138.365)
Số đầu năm (điều chỉnh lại)	<u>583.212.000.000</u>	<u>385.417.099.032</u>	<u>(6.891.019.437)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>151.602.063.949</u>	<u>1.244.817.872.041</u>
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(46.545.440.000)	(46.545.440.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	45.984.236.561	45.984.236.561
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.348.154.016)	(4.348.154.016)
Số cuối năm	<u>583.212.000.000</u>	<u>385.417.099.032</u>	<u>(6.891.019.437)</u>	<u>131.477.728.497</u>	<u>146.692.706.494</u>	<u>1.239.908.514.586</u>

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

26.3 Cổ phiếu

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

27. DOANH THU

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

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

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.824.076.318	7.957.548.832
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	502.641.242
TỔNG CỘNG	6.824.076.318	8.460.190.074

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:

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

31.2 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.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 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 74.946.997.821 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 125.887.110.170 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

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

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

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

31.4 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.715.875.995	2.715.875.995	-	(502.641.242)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con ở cấp độ hợp nhất	7.849.091.288	7.849.091.288	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	(502.641.242)

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

B09-DN/HN

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

32. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền chuyển nhượng tài sản	299.980.000.000	-	
Phải thu dài hạn khác					
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tạm ứng lợi nhuận Dự án Diamond Riverside	100.067.648.226	55.273.737.400	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty CII	Cổ đông lớn	Mua công ty con	430.000.000.000	-	
		Tiền hỗ trợ sản xuất kinh doanh	63.458.237.787	57.614.474.592	
Cổ đông		Cổ tức phải trả	108.487.535.000	62.092.271.600	
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Phải trả chuyển đổi từ cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông	11.873.229.643	22.615.907.572	
		Lãi vay trái phiếu	5.523.287.671	1.323.287.671	
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	40.868.592.501	4.845.855.833	
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Lãi vay trái phiếu	1.300.273.973	1.300.273.973	
			661.511.156.575	149.792.071.241	
Phải trả dài hạn khác					
Công ty CII	Cổ đông lớn	Tiền nhận góp vốn Dự án Diamond Riverside	260.487.200.000	165.987.200.000	
		Tiền nhận góp vốn Dự án De - Lagi	58.560.072.120	-	
			319.047.272.120	165.987.200.000	
			980.558.428.695	315.779.271.241	

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

32. 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 (tiếp theo):

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Trái phiếu thường</i>					
Creed Investments VN-1 Ltd.	Cổ đông lớn	Trái phiếu thường	<u>354.322.000.000</u>	<u>354.322.000.000</u>	
<i>Trái phiếu chuyển đổi</i>					
Kallang Limited	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	52.500.000.000	52.500.000.000	
Bà Phan Diệp Huyền Chi	Cổ đông lớn	Trái phiếu chuyển đổi	<u>52.500.000.000</u>	<u>52.500.000.000</u>	
			<u>105.000.000.000</u>	<u>105.000.000.000</u>	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	45.984.236.561	36.937.656.781
Phân phối lợi nhuận (VND) (i)	<u>(5.058.266.022)</u>	<u>(4.782.961.055)</u>
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)	<u>40.925.970.539</u>	<u>32.154.695.726</u>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	58.181.700	58.181.700
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu có thể chuyển đổi (ii)	<u>9.333.333</u>	<u>2.889.498</u>
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	<u>67.515.033</u>	<u>61.071.198</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>703</i>	<i>553</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>606</i>	<i>527</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 30/NQ-ĐHCHĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016.

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

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 25 của báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 9 tháng 9 năm 2015, Công ty đã phát hành 210.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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:

	VND			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	15.091.505.914	26.134.859.092	-	41.226.365.006
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	-	8.093.255.525	(8.093.255.525)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	15.091.505.914	34.228.114.617	(8.093.255.525)	41.226.365.006
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(6.810.018.538)	(29.846.765.549)	-	(36.656.784.087)
Lợi nhuận bộ phận	8.281.487.376	4.381.349.068	(8.093.255.525)	4.569.580.919
Chi phí bán hàng				(15.578.473.835)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(13.412.370.432)
Doanh thu hoạt động tài chính				118.719.447.098
Chi phí tài chính				(43.392.119.037)
Thu nhập khác				2.705.947.362
Chi phí khác				(2.056.989.675)
Chi phí thuế TNDN				(6.824.076.318)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				44.730.946.082

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

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: (tiếp theo)

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND Hợp nhất</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	4.023.878.361.495	93.298.078.928	(116.120.302.087)	4.001.056.138.336
Tài sản không phân bổ				983.384.091.466
Tổng tài sản				<u>4.984.440.229.802</u>
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	2.896.952.913.926	96.062.254.737	(116.120.302.087)	2.876.894.866.576
Nợ phải trả không phân bổ				720.596.010.554
Tổng nợ phải trả				<u>3.597.490.877.130</u>

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

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: (tiếp theo)

	VND			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Doanh thu thuần bộ phận				
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	66.837.721.019	29.832.493.191	-	96.670.214.210
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ cho các bộ phận		5.968.636.364	(5.968.636.364)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	66.837.721.019	35.801.129.555	(5.968.636.364)	96.670.214.210
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(37.308.319.551)	(34.722.474.164)	-	(72.030.793.715)
Lợi nhuận bộ phận	29.529.401.468	1.078.655.391	(5.968.636.364)	24.639.420.495
Chi phí bán hàng				(917.943.602)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(23.416.965.141)
Doanh thu hoạt động tài chính				51.835.801.584
Chi phí tài chính				(19.519.180.461)
Thu nhập khác				15.761.399.548
Chi phí khác				(7.422.397.274)
Chi phí thuế TNDN				(8.460.190.074)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				32.499.945.075

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

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: (tiếp theo)

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND Hợp nhất</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Tài sản bộ phận				
Tài sản của các bộ phận	3.275.086.715.822	112.227.252.478	(701.622.429.448)	2.685.691.538.852
Tài sản không phân bổ				846.836.398.224
Tổng tài sản				<u>3.532.527.937.076</u>
Nợ phải trả bộ phận				
Phải trả bộ phận	2.502.704.129.880	107.668.017.085	(604.061.922.132)	2.006.310.224.833
Nợ phải trả không phân bổ				280.120.411.637
Tổng nợ phải trả				<u>2.286.430.636.470</u>

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

35. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

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

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

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

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

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

36. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

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

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

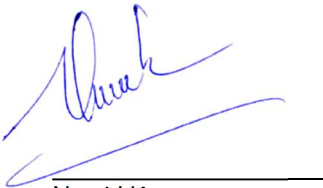
37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

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

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

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



Người lập
Nguyễn Văn Minh



Kế toán trưởng
Trương Hải Đăng Khoa



Giám đốc Điều hành
Đoàn Tường Triệu

Ngày 15 tháng 3 năm 2017