

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



**2021**

# MỤC LỤC



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	12
Tổ chức và nhân sự	14
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	16
Tình hình tài chính	24
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	26
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	28



04

## THÔNG TIN CHUNG

12

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

37

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thông tin khái quát	04
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	05
Thông tin về mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	08
Định hướng phát triển - Phát triển bền vững	10
Các rủi ro	10



Đánh giá kết quả hoạt động trong năm	37
Tình hình tài chính	40
Kế hoạch năm 2022	41



Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty năm 2021	42
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty	43
Các kế hoạch, định hướng năm 2022	43



Ý kiến kiểm toán	54
Báo cáo tài chính được kiểm toán	54

42

**BÁO CÁO CỦA HĐQT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG - KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021 & MỤC TIÊU - NHIỆM VỤ NĂM 2022**

45

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

54

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



Hội đồng quản trị	45
Ban Kiểm soát	49
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	52





## THÔNG TIN CHUNG

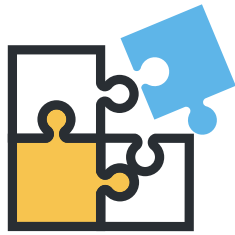
1.

### THÔNG TIN KHÁI QUÁT



**TÊN GIAO DỊCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**NĂM BẢY BẢY**

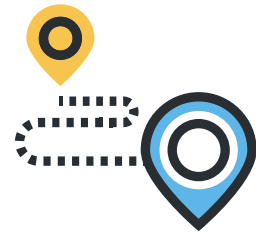
**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ**  
**DOANH NGHIỆP SỐ**  
**0303885305**



**VỐN ĐIỀU LỆ**  
**1.004.756.560.000 đồng**

**VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**  
**1.830.202.434.518 đồng**

**MÃ CỔ PHIẾU: NBB**



#### THÔNG TIN LIÊN HỆ

**Trụ sở chính** Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM.  
**Điện thoại** (84-28) 62 577 577  
**Fax** (84-28) 62 615 577  
**Email** nbb@nbb.com.vn  
**Website** www.nbb.com.vn

”

**THE FUTURE**  
**BEGINS TODAY**



## Ươm mầm hôm nay Thành quả tương lai

**Ngày 04/07/2005**

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ công ty là 1.004,7 tỷ đồng.

Sau 17 năm thành lập ngoài Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty NBB đã mở rộng quy mô hoạt động trên nhiều địa phương khác như: Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh và 1 Công ty thành viên.

Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu vào mảng đầu tư, kinh doanh Bất động sản.

2.

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

Sau 17 năm hoạt động, khởi đầu thành công của dự án Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận đến nay Công ty NBB đã mở rộng đầu tư nhiều dự án tại các tỉnh thành trên khắp cả nước: TP.HCM, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Trong đó, một số dự án tiêu biểu của NBB như: Dự án căn hộ chung cư tại TP.HCM Diamond Riverside, NBB Garden III, NBB II, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu, Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi - Bình Thuận, Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh,...

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

### CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP. HCM

1. Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers
2. Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside
3. Khu căn hộ cao tầng NBB II
4. Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III

### CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TỈNH THÀNH

1. Dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh
2. Dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi
3. Dự án De Lagi - Bình Thuận
4. Dự án Khu Dân Cư Phường 2 Thành Phố Bạc Liêu - Bạc Liêu

### CÁC DỰ ÁN BĐS TẠI KHU VỰC TP. HCM



Khu căn hộ cao tầng DIAMOND RIVERSIDE



Khu căn hộ cao tầng NBB GARDEN III

## NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG

# PAST

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

2005

2014

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

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

2007

2015

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

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

2009

2016

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





# FUTURE

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

**2010**

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

**2011**

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

**2013**

**2017**

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

**2018**

Công ty tăng vốn điều lệ từ 959,1 tỷ đồng lên 975,7 tỷ đồng theo phương thức chuyển đổi trái phiếu của nhà đầu tư.

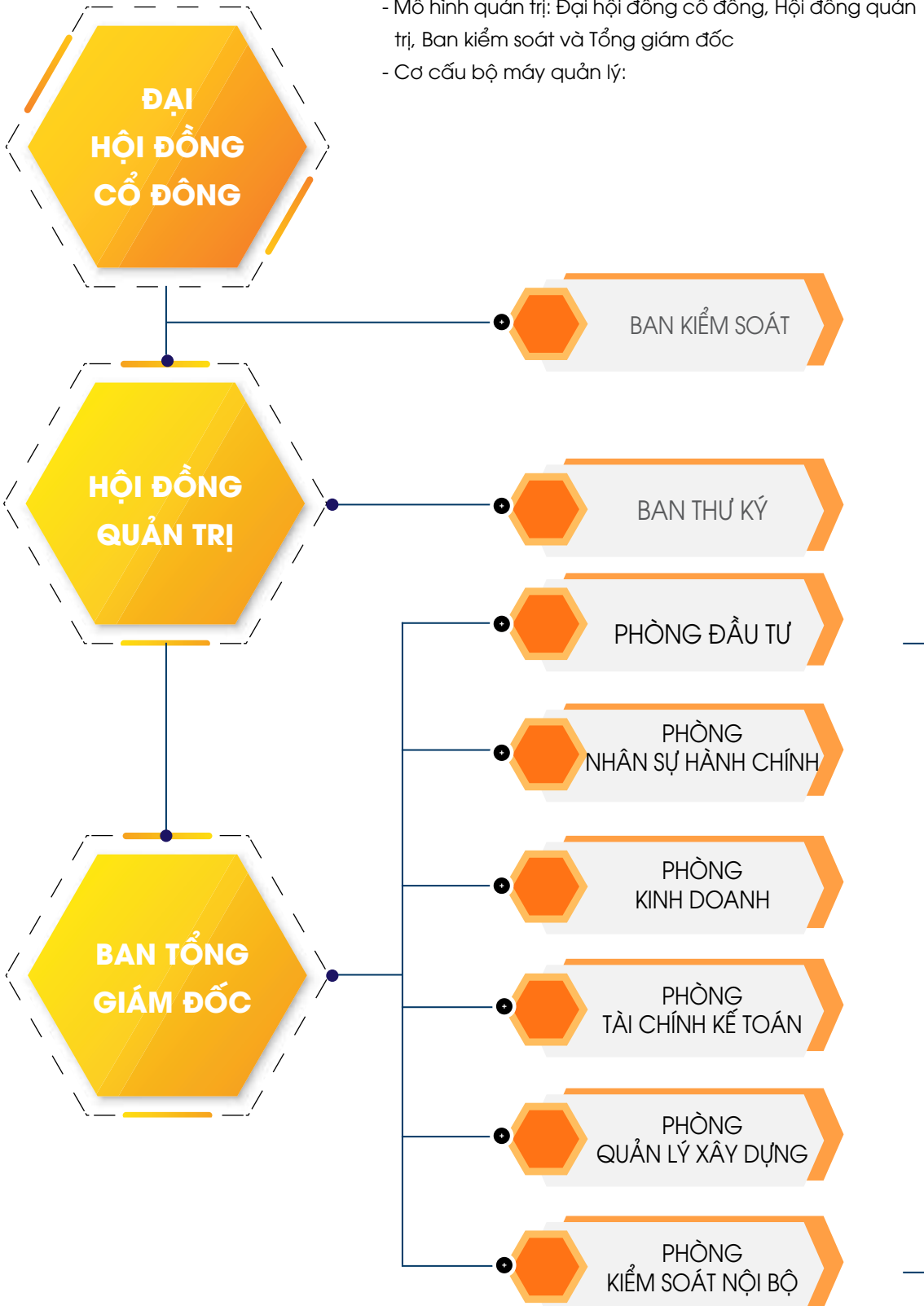
**2019**

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

3.

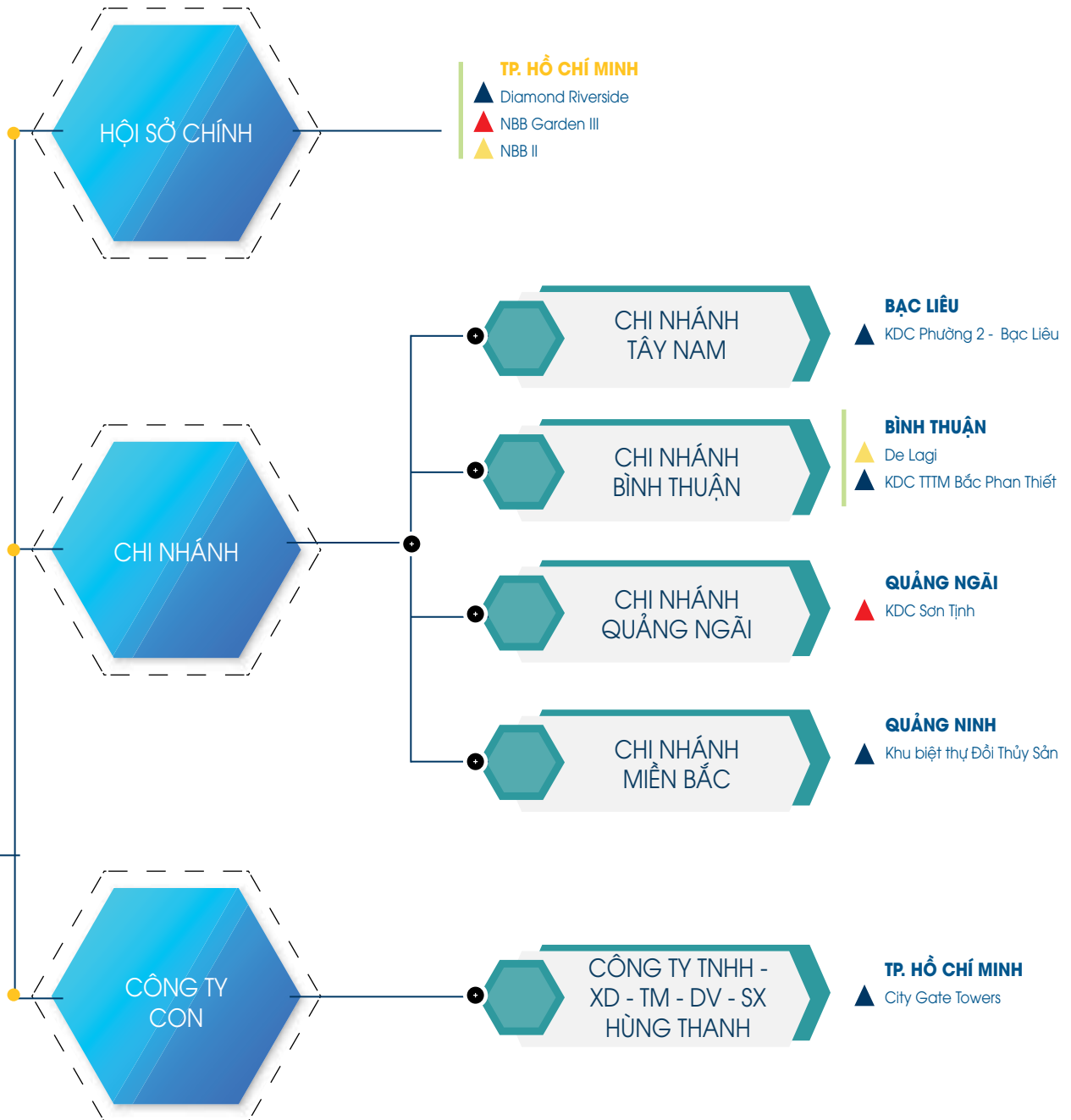
**THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ**

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc
- Cơ cấu bộ máy quản lý:





- ▲ Dự án đã hoàn thành
- ▲ Dự án chuẩn bị kinh doanh
- ▲ Dự án đang kinh doanh



## 4.

### ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN - PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- **Tầm nhìn:** Xây dựng Công ty NBB với hệ thống quản trị khoa học, minh bạch và phát triển bền vững để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về lĩnh vực Bất động sản và đầu tư.
- **Sứ mệnh:** Mang lại giá trị thặng dư cao nhất, sự "Thịnh vượng, Thành công" cho cổ đông và người lao động của NBB.

## 5.

### CÁC RỦI RO

#### 5.1 RỦI RO KINH TẾ - XÃ HỘI

- Năm 2021 được đánh giá là một năm đầy thách thức khi đại dịch Covid - 19 bùng phát trở lại và phải thực hiện chính sách giãn cách xã hội kéo dài theo Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, nguồn cung thị trường bất động sản bị hạn chế do tác động của vấn đề cấp phép và phong tỏa kéo dài của dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, nhu cầu nhà ở thực của người dân vẫn rất cao đã tiếp tục thúc đẩy toàn bộ thị trường. Sau khi chịu ảnh hưởng nặng nề từ đợt dịch lần thứ 4, thị trường căn hộ bán TP.HCM đã có dấu hiệu phục hồi trong quý cuối cùng của năm 2021 với nguồn cung mới bùng nổ. Tỷ lệ bán bình quân trong quý mở bán đầu tiên của các dự án mới mở bán đạt 74%, tăng 1 điểm phần trăm so với năm 2020.
- Sang năm 2022, nguồn cung mới sẽ phục hồi và kéo theo sự cải thiện tương ứng về số lượng căn bán thành công, tuy nhiên thị trường sẽ đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức ảnh hưởng đến nguồn cung có thể tiếp tục khan hiếm do quy trình cấp phép tiếp tục kéo dài, rủi ro lây lan dịch bệnh do biến thể mới diễn biến hết sức phức tạp. Giá nhà có xu hướng tăng do khan hàng gây ra vấn đề không ổn định cho thị trường. Vì vậy, thị trường năm 2022 sẽ chứng kiến sự mở rộng ra các khu vực ven đô, tạo nên đối trọng giữa hai phía đông, tây. Các Dự án của Công ty hướng đến nhóm khách hàng thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp cần đáp ứng được nhu cầu thực tế của các phân khúc này và có điểm rơi

thích hợp để không chịu những tác động xấu khi thị trường đi xuống.

- Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô; do đó, những thay đổi về lãi suất ngân hàng cũng như những biến động của các nền kinh tế lớn trong khu vực và trên thế giới sẽ có tác động đáng kể đến tình hình đầu tư và giao dịch của thị trường bất động sản trong nước. Ngoài ra, những biến động về tỷ giá cũng sẽ tác động đến chi phí đầu vào của một số nguyên, vật liệu được nhập khẩu từ nước ngoài.

#### 5.2 RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

- Những quy định về quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án Bất động sản luôn có nhiều thay đổi và vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, gây ra nhiều vướng mắc cho các doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận.
- Để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực từ việc điều chỉnh chính sách, luật pháp, Công ty cần phải tuân thủ và cập nhật những thay đổi theo quy định của Nhà nước về quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án Bất động sản.

#### 5.3 RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Giá trị của bất động sản của Công ty còn chịu tác động bởi rủi ro môi trường xung quanh dự án. Các chất nguy hại đến sức khỏe con người sản sinh do quá trình thực hiện dự án và các chi phí liên quan đến việc giải quyết các vấn đề môi trường có tiềm năng phát sinh làm tăng chi phí đầu tư. Đồng thời, các thảm họa thiên nhiên như động đất, bão, lũ... và sự biến đổi các điều kiện tự nhiên cũng ảnh hưởng đến quá trình đầu tư xây dựng dự án.

#### 5.4 RỦI RO ĐẶC THÙ

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án (thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí đầu tư dự án.
- Đầu tư bất động sản và các ngành xây dựng có đặc trưng riêng là cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân

công luôn có xu hướng tăng tạo nên áp lực lớn về vốn ngày càng cao. Việc này đòi hỏi doanh nghiệp phải luôn có sự tính toán chi phí kĩ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.

- Các dự án đầu tư Bất động sản của NBB giai đoạn 2022 - 2025 gồm các dự án kinh doanh đất nền tập trung ở khu vực miền trung (Quảng Ngãi, Bình Thuận) và các dự án Khu chung cư cao tầng tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó NBB phải hoạch định chiến lược tổng thể, đảm bảo tiến độ thi công xây dựng cho từng dự án cụ thể để đáp ứng đúng nhu cầu khách hàng và có điểm rơi kinh doanh hợp lý đảm bảo sức hấp thụ của thị trường vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiến độ đóng vai trò hết sức quan trọng cho sự thành công của dự án.
- Các dự án nhà ở thương mại có sản phẩm đầu ra thuộc phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá bán vừa phải hoặc nhà ở xã hội của nhiều doanh nghiệp lớn cũng đã và đang triển khai tại khu vực Quận 8, Bình Tân, Bình Chánh sẽ cạnh tranh và ảnh hưởng không thuận lợi đến khả năng bán hàng của NBB nếu không có chính sách tiếp thị, bán hàng hiệu quả cũng như xác định thời điểm phát triển dự án và bán hàng phù hợp.

## 5.5 RỦI RO DO CÁC SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG KHÁC

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







## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

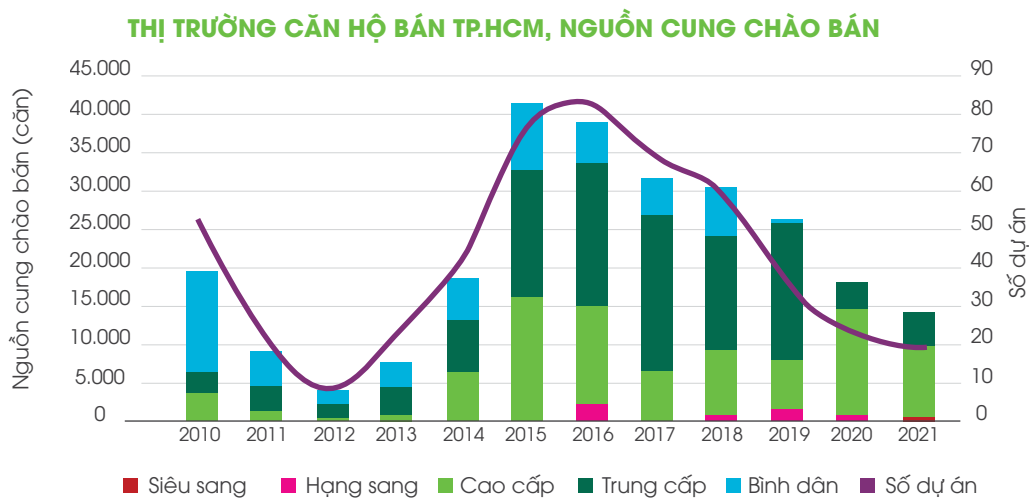
### 1.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP. HCM

Trong năm 2021, sau 9 tháng đầu năm chịu ảnh hưởng tiêu cực, phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài từ đợt dịch Covid - 19 lần thứ 4, thị trường căn hộ bán TP.HCM đã có dấu hiệu phục hồi trong quý cuối cùng của năm 2021 với nguồn cung mới bùng nổ. Bên cạnh đó, tỷ lệ hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan với tỷ lệ bán bình quân trong quý mở bán đầu tiên của các dự án mới mở bán đạt 74%, tập trung chủ yếu vào phân khúc cao cấp và trung cấp ở khu Đông, khu vực phía Tây và phía Nam Thành phố.

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

#### Nguồn cung căn hộ mới sụt giảm và tập trung vào phân khúc cao cấp

Do tác động của vấn đề cấp phép và giãn cách xã hội kéo dài do Covid - 19, nguồn cung chào bán trong năm 2021 tiếp tục giảm và rơi xuống đáy kể từ năm 2015 với 14.339 căn từ 19 dự án, giảm 22% so với năm 2020. Đáng chú ý, nguồn cung mới trong Quý 4/2021 đóng góp 48% tổng nguồn cung mới trong năm 2021.

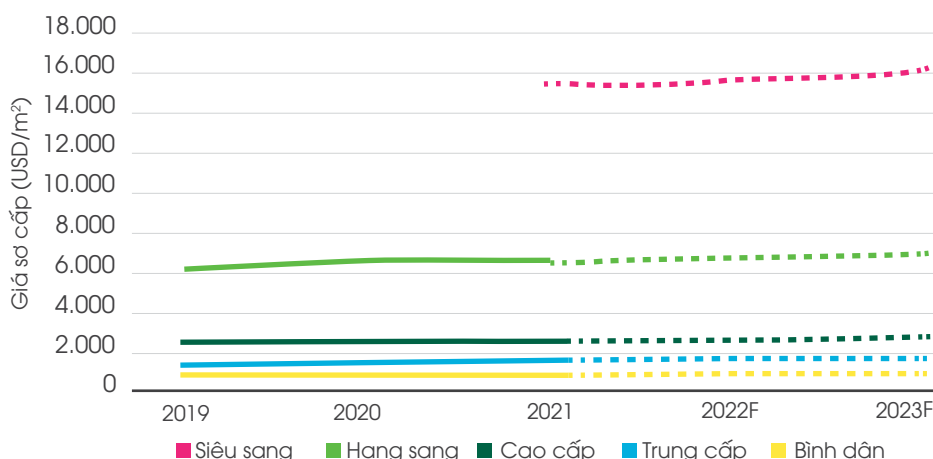


Về phân khúc, phân khúc cao cấp tiếp tục dẫn đầu thị trường với 59% nguồn cung, theo sau là trung cấp và hạng sang với tỷ trọng lần lượt là 30% và 10%. Thị trường ghi nhận dự án siêu sang đầu tiên với mức giá trên 15.000 USD/m<sup>2</sup>, bàn giao hoàn thiện theo tiêu chuẩn quốc tế và được quản lý vận hành bởi thương hiệu khách sạn chuyên nghiệp với nhiều dịch vụ tiện ích đẳng cấp. Loại hình này dự kiến sẽ đón chào nhiều dự án mới và trở thành xu hướng trong tương lai.

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

Do nguồn cung hạn chế trong giai đoạn giãn cách trong khi nhu cầu nhà ở vẫn rất cao đã tiếp tục thúc đẩy giá toàn bộ thị trường. Giá sơ cấp bình quân tăng 6,9% so với cùng kỳ lên mức 2.306 USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm thuế GTGT) nhờ nguồn cung mới từ các phân khúc cao cấp trở lên.

## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM VÀ DỰ BÁO GIÁ SƠ CẤP



Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 4/2021

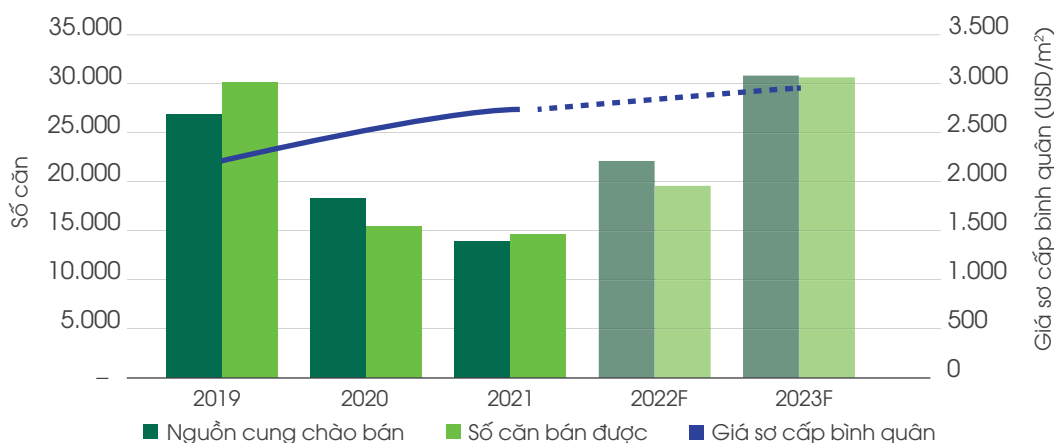
Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m<sup>2</sup>) chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên diện tích thông thủy, thể hiện giá bán của tất cả các dự án sơ cấp đang bán trên thị trường trong quý khảo sát.

Giá sơ cấp trung bình của phân khúc siêu sang đạt 15.375 USD/m<sup>2</sup> từ một dự án căn hộ hàng hiệu. Trừ phân khúc hạng sang, ba phân khúc còn lại ghi nhận mức tăng giá nhẹ. Phân khúc trung cấp có tốc độ tăng giá cao nhất là 4,2% so với cùng kỳ năm ngoái trong khi cao cấp và bình dân tăng khoảng 2,0%.

### Tình hình hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan

Tỷ lệ bán bình quân trong quý mở bán đầu tiên của các dự án mới mở bán đạt 74% cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan giữa tình hình dịch Covid - 19 bùng phát trở lại và giãn cách xã hội kéo dài. Trong năm 2021, số lượng căn chào bán thành công là 14.639 căn, giảm 7% so với cùng kỳ năm trước.

### THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM. DỰ BÁO SỐ CĂN CHÀO BÁN VÀ SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC, GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH



Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 4/2021

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m<sup>2</sup>) chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên diện tích thông thủy, thể hiện giá bán của tất cả các dự án sơ cấp đang bán trên thị trường trong quý khảo sát.

Trong hai năm tới, nguồn cung mới sẽ phục hồi và kéo theo sự cải thiện tương ứng về số lượng căn bán thành công. Sang năm 2022, kỳ vọng thị trường sẽ chào đón gần 22.000 căn hộ. Giá sơ cấp trung bình dự kiến sẽ tăng chậm lại khi các dự án ở vùng ngoại thành được nâng cấp và mở bán ở các phân khúc cao hơn.

Tuy nhiên, năm 2022 dự kiến sẽ tiếp tục là một năm nhiều thách thức do quỹ đất ngày càng khan hiếm, vấn đề chậm cấp phép vẫn tiếp diễn, giá cao và quỹ đất khu vực nội thành hạn chế sẽ đẩy nhu cầu sang các khu vực lân cận như Bình Dương, Đồng Nai và Long An. Do vậy, những chủ đầu tư có được giấy phép chào bán và sản phẩm đáp ứng được nhu cầu thị trường sẽ có nhiều cơ hội đạt được lợi nhuận cao.

## 1.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 cùng với việc thực hiện chính sách giãn cách xã hội kéo dài theo Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã có ảnh hưởng rất lớn đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng. Do đó, doanh thu và lợi nhuận sau thuế có sự sụt giảm so với năm 2020 và lần lượt đạt mức 73%, 70% so với kế hoạch đề ra.

- **Về doanh thu:** Trong năm 2021, tổng doanh thu là 1.020 tỷ đồng, đạt mức 73% so với kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thực hiện được năm 2021 giảm 71% so với tổng doanh thu cùng kỳ thực hiện trong năm 2020 (3.550 tỷ đồng). Nguyên nhân cho sự sụt giảm này chủ yếu do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, chuyển giao phần lớn rủi ro cho khách hàng.

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý để chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm như Dự án NBB Garden III, NBB II và De Lagi. Dự kiến từ năm 2022 trở đi là thời điểm Công ty tập trung, đẩy mạnh công tác thi công, bán hàng và ghi nhận doanh thu của các dự án đang triển khai.

- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2021 là 314 tỷ đồng, đạt mức 70% so với kế hoạch đề ra và giảm gần 4% so với cùng kỳ năm 2020 (327 tỷ đồng).

## 2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Danh sách Ban Điều hành

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	27/09/2021	
		Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực pháp lý dự án và quản lý xây dựng	06/05/2021	27/09/2021
2	Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực Nhân sự Hành chính	06/01/2020	
3	Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực Tài chính - Kế toán	12/05/2020	
4	Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách lĩnh vực Kinh doanh	30/05/2019	
5	Ông Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	12/05/2020	

### Những thay đổi trong Ban điều hành:

Trong năm 2021, Ban Điều hành Công ty đã có những thay đổi như sau:

- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân từ ngày 06/05/2021.
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân từ ngày 27/09/2021.
- Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lưu Hải Ca từ ngày 27/09/2021.



## Số lượng cán bộ, nhân viên:

Đội ngũ nhân sự của Công ty phần lớn ở độ tuổi trẻ, có trình độ chuyên môn tốt và tâm huyết với nghề nghiệp và sự phát triển của công ty. Sức trẻ, tính năng động, sự sáng tạo và lòng nhiệt tình của thế hệ người lao động góp phần đáng kể vào tốc độ phát triển nhanh và mang tính bền vững của NBB. Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2021 là 140 người.

Bảng cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2019, 2020 và 2021 như sau:

	NĂM 2019		NĂM 2020		NĂM 2021	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
<b>Nhân sự theo giới tính</b>						
Nam	82	65,08%	88	68,22%	96	68,57%
Nữ	44	34,92%	41	31,78%	44	31,43%
<b>Tổng cộng</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>
<b>Nhân sự theo trình độ</b>						
Trên đại học	2	1,59%	1	0,78%	4	2,86%
Đại học	96	76,19%	102	79,07%	107	76,42%
Cao đẳng, Trung cấp	6	4,76%	5	3,87%	7	5,00%
Công nhân kỹ thuật	8	6,35%	9	6,98%	9	6,43%
Phổ thông trung học	14	11,11%	12	9,30%	13	9,29%
<b>Tổng cộng</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>129</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>

**Thu nhập bình quân: 20,05 triệu đồng/người/tháng**

Các chính sách đối với người lao động Công ty trong năm 2021 như sau:

### Tiền lương, thưởng và phúc lợi

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

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

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

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

### Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực

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

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

### Chính sách đào tạo

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

## 3.

### TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
<b>Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh</b>						
1	<b>Diamond Riverside</b>	TP.HCM	4,15	2.388	Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng	2017 - 2020
2	<b>NBB II</b>	TP.HCM	8,34	2.433	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017- 2025
3	<b>NBB Garden III</b>	TP.HCM	7,75	2.706	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017 - 2025
<b>Các dự án tại các tỉnh</b>						
4	<b>De Lagi</b>	Bình Thuận	124,53	2.344	Đang thực hiện đền bù và xây dựng hạ tầng	2017 - 2023
5	<b>Sơn Tịnh</b>	Quảng Ngãi	102,70	1.196	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2013 - 2022
6	<b>Đồi Thủy Sản</b>	Quảng Ninh	32,18	469	Bàn giao 100% dự án	2017 - 2020



**2.388**  
TỶ ĐỒNG  
TỔNG  
VỐN ĐẦU TƯ

## KHU CĂN HỘ CAO TẦNG DIAMOND RIVERSIDE

### Thông tin dự án

Vị trí: 1646A Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

Tổng vốn đầu tư: 2.388 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 4,15 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng: 169.565,4 m<sup>2</sup>

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m<sup>2</sup>/căn
- TTTM và căn hộ shop: 12.395,12 m<sup>2</sup>
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

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

### Tiến độ đầu tư

Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng.

### Tiến độ kinh doanh

Hoàn thành bàn giao căn hộ, ghi nhận doanh thu trong năm 2020.





## HỘI SỞ CHÍNH



**2.433**  
TỶ ĐỒNG

TỔNG VỐN  
ĐẦU TƯ

### KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB II

#### Thông tin dự án

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

Tổng vốn đầu tư: 2.433 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 8,34 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư - thương mại: 148.045,69 m<sup>2</sup>

- Căn hộ, thương mại 1.816 căn (1.717 căn hộ và 99 căn shophouse)
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường trung học, các tiện ích khác,...

#### Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2022 hoàn thiện thủ tục đầu tư.





**2.706**  
TỶ ĐỒNG  
TỔNG VỐN  
ĐẦU TƯ

## KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB GARDEN III

### Thông tin dự án

Vị trí: Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM.

Tổng vốn đầu tư: 2.706 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 7,75 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư - thương mại: 209.433 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng phần khu nhà liên kế: 40.164 m<sup>2</sup>

- Căn hộ 2.188 căn (Diện tích căn hộ từ 52,1 - 80,3 m<sup>2</sup>/căn)
- Căn shophouse 34 căn (diện tích từ 165-214 m<sup>2</sup>/căn)
- TTTM và Sinh hoạt cộng đồng : 1.929 m<sup>2</sup>
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ, shophouse: 2.222 căn hộ (03 Block A, B, C chiều cao 33 tầng) và 133 căn liên kế.



### Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2022 hoàn thiện thủ tục đầu tư.

## CÁC CHI NHÁNH - CHI NHÁNH MIỀN BẮC

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

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

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



### DỰ ÁN ĐỒI THỦY SẢN - HẠ LONG

#### Thông tin dự án

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

**Tổng vốn đầu tư:** 469 tỷ đồng

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

- Diện tích đất ở: 107.156 m<sup>2</sup>
- Diện tích khách sạn, công cộng dịch vụ: 2.636 m<sup>2</sup>
- Đất giao thông + hạ tầng: 86.563 m<sup>2</sup>
- Diện tích cây xanh: 105.445 m<sup>2</sup>

**Tổng diện tích đất kinh doanh:** 98.505 m<sup>2</sup>

**Tổng số lô kinh doanh:** 343 lô đất nền biệt thự và 1 lô khách sạn

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

#### Tiến độ đầu tư kinh doanh

Đã hoàn thành trong năm 2020



## CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

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

**Điện thoại:** (84-255) 3677577 | Fax: (84-255) 3678577

**Nhiệm vụ, chức năng:**

Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án địa bàn Quảng Ngãi.



### KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI

**Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư: 1.196 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 102,70 ha

**Tiến độ đầu tư**

Đang tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

**Tiến độ kinh doanh**

Đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng.

## CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

**Địa chỉ:** Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận

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

**Nhiệm vụ, chức năng:**

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



**2.344**  
TỶ ĐỒNG

TỔNG VỐN  
ĐẦU TƯ

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

#### Thông tin dự án

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

**Tổng vốn đầu tư:** 2.344 tỷ đồng

**Tổng diện tích đất quy hoạch:** 124,53 ha

- Diện tích khu dân cư: 84,59 ha
- Diện tích khu du lịch: 39,94 ha
- Các tiện ích: Khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu resort 5 sao, khu biệt thự cao cấp,...

#### Tiến độ đầu tư

Đang tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhà nước đã giao đất 64,4 ha. Đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất Nhà nước đã giao.

#### Tiến độ kinh doanh

Dự kiến tiến hành kinh doanh trong năm 2023



## CHI NHÁNH TÂY NAM

**Địa chỉ:** 444 Đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.

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

**Nhiệm vụ, chức năng:**

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



### DỰ ÁN KDC PHƯỜNG 2 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU

**Thông tin dự án**

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

**Tổng vốn đầu tư:** 368 tỷ đồng (NBB đầu tư 100%)

**Tổng diện tích đất quy hoạch:** 50,2 ha

- Diện tích đất thương phẩm: 201.624,66 m<sup>2</sup>

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

**Tổng số lô nền:** 2.007 lô đất nền.

**Tiến độ đầu tư**

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

**Tiến độ kinh doanh**

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

## CÔNG TY CON

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

**Địa chỉ trụ sở:** Tầng 3, Block B, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8. TP.HCM

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

**Vốn điều lệ:** 41,2 tỷ đồng (NBB hiện sở hữu 95%)

**Nhiệm vụ, chức năng:** Hiện đang quản lý, kinh doanh dự án City Gate Towers tại phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã hoàn thành xây dựng, đã bàn giao sản phẩm cho Khách hàng.

## 4.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## 4.1 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	4.091	4.374	6,9%
Doanh thu thuần	3.501	565	-83,9%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	435	455	4,6%
Lợi nhuận khác	23	-34	-245,6%
Lợi nhuận trước thuế	458	421	-8,0%
Lợi nhuận sau thuế	327	314	-3,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	16%	-36,0%

Năm 2021, doanh thu thuần giảm gần 84% so với cùng kỳ năm 2020 do đặc thù ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu, lợi nhuận chỉ được ghi nhận khi dự án đã hoàn thành và bàn giao, chuyển giao phần lớn rủi ro cho khách hàng. Do đó, lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2021 là 314 tỷ đồng, giảm gần 4% so với cùng kỳ năm 2020.

Trong năm, Công ty đã tăng cường hợp tác với các đối tác để cùng thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án đồng thời đa dạng hóa các kênh huy động vốn, góp phần tăng hiệu quả từ hoạt động kinh doanh và tăng quy mô tổng tài sản Công ty. Cụ thể tại ngày 31/12/2021, tổng tài sản của Công ty tăng gần 7% (khoảng 283 tỷ đồng) so với thời điểm ngày 31/12/2020.

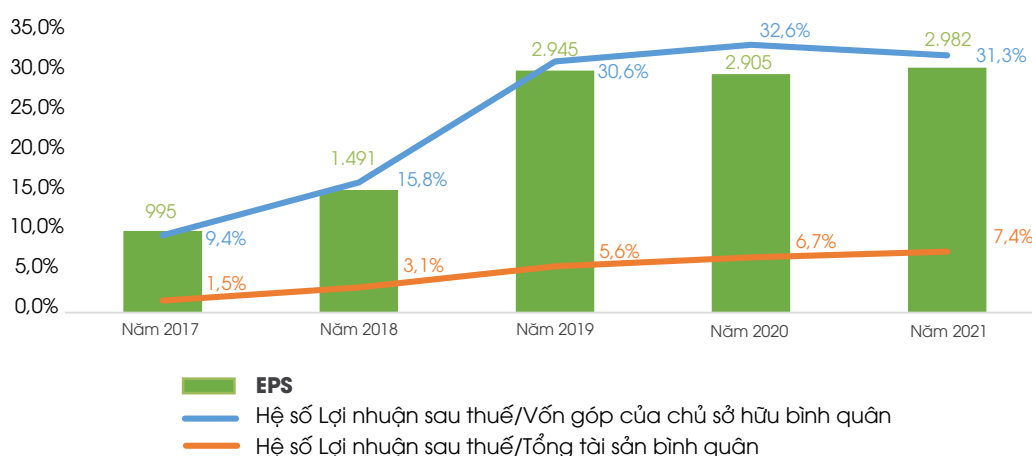




## 4.2 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,95	1,93	1,62	1,01	0,81
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,54	0,64	0,37	0,57	0,39
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,09	0,05	0,05	0,13	0,27
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,23	0,13	0,13	0,29	0,65
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
+ Vòng quay hàng tồn kho					
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,28	0,27	0,07	1,09	0,33
+ Vòng quay tổng tài sản					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,21	0,23	0,06	0,72	0,13
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	6,6%	13,3%	41,5%	9,2%	30,8%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn góp của chủ sở hữu bình quân	9,4%	15,8%	30,6%	32,6%	31,3%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,5%	3,1%	5,6%	6,7%	7,4%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	6,3%	14,8%	22,9%	12,2%	44,6%
<b>5. EPS</b>	<b>995</b>	<b>1.491</b>	<b>2.945</b>	<b>2.905</b>	<b>2.982</b>

**BIỂU ĐỒ TỶ SUẤT SINH LỜI, EPS QUA CÁC NĂM**



## 5.

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

## 5.1 CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tổng số cổ phần đã phát hành	100.475.656	100.475.656
Cổ phần thường	100.475.656	100.475.656
Khác	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	78.249.916	100.159.795
Cổ phần thường	78.249.916	100.159.795
Khác	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	22.225.740	315.861
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	-	-

## 5.2 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
<b>1</b>	<b>Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên</b>	<b>65.421.332</b>	<b>65,11</b>	<b>1</b>
	Cổ đông trong nước	65.421.332	65,11	1
	- Tổ chức	65.421.332	65,11	1
	- Cá nhân	-	-	-
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
<b>2</b>	<b>Cổ đông sở hữu dưới 5%</b>	<b>34.738.463</b>	<b>34,58</b>	<b>9.656</b>
	Cổ đông trong nước	33.424.997	33,27	9.604
	- Tổ chức	277.926	0,28	37
	- Cá nhân	33.147.071	32,99	9.567
	Cổ đông nước ngoài	1.313.466	1,31	52
	- Tổ chức	308.566	0,31	11
	- Cá nhân	1.004.900	1,00	41
<b>3</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>315.861</b>	<b>0,31</b>	<b>1</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.475.656</b>	<b>100,00</b>	<b>9.658</b>

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/12/2021 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

## 5.3 TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Các đợt tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu kể từ khi thành lập:

07/2005	Ngày 04/7/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng.
03/2007	Tháng 03/2007, các cổ đông hiện hữu tăng vốn góp, tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng.
09/2007	Ngày 17/9/2007, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN cho phép NBB chào bán ra công chúng 11.900.000 cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.
01/2011	Phát hành riêng lẻ thành công 2,6 triệu cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ lên 180 tỷ đồng cho Beira Limited - Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cổ phần.
09/2013	Phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng.
08/2014	Phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 358,6 tỷ đồng lên 537,2 tỷ đồng.
12/2014	Phát hành thành công 4,6 triệu cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD để tăng vốn điều lệ từ 537,2 tỷ đồng lên 583,2 tỷ đồng.
04/2017	Công ty chuyển đổi thành công 127.500 trái phiếu thành 5.666.666 cổ phiếu, nâng vốn chủ sở hữu của Công ty từ 583,2 tỷ đồng lên hơn 639,9 tỷ đồng.
09/2017	Phát hành thành công 31,92 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 639,9 tỷ đồng lên 959,1 tỷ đồng.
01/2018	Công ty chuyển đổi thành công 30.000 trái phiếu thành 1.659.475 cổ phiếu, nâng vốn chủ sở hữu của Công ty từ 959,1 tỷ đồng lên hơn 975,7 tỷ đồng.
05/2019	Công ty chuyển đổi thành công 52.500 trái phiếu thành 2.904.082 cổ phiếu, nâng vốn chủ sở hữu của Công ty từ 975,7 tỷ đồng lên hơn 1.004,8 tỷ đồng.

## 5.4 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2021, Công ty NBB đã thực hiện phân bổ 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/11/2021.

Tại ngày 31/12/2021, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công ty NBB là 100.159.795 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty NBB còn lại là 315.861 cổ phiếu.

## 5.5 CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

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

6.

## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



”

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

### 6.1 TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:
  - Khí thải từ các phương tiện giao thông.
  - Khí thải từ máy phát điện dự phòng.
  - Mùi hôi từ hệ thống thoát nước và các điểm tập kết rác.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:
  - Giảm mạch đường giao thông.
  - Chuyển các chế độ vận hành từ mức phát thải cao về mức phát thải thấp.
  - Sử dụng năng lượng thay thế ngoài các nguồn nhiên liệu xăng, dầu phát thải khí nhà kính rất nhiều bằng cách: sử dụng nguồn năng lượng từ mặt trời, nguồn năng lượng từ bình acquy, pin nhiên liệu,...

### 6.2 QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:
  - Tổng khối lượng nguyên nhiên vật liệu xây dựng bao gồm gạch, xi măng, cát, đá, sắt, thép, que hàn, sơn và các nguyên vật liệu khác: 105.670 tấn.
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.



## 6.3 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:
  - Năng lượng tiêu thụ trực tiếp: Điều hòa không khí, quạt máy, hệ thống chiếu sáng, thiết bị điện sinh hoạt, các động cơ,...
  - Năng lượng tiêu thụ gián tiếp: Vật liệu xây dựng, nước sinh hoạt,...
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.
- Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có.

## 6.4 TIÊU THỤ NƯỚC (MỨC TIÊU THỤ NƯỚC CỦA CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM)

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
  - Nguồn nước cấp phục vụ thi công và kinh doanh của dự án được lấy từ nguồn nước thủy cục.
  - Lượng nước sử dụng toàn khu trong một ngày đêm:  $Q = 1.035,29$  (m<sup>3</sup>/ ngày đêm) (Nguồn: thuyết minh dự án, 2016).
  - Trung bình lượng nước sử dụng toàn khu một ngày đêm:  $Q = 43,14$  (m<sup>3</sup>/ ngày đêm) tuân theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4513-88.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có.

## 6.5 TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản Công ty tuân thủ theo các quy định về môi trường cụ thể:
  - Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải phải đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 19:2009/ BTNMT, QCVN 20:2009/ BTNMT, các chất ô nhiễm không khí thải ra khi phát tán ra môi trường phải đạt chuẩn Việt Nam QCVN 05:2013/ BTNMT.
  - Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý theo QCVN 14:2008/ BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.
  - Về quản lý chất thải rắn phải tuân theo Nghị định số 59/ 2007/ NĐ-CP và thông tư số 12/2011/ TT-BTNMT. Phân loại, lưu giữ và hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển xử lý chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo đúng quy định.
  - Tất cả các dự án của NBB đều được cơ quan ban ngành có thẩm quyền phê duyệt đánh giá tác động môi trường; Đồng thời công tác báo cáo được Công ty thực hiện thường xuyên và định kỳ cho các cơ quan Nhà Nước.
  - Công ty luôn tập trung xử lý các giải pháp an toàn và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường trong quá trình thi công và vận hành dự án cũng như tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân tại khu vực dự án.
- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

## 6.6 CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
  - Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2021 là 140 người.
  - Thu nhập bình quân: 20,05 triệu đồng/người/tháng.
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
  - Mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể người lao động Công ty (bao gồm các gói về bảo hiểm tai nạn, thai sản...) với mức 5.600.000 đồng/người/năm.
  - Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động 1 lần/năm.
  - Trang cấp đầy đủ các thiết bị bảo hộ, đảm bảo an toàn lao động cho người lao động làm việc tại công trường.
  - Tổ chức bếp ăn tập thể đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm.
  - Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện công tác phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho người lao động cụ thể: Trang cấp khẩu trang, nước rửa tay sát khuẩn, cồn...; Thành lập tổ công tác phòng chống dịch bệnh kịp thời triển khai các phương án phòng chống dịch theo quy định, hướng dẫn của Chính Phủ, Bộ Y tế và địa phương; Tổ chức cho người lao động làm việc từ xa tại nhà trong các giai đoạn giãn cách.
- Hoạt động đào tạo người lao động:
  - Trong năm 2021, Công ty đã tổ chức và cho người lao động tham gia các khóa đào tạo gồm: Các khóa học về An toàn vệ sinh lao động, Phòng cháy chữa cháy, các khóa đào tạo dành cho cấp quản lý và các khóa về chuyên môn cho nhân viên.
  - Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện, đài thọ kinh phí và khuyến khích người lao động tham khóa các khóa học Thạc sĩ, Đại học văn bằng 2... để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

## 6.7 BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

- Công ty NBB luôn thực hiện tốt các công tác xã hội, công tác đền ơn đáp nghĩa tại các địa phương có dự án, góp phần cùng địa phương chia sẻ, động viên các gia đình chính sách và góp phần xóa đói giảm nghèo.
- Trên tinh thần tương thân tương ái, trong năm qua NBB tiếp tục tham gia tài trợ nhiều chương trình cho "Quỹ vì người nghèo", "Quỹ người có công với Cách Mạng", đóng góp hỗ trợ người dân Miền Trung vùng bị bão lụt; Thường xuyên tổ chức thăm và tặng quà cho đồng bào vùng sâu vùng xa còn nhiều khó khăn, các hộ gia đình nghèo khó, các mái ấm tình thương nuôi dạy trẻ em không gia đình và trẻ em khuyết tật... và nhiều hoạt động xã hội khác.

## 6.8 BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có.



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

$$x = \frac{-b \pm \sqrt{b^2 - 4ac}}{2a}$$
$$2x + 4 dx = 3x^3 + x^2 + 4x + C \Big|_0^3 = 102$$
$$e^{x+iy} = e^x(\cos y + i \sin y)$$

## THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH



**ÔNG LƯU HẢI CA**

**Chủ tịch  
Hội đồng Quản trị**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 27/09/2021.

**Chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:** Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (CEE)

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** 64.000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0,06%



**ÔNG LÊ QUỐC BÌNH**

**Phó Chủ tịch  
Hội đồng quản trị  
thường trực**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ bất thường tổ chức ngày 30/07/2020 và được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT thường trực từ ngày 28/09/2020.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

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

1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. HCM (CII)
2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (CEE)
3. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil
4. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
5. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
6. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn
7. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Địa ốc Lữ Gia
8. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Lê Thành Cường

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



## THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH



**ÔNG NGUYỄN BÁ LÂN**

**Thành viên Hội đồng  
quản trị kiêm Tổng  
Giám đốc**

Thời gian bổ nhiệm: Được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 27/09/2021.  
Đặc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ bất thường tổ chức ngày 14/12/2021.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ, Kỹ sư xây dựng chuyên ngành Cầu đường

**Lĩnh vực phụ trách:** Chịu trách nhiệm điều hành chung mọi hoạt động của Công ty.

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**BÀ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG**

**Thành viên Hội đồng  
quản trị không điều hành**

Thời gian bổ nhiệm: Đặc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ tài chính

**Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. HCM (CIJ)

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** 19.200 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0,02%



**ÔNG ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**

**Thành viên Hội đồng  
quản trị không điều hành**

Thời gian bổ nhiệm: Đặc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.

**Chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** 64.000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0,06%

## THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH



**ÔNG NGUYỄN VĂN CHÍNH**

**Thành viên Hội đồng  
quản trị độc lập**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.

**Chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:** Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**ÔNG PHẠM THANH VŨ**

**Thành viên Hội đồng  
quản trị độc lập**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT độc lập Công ty NBB tại ĐHCĐ bất thường tổ chức ngày 14/12/2021.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

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

1. Giám đốc Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt
2. Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**ÔNG NGUYỄN QUÝ BÌNH**

**Phó Tổng Giám đốc**

Thời gian bổ nhiệm: 06/01/2020

**Chuyên môn:** Cử nhân Luật

**Lĩnh vực phụ trách:** Trực tiếp quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Nhân sự Hành chính; Quản lý điều hành công tác nhân sự tại các Đơn vị thành viên.

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có

## THÔNG TIN THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



**ÔNG TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA**

**Phó Tổng Giám đốc**

Thời gian bổ nhiệm: 12/05/2020

**Chuyên môn:** Tài chính Kế toán

**Lĩnh vực phụ trách:** Trực tiếp quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Tài chính Kế toán; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ đầu tư nước ngoài...

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**ÔNG MAI THANH TRÚC**

**Phó Tổng Giám đốc**

Thời gian bổ nhiệm: 30/05/2019

**Chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Lĩnh vực phụ trách:** Trực tiếp quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Kinh doanh.

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**ÔNG NGUYỄN VĂN MINH**

**Kế toán trưởng**

Thời gian bổ nhiệm: 12/05/2020

**Chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có

## THÔNG TIN THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



**BÀ DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP**

**Trưởng Ban Kiểm Soát**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát tại phiên họp của BKS cùng ngày.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ Tài chính và chứng chỉ CPA Australia.

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**ÔNG LÊ TRUNG HIẾU**

**Trưởng Ban Kiểm Soát**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.

**Chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.

**Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:** Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Cầu đường CI

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có



**BÀ LÊ THỊ KIỀU DIỄM**

**Thành viên Ban kiểm soát**

Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.

**Chuyên môn:** Cử nhân ngành Kế toán - Kiểm toán.

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

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB:** Không có





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### 1.

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

**Công tác pháp lý, đền bù dự án:** Trong năm qua, mặc dù tình hình phê duyệt pháp lý đầu tư bất động sản của cả nước có chậm lại so với các năm trước; tuy nhiên, công tác pháp lý, đền bù dự án về cơ bản đã hoàn thành các công việc sau:

- **Dự án Diamond Riverside:** tiếp tục tiến hành công tác tính tiền sử dụng đất.
- **Dự án NBB II:** tiếp tục làm việc với đơn vị tư vấn để lên phương án thiết kế và thực hiện thủ tục xin chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư; đồng thời, lấy ý kiến của các sở ban ngành và cơ quan quản lý Nhà nước.
- **Dự án NBB Garden III:** tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý Nhà Nước để hoàn thiện hồ sơ đầu tư xây dựng dự án;

- **Dự án De Lagi:** tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, hoàn thành hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công;
- **Dự án KDC Sơn Tịnh:** phối hợp cùng Chính quyền địa phương đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư hoàn thiện hạ tầng và kinh doanh;
- **Dự án Đồi Thủy Sản:** hoàn tất quyết toán tiền sử dụng đất, thuế cho phần diện tích 20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội Nhà nước thu hồi.

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

- **Dự án Diamond Riverside:** hoàn tất công tác chuẩn bị để tổ chức hội nghị cư dân;
- **Dự án NBB Garden III:** hoàn thành ép cọc thử;
- **Dự án De Lagi:** triển khai san lấp, thi công hạ tầng trên phần diện tích đã bồi thường;
- **Dự án Sơn Tịnh:** triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đã hoàn tất giải phóng mặt bằng;
- **Dự án Đồi Thủy Sản:** lập hồ sơ quyết toán, thanh toán với các nhà thầu, hoàn thành bảo hành & bàn giao tài sản, hạng mục san nền, tường chắn, giao thông, vỉa hè, cây xanh,... cho địa phương.

**Công tác kinh doanh, bán hàng:**

- **Dự án Diamond Riverside:** hoàn thành thu lũy kế 95% giá trị hợp đồng và bàn giao phần căn hộ và biệt thự cho Khách hàng.
- **Dự án Sơn Tịnh:** tiếp tục hoạt động kinh doanh, ghi nhận doanh thu và bàn giao quyền sử dụng đất cho Khách hàng;
- **Dự án Đồi Thủy Sản:** hoàn tất bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2020.

**Công tác tài chính:** Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn tại các Ngân hàng, đồng thời đa dạng các kênh huy động vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hợp tác đầu tư với đối tác để tối đa hóa lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong năm. Tại ngày 31/12/2021, dư nợ vay chịu lãi của Công ty là 1.187 tỷ đồng, chiếm 27,1% tổng tài sản (4.374 tỷ đồng).

**Hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:**

- Công ty đã điều chỉnh quy chế lương, thưởng, hệ thống quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
- Tiếp tục đào tạo, xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.
- Cơ cấu nhân sự của cả Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những thay đổi nhất định nhằm tăng tính sáng tạo và linh hoạt cho Công ty. Bộ máy quản lý Công ty cũng tiếp tục được củng cố và nâng cao năng lực quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị Công ty, đặc biệt là quản trị rủi ro

**Trách nhiệm môi trường và xã hội:**

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

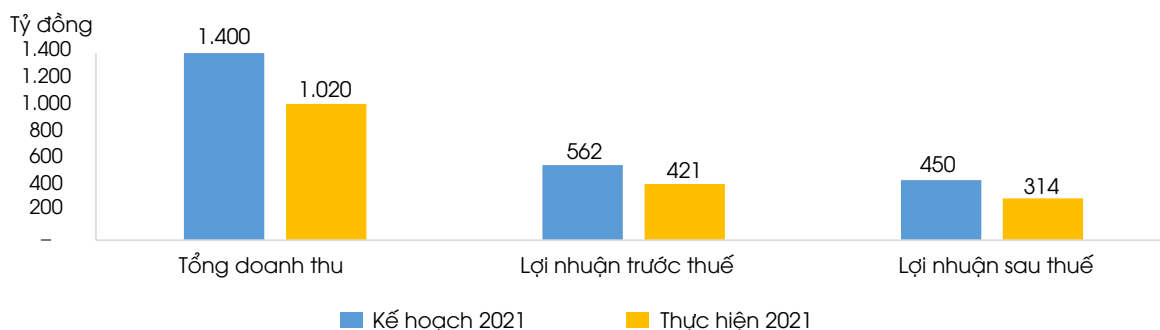
Nhìn chung trong năm 2021, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Các công tác pháp lý, xây dựng, kinh doanh, tài chính đều đạt nhiều bước tiến khả quan, tạo cơ sở vững chắc để các dự án đẩy nhanh tiến độ triển khai, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong những năm sau.

## NHỮNG THÀNH QUẢ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC:

Năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 cùng với việc thực hiện chính sách giãn cách xã hội kéo dài theo Chỉ thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã tác động tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng. Do đó, doanh thu và lợi nhuận sau thuế chỉ lần lượt đạt mức 73%, 70% so với kế hoạch đề ra.

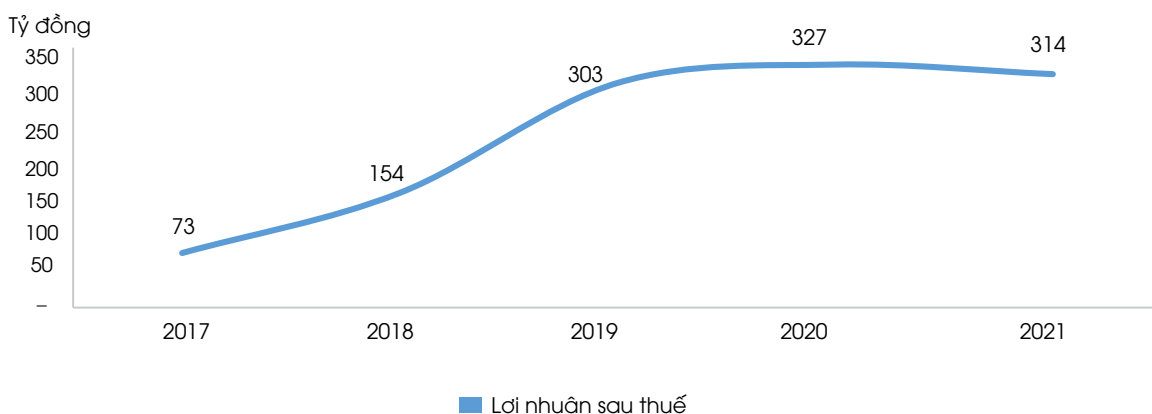
Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	1.400	1.020	73%
Lợi nhuận trước thuế	562	421	75%
Lợi nhuận sau thuế	450	314	70%

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021



Trong năm 2021, doanh thu đạt mức 1.020 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản là 538 tỷ đồng, tương đương 52,7% doanh thu được ghi nhận, chủ yếu đến từ việc kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh. Bên cạnh đó, doanh thu tài chính cũng đóng góp đáng kể đến thành quả đạt được với giá trị được ghi nhận là 435 tỷ đồng (chiếm 42,6% doanh thu), trong đó doanh thu từ việc chuyển nhượng 25% quyền kinh doanh dự án Sơn Tịnh và 30% quyền kinh doanh dự án De Lagi đóng góp tổng số tiền là 370 tỷ đồng.

### BIỂU ĐỒ LỢI NHUẬN QUA CÁC NĂM



Lợi nhuận năm 2021 đạt mức 70% so với kế hoạch đề ra, đây là mức khá khả quan trong bối cảnh nền kinh tế bị ảnh hưởng tiêu cực do dịch Covid - 19 bùng phát trở lại và phong tỏa kéo dài với con số ghi nhận là 314 tỷ đồng. Đây chính là thành quả của toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV Công ty, góp phần duy trì việc ổn định kinh doanh và tạo nền tảng để Công ty tiếp tục đầu tư phát triển, mở rộng quy mô đầu tư các Dự án trong giai đoạn tới.

## 2.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Trong năm 2021, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục có nhiều thay đổi theo hướng xây dựng một cấu trúc tài chính ổn định, hiệu quả.

### 2.1 TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản tại thời điểm ngày 31/12/2021 là 4.374 tỷ đồng, tăng gần 7% so với thời điểm 31/12/2020 với cơ cấu tài sản ngắn hạn/tài sản dài hạn là 40%/60%. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là tài sản dở dang dài hạn (37%), hàng tồn kho (21%). Tài sản dở dang dài hạn và hàng tồn kho đạt 2.527 tỷ đồng, ghi nhận các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng), công tác đầu tư, xây dựng các Dự án NBB Garden III, NBB II, Sơn Tịnh, De Lagi.

#### CƠ CẤU TÀI SẢN



Các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu dài hạn chiếm 32% giá trị tổng tài sản, bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu về cho vay ngắn/dài hạn và các khoản phải thu ngắn/dài hạn khác.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản của Công ty mang tính đặc trưng của ngành kinh doanh bất động sản với tỷ lệ tài sản dở dang dài hạn và hàng tồn kho chiếm tỷ trọng cao, bình quân trên 58% tổng tài sản.

### 2.2 TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ, CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Những năm gần đây, Công ty đang đa dạng các kênh huy động vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hợp tác đầu tư với đối tác để tối đa hóa lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong năm, đồng thời tiếp tục duy trì một cấu trúc vốn ổn định, không có nợ quá hạn tại các tổ chức tín dụng. Trong năm 2021, Công ty tiếp tục tiến hành thanh toán các nghĩa vụ đến hạn với các Ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng khác. Tổng dư nợ vay chịu lãi tại thời điểm 31/12/2021 là 1.187 tỷ đồng chiếm 27,1% tổng tài sản.

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty vẫn tiếp tục được duy trì ở mức ổn định theo định hướng chiến lược giai đoạn 2020-2025 được Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2020-2025) đề ra. Theo đó, năm 2021 Công ty tiếp



tục giữ ổn định cấu trúc tài chính theo hướng đảm bảo tỷ trọng nợ vay chịu lãi ở mức an toàn nhằm tăng cơ hội tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để tài trợ cho các cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Cụ thể, với tỷ lệ nợ vay chịu lãi trên tổng tài sản (hệ số D/A) đang ở mức thấp, lành mạnh (khoảng 0,27), Công ty có thể dễ dàng tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi của các Ngân hàng. Do vậy, Công ty có thể sử dụng đòn bẩy tài chính bất cứ khi nào có nhu cầu vay vốn để khuếch đại lợi ích đạt được, mang lại giá trị thặng dư cho các cổ đông nhờ vào tấm chắn thuế từ chi phí lãi vay.

Nhìn chung, cấu trúc vốn hiện tại của Công ty được đánh giá là khá an toàn khi duy trì tỷ lệ dư nợ vay chịu lãi trên tổng tài sản (hệ số D/A) ở mức thấp (0,27), giảm gánh nặng tài chính từ thanh toán lãi vay. Cùng với đó, Công ty cũng đang đẩy mạnh huy động vốn từ Khách hàng song song với quá trình thực hiện Dự án để tăng hiệu quả đầu tư, mang lại lợi ích tối đa cho Công ty. Công ty không có các khoản nợ phải trả, phải thu hay tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3.

## KẾ HOẠCH NĂM 2022

Trong năm 2022, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, tập trung triển khai phát triển các dự án hiện hữu và tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch để tiếp nối các dự án trong tương lai của Công ty, cụ thể như sau:

- **Đối với dự án Diamond Riverside:** Hoàn thành tính tiền sử dụng đất; tổ chức hội nghị cư dân, thành lập Ban quản trị tòa nhà để bàn giao hồ sơ, dự án cho Ban quản trị quản lý vận hành;
- **Đối với dự án NBB II:** làm việc với các cơ quan Nhà nước để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án;
- **Đối với dự án NBB Garden III:** làm việc với các cơ quan Nhà nước để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án;
- **Đối với dự án De Lagi - Bình Thuận:** Hoàn thành điều chỉnh mục tiêu dự án, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; thi công san lấp và hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đã được nhà nước giao đất; hoàn tất công tác kiểm kê, đền bù dự án trên phần diện tích đất còn lại chưa giao;
- **Đối với dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi:** Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, thi công xây dựng hạ tầng và kinh doanh;
- **Đối với dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh:** tiếp tục công tác bàn giao hạng mục cấp điện và hệ thống xử lý nước thải cho thành phố;
- Đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài;

Ban Tổng Giám đốc xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2022
Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	128 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	102 tỷ đồng

#### IV.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG - KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021 VÀ MỤC TIÊU - NHIỆM VỤ NĂM 2022

### 1.

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2021

Năm 2021 đánh dấu một năm đầy nỗ lực của Công ty NBB trong việc xử lý các khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Dịch bệnh Covid-19 đã gây ra nhiều biến động lớn đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và Công ty NBB nói riêng. Trong thời kỳ đỉnh dịch, Công ty đã nghiêm túc chấp hành các chỉ thị giãn cách xã hội để đảm bảo an toàn cho người lao động, đối tác, khách hàng của Công ty và chung tay bảo vệ cộng đồng. Tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trong năm 2021 đã tác động lớn và ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động thi công công trình, kinh doanh và triển khai pháp lý tại các dự án của Công ty. Bên cạnh đó, năm 2021 cũng ghi nhận chuyển biến mạnh mẽ trong cải cách quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Qua đó, thị trường bất động sản kỳ vọng có nhiều 'điểm sáng' nhờ Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp, điển hình như Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Các quy định mới được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt trong pháp lý cũng như "thổi làn gió mới" vào thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong thực tế triển khai, các cơ quan thực thi cần có thời gian để cải tiến quy trình và bộ máy nhân sự cho phù hợp với các quy định mới; và do đó, việc này cũng dẫn đến thủ tục pháp lý của hàng loạt dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh bị chững lại trong năm qua mà các dự án của NBB cũng không phải là ngoại lệ.

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn vướng mắc, Công ty NBB đã nỗ lực duy trì sự ổn định và quyết tâm thực hiện nhiệm vụ đề ra trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh cũng như trách nhiệm môi trường xã hội, cụ thể:

- Kết quả kinh doanh năm 2021

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	1.400	1.020	73%
Lợi nhuận trước thuế	562	421	75%
Lợi nhuận sau thuế	450	314	70%

- Đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng và tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng các dự án trọng điểm: Điển hình như hoàn thành công tác bàn giao căn hộ Diamond Riverside đến người mua nhà; hoàn thành khoảng 91% công tác đền bù dự án Sơn Tịnh; dự án De Lagi được cấp giấy phép xây dựng. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho khách hàng, nhà đầu tư và đối tác tiếp tục tin tưởng và hợp tác phát triển dự án với Công ty trong tương lai, đồng thời giữ vững chất lượng của thương hiệu NBB là thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.

- Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi chặt chẽ qua đó cải thiện mạnh mẽ các chỉ số tài chính, đặc biệt là tỷ lệ nợ vay chịu lãi được giữ ở mức tương đối thấp. Tại thời điểm cuối năm 2021 tỉ lệ nợ vay tài chính/Tổng tài sản chỉ khoảng 27,1%.
- Quan tâm chăm lo đời sống cho CBCNV, ổn định guồng máy nhân sự, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Mặc dù là một năm khó khăn của cả nền kinh tế, 2021 ghi nhận sự cố gắng cải thiện tổng thu nhập trung bình của CBCNV NBB.
- Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.
- Chú trọng sử dụng một số vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Thực hiện các công tác từ thiện xã hội, cùng địa phương thăm hỏi, chia sẻ động viên đối với các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn.

## 2.

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

Hội đồng quản trị đánh giá cao và tuyên dương nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể CBCNV trong việc giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong hoạt động kinh doanh năm 2021 để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao, cụ thể:

- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình triển khai của các dự án trọng điểm như Sơn Tịnh, De Lagi, ... để đưa ra các quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh nhằm đưa các dự án về đích theo đúng kế hoạch, góp phần quan trọng trong việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2022.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

## 3.

### CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2022

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2022 sẽ phát triển ổn định trong bối cảnh dịch bệnh đang dần được khống chế và kinh tế vĩ mô đang trên đà phục hồi. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

#### Về tài chính:

- Xây dựng nhiều phương án tài chính dự phòng trong trường hợp thị trường chuyển biến tốt - bình thường

- xấu, nhằm hướng đến tính chủ động trong tài chính, giảm thiểu rủi ro kinh doanh, xây dựng được kế hoạch phát triển bền vững cho công ty.
- Xây dựng phương án huy động vốn từ nhiều nguồn lực nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.

**Về phát triển dự án, sản phẩm:**

- Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
- Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
- Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.

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

- Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
- Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
- Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.

**Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:**

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

**Về trách nhiệm môi trường và xã hội:**

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

Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị cho giai đoạn nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu cơ bản cụ thể

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2022
Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	128 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	102 tỷ đồng





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị với nhiệm kỳ hoạt động 5 năm dựa trên nguyên tắc tập thể lãnh đạo và quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế nội bộ Công ty quy định.

1.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty NBB Nhiệm kỳ IV (2020 - 2025) gồm 07 thành viên, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính,...

## 1.1 THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT - Thành viên HĐQT không điều hành	12/05/2020	
2	Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	28/09/2020	
		Thành viên HĐQT không điều hành	30/07/2020	
3	Ông Nguyễn Bá Lân	Nguyên thành viên HĐQT độc lập	12/05/2020	23/04/2021
		Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	14/12/2021	
4	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT không điều hành	12/05/2020	
5	Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên HĐQT không điều hành	12/05/2020	
6	Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập	12/05/2020	
7	Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	14/12/2021	

## 1.2 CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

## 1.3 HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### \* Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

Trong năm 2021, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2020 tổ chức vào ngày 23/4/2021 và ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 tổ chức vào ngày 14/12/2021 đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau;

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	32/NQ-ĐHĐCĐ	23/4/2021	<ol style="list-style-type: none"> <li>Thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động SXKD 2020 và Kế hoạch SXKD 2021.</li> <li>Thông qua báo cáo của BKS về tình hình hoạt động của Công ty năm 2020.</li> <li>Thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2020.</li> <li>Thông qua báo cáo về chi trả tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán trưởng năm 2020.</li> <li>Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo kết quả kiểm toán.</li> <li>Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD và kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2021.</li> <li>Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2021.</li> <li>Chuẩn y việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị độc lập Nhiệm kỳ (2020-2025) đối với Ông Nguyễn Bá Lân</li> </ol>

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	32/NQ-ĐHĐCĐ	23/4/2021	9. Thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty. 10. Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. 11. Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. 12. Thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. 13. Thông qua chủ trương sử dụng cổ phiếu quỹ.
02	92/NQ-ĐHĐCĐ	14/12/2021	Thông qua các nội dung về cơ chế hợp tác giữa Công ty NBB với một số bên thứ ba để đầu tư những dự án bất động sản tiềm năng giai đoạn 2021-2022.
03	93/NQ-ĐHĐCĐ	14/12/2021	Thông qua việc chuyển đổi báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty NBB theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế ("IFRS") từ năm 2022.
04	94/NQ-ĐHĐCĐ	14/12/2021	Thông qua kết quả bầu bổ sung 02 thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy nhiệm kỳ IV (2021 - 2025).

**\* Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp thường kỳ vào mỗi tháng cũng như phát hành các phiếu lấy ý kiến để triển khai các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao và các nội dung công việc thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức, tiến hành và lưu trữ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tập trung giải quyết và thông qua các nội dung sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	03/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020.
2	04/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án KDC Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
3	05/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung liên quan đến việc triển khai dự án NBB2.
4	06/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung về việc lập kế hoạch dòng tiền của Công ty năm 2021.
5	07/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty năm 2021.
6	08/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung về chính sách lương và nhân sự của Công ty.
7	09/NQ-HĐQT	25/1/2021	Nghị quyết về việc thông qua mức thưởng cho BDH do đạt kế hoạch nguồn thu trong 6 tháng cuối năm 2020.
8	13/NQ-HĐQT	04/2/2021	Nghị quyết về việc thông qua phê duyệt điều chỉnh GCN đầu tư dự án KDC Sơn Tịnh.
9	14/NQ-HĐQT	04/2/2021	Nghị quyết về việc chi thù lao HĐQT, BKS năm 2020
10	19/NQ-HĐQT	22/3/2021	Nghị quyết về việc thông qua phê duyệt điều chỉnh GCN đầu tư dự án KDC Sơn Tịnh.
11	20/NQ-HĐQT	22/3/2021	Nghị quyết về việc thông qua cam kết bảo lãnh tại ngân hàng HD Bank.
12	21/NQ-HĐQT	22/3/2021	Nghị quyết về việc thông qua giao dịch hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
13	22/NQ-HĐQT	22/3/2021	Nghị quyết về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu tại HD Bank (700 tỷ).
14	22A/NQ-HĐQT	22/3/2021	Nghị quyết về việc thực hiện thế chấp tài sản cho trái phiếu của Công ty NBB tại HD Bank.
15	24/NQ-HĐQT	30/3/2021	Nghị quyết về việc thông qua chi phí khảo sát nghiên cứu và tìm kiếm các dự án mới.
16	25/NQ-HĐQT	30/3/2021	Nghị quyết thông qua nội dung HĐQT trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
17	30/NQ-HĐQT	16/4/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc cơ cấu lại các phòng ban thuộc khối văn phòng Công ty NBB.
18	35/NQ-HĐQT	6/5/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự Ban Tổng Giám đốc Công ty NBB.
19	36/QĐ-HĐQT	6/5/2021	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân.
20	39/NQ-HĐQT	14/5/2021	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương về giá bồi thường và hỗ trợ cho các hộ dân tại dự án De Lagi.
21	42/NQ-HĐQT	7/6/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc chi trả cổ tức năm 2020 đợt 1.
22	46/NQ-HĐQT	16/6/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside tại Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
23	48/NQ-HĐQT	16/6/2021	Nghị quyết về việc thông qua phương án chi tiết sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu.
24	51/NQ-HĐQT	22/6/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc chuyển nhượng quyền tham gia và hợp tác dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
25	55/NQ-HĐQT	31/8/2021	Nghị quyết về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi.
26	58/NQ-HĐQT	10/9/2021	Nghị quyết về việc thông qua phương án chi tiết sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu.
27	61/NQ-HĐQT	20/9/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc gia hạn thời gian chi trả cổ tức năm 2020 đợt 1.
28	64/QĐ-HĐQT	27/9/2021	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lưu Hải Ca.
29	65/QĐ-HĐQT	27/9/2021	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân.
30	66/QĐ-HĐQT	27/9/2021	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân.
31	67/NQ-HĐQT	27/9/2021	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ IV (2020-2025).
32	70/NQ-HĐQT	29/9/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc tham gia và hợp tác dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận.
33	75/NQ-HĐQT	25/10/2021	Nghị quyết về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021.
34	76/NQ-HĐQT	25/10/2021	Nghị quyết về việc thông qua phương án triển khai tại dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận.
35	79/NQ-HĐQT	27/10/2021	Nghị quyết về việc điều chỉnh thời gian chi trả cổ tức năm 2020 đợt 1.
36	81/NQ-HĐQT	19/11/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021.
37	82/NQ-HĐQT	19/11/2021	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021.



STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
38	83/NQ-HĐQT	19/11/2021	Nghị quyết về việc thông qua nội dung về công tác triển khai thi công tại dự án De Lagi.
39	84/NQ-HĐQT	19/11/2021	Nghị quyết về việc thông qua phương án đối với khách hàng tại dự án NBB3.
40	90/NQ-HĐQT	30/11/2021	Nghị quyết về việc thông qua việc triển khai thực hiện phương án bán cổ phiếu quỹ dưới hình thức ESOP.

## 1.4 HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Số thành viên HĐQT độc lập là 02/07 thành viên HĐQT, phù hợp với quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty đối với công ty đại chúng.

Các thành viên HĐQT độc lập thực hiện trách nhiệm, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các biểu quyết đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT; tham gia phản biện, đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh; theo dõi về hoạt động của HĐQT, kết quả giám sát Ban Tổng Giám đốc theo quy định.

## 1.5 DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ CÁC THÀNH VIÊN HĐQT THAM GIA CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM

Không có.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát hoạt động độc lập, có vai trò kiểm tra và giám sát để đảm bảo việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban điều hành là hợp lý, minh bạch, phù hợp với pháp luật, phù hợp với các Nghị quyết của ĐHCĐ, vì lợi ích của cổ đông Công ty.

### 2.1 THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB Nhiệm kỳ IV (2020-2025) gồm 03 thành viên, được lựa chọn là những người có đủ tiêu chuẩn, năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, kiểm toán để thực hiện nhiệm vụ được giao, gồm:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Ngày bổ nhiệm
1	Bà Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban kiểm soát	12/05/2020
2	Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	12/05/2020
3	Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên Ban kiểm soát	12/05/2020

### 2.2 HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khá quát như sau:

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

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

## 2.3 BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2021 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

### Tình hình hoạt động của công ty NBB trong năm tài chính 2021

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

Trong năm 2021 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của Công ty niêm yết.

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

#### A. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BKS VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2021:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm Soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy tại thời điểm ngày 31/12/2021.

Kết thúc năm tài chính 2021, tình hình hoạt động kinh doanh của NBB như sau:

#### Về kết quả hoạt động kinh doanh:

**Về doanh thu:** tổng doanh thu 2021 đạt 1.020 tỷ đồng, giảm khoảng 3 lần so với năm 2020 và đạt 73% so với kế hoạch năm 2021 do ĐHĐCĐ đề ra. Việc ghi nhận doanh thu trong năm 2021 đã bị ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 cũng như việc công ty phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài. Ngoài ra, do tính đặc thù của ngành Bất động sản - doanh thu theo chu kỳ, công ty chỉ có thể ghi nhận doanh thu đối với các dự án đang triển khai trong giai đoạn sau 2021. Hiện tại, các dự án mà công ty đang triển khai còn đang ở giai đoạn pháp lý và/hoặc giai đoạn xây dựng.

**Về chi phí:** tổng chi phí 2021 giảm khoảng 21% so với năm 2020; các khoản mục chi phí chính như sau:

- Chi phí bán hàng giảm mạnh từ 126,9 tỷ đồng xuống còn 3,1 tỷ đồng, do chi phí môi giới dự án giảm (năm 2020 khi bàn giao dự án Diamond Riverside, Công ty ghi nhận doanh thu và đồng thời ghi nhận chi phí bán hàng tương ứng).
- Chi phí tài chính cũng được ghi nhận giảm khoảng 16% so với năm 2020 xuống còn khoảng 165,9 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 61% do tăng chi phí nhân viên, chi phí dự phòng.

Theo đó kết thúc năm 2021, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 314,4 tỷ đồng, giảm khoảng 3,9 % so với năm 2020 và đạt gần 70% kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

#### Về tình hình tài chính:

**Tài sản:** Tổng tài sản của công ty tăng gần 7% so với cùng kỳ năm 2020 từ 4.090,7 tỷ đồng lên mức 4.373,7 tỷ đồng, chủ yếu do công ty gia tăng khoản hợp tác đầu tư với công ty Khu Bắc Thủ Thiêm đã được phê duyệt trước đây.

**Nguồn vốn:** Tại thời điểm 31/12/2021, tỷ lệ vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty NBB lần lượt là 42% và 58% (trong đó nợ vay tài chính là 27% và nợ phải trả khác là 31%). Đây là cơ cấu tương đối an toàn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Trong năm, cơ cấu khoản mục vốn chủ sở hữu có sự thay đổi chủ yếu đến từ các nguyên nhân:

- Công ty tiến hành i) chia cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 16% theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/06/2021 và ii) chia 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu theo nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Công ty tiến hành sử dụng quỹ đầu tư phát triển bù đắp cho khoản đã chi để bù thiệt hại và khắc phục hậu quả của sự cố cháy chung cư Carina Plaza theo nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng vốn chủ sở hữu đạt khoảng 1.830,2 tỷ đồng, tăng khoảng 3,6% so với cùng kỳ năm 2020.

Với những kết quả đạt được trong năm, lãi cơ bản trên cổ phiếu có sự cải thiện so với năm 2020, đạt 2.982 đồng/cổ phiếu, tương ứng tăng khoảng 2,7%.

## **B. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN PHÁP LUẬT NHÀ NƯỚC VÀ THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA CÔNG TY VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:**

Trong năm 2021, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ.

Ngoài ra, Công ty NBB đã thực hiện chia cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 16% theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/06/2021 theo Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông.

## **C. KIẾN NGHỊ CỦA BKS VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:**

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

1. Tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra các công ty thành viên và đối tác cũng như ở các dự án mà NBB có vốn đầu tư nhằm hạn chế các tai nạn có thể xảy ra và nếu trong trường hợp xảy ra tai nạn thì phải xử lý nhanh chóng, kịp thời để hạn chế thiệt hại.
2. Ban điều hành cần chú trọng công tác IR hơn nữa để kịp thời thông báo đến cổ đông và các nhà đầu tư những tin tức mới nhất về tình hình hoạt động của công ty, giúp cổ đông có cái nhìn toàn diện và sâu sắc về công ty từ đó đưa ra các quyết định đầu tư đúng đắn cũng như tránh được những tổn thất do thiếu nắm bắt kịp thời các thông tin.

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

## 3.

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### 3.1 LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 32/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 23/04/2021, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được chi trả tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty (ngoài thù lao ra, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận các khoản lợi ích nào khác). Tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa tiến hành chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2021.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2020-2025) được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 số 21/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 12/05/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 59/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 30/07/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 số 32/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 23/04/2021 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 92/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 14/12/2021.

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT - Thành viên HĐQT không điều hành
2	Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực - Thành viên HĐQT không điều hành
3	Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên HĐQT
4	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên HĐQT không điều hành
6	Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập
7	Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên HĐQT độc lập
8	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban kiểm soát
9	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS
10	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS
11	Trần Lê Hoàng Diễm	Thư ký

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng hưởng các quyền lợi tương tự các CBNV khác: 12 tháng xét thưởng 1 lần, được thưởng khi có sáng kiến được công nhận mang lại lợi ích thiết thực cho Công ty. Ngoài lương và thưởng, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng không nhận các khoản lợi ích nào khác.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm (VND)
1	Lưu Hải Ca	Nguyên Tổng Giám đốc	1.194.865.250
2	Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc	620.713.920
3	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	1.128.869.000
4	Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	1.457.535.900
5	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	1.093.191.200
6	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	878.105.761

### 3.2 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ	Số cổ phiếu	Tỉ lệ	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. HCM (CIJ)	Cổ đông lớn (có đại diện giữ chức vụ trong Hội đồng quản trị)	73.316.667	72,97%	65.421.332	65,11%	Bán cổ phiếu



Số lượng cổ phần sở hữu của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc chốt tại thời điểm ngày 31/12/2021.

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu %
1	Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT	64.000	0,06%
2	Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	-	-
3	Nguyễn Quỳnh Hương	TV HĐQT không điều hành	19.200	0,02%
4	Đoàn Tường Triệu	TV HĐQT không điều hành	64.000	0,06%
5	Nguyễn Văn Chính	TV HĐQT độc lập	-	-
6	Phạm Thanh Vũ	TV HĐQT độc lập	-	-
7	Nguyễn Bá Lân	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-
8	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
9	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	-
10	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS	-	-
11	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	-	-
12	Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	-	-
13	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
14	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>147.200</b>	<b>0,14%</b>

### 3.3 HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ VÀ CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC

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

STT	Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CIJ)	- Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sơn Tịnh - Hợp đồng hợp tác Khu Bắc Thủ Thiêm	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực NBB là TGD Công ty CIJ
2	Công ty Cổ phần xây dựng hạ tầng CIJ (CIJ E&C)	Hợp đồng thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh và dự án De Lagi	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực NBB là thành viên HĐQT Công ty CIJ E&C
3	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	Hợp đồng góp vốn đầu tư	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực NBB là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty KBTT

### 3.4 ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tuân thủ theo quy định.



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN



#### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.



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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ Phó chủ tịch lên Chủ tịch ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021 và tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)

### BAN KIỂM SOÁT

Bà Dương Quỳnh Diệp	Trưởng ban
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến ngày 26 tháng 9 năm 2021 là Ông Lưu Hải Ca và từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**NGUYỄN BÁ LÂN**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh,  
Ngày 16 tháng 3 năm 2022





## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 1369/2022/BCKT-ICPA.SG

**Kính gửi: Quý Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 4 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Giang Thạch  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
2178-2018-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

A blue signature of Phạm Thị Toan.

Phạm Thị Toan  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2019-072-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B01-DN/HN

Đơn vị: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.773.894.194.316</b>	<b>2.122.027.160.667</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>
1.	Tiền	111	V.1	30.190.337.086	67.500.904.393
<b>II.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>780.438.620.716</b>	<b>1.109.974.440.551</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	302.494.036.540	531.484.663.142
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	333.692.653.776	326.332.085.830
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	9.500.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	177.371.407.620	244.671.604.365
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(35.419.477.220)	(2.013.912.786)
<b>III.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>931.327.870.572</b>	<b>930.436.448.355</b>
1.	Hàng tồn kho	141	V.7	931.327.870.572	930.436.448.355
<b>IV.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.937.365.942</b>	<b>14.115.367.368</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	22.361.483	250.028.546
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.143.492.487	13.742.019.922
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	2.771.511.972	123.318.900
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.599.759.787.000</b>	<b>1.968.685.279.233</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>605.251.112.951</b>	<b>57.399.765.003</b>
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	562.911.347.948	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V.5	42.339.765.003	57.399.765.003
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>221.363.570.050</b>	<b>233.680.578.068</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	189.875.063.839	198.712.252.361
	- Nguyên giá	222		222.725.972.979	226.193.349.524
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.850.909.140)	(27.481.097.163)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	31.488.506.211	34.968.325.707
	- Nguyên giá	228		31.646.927.986	35.037.047.482
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(158.421.775)	(68.721.775)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>55.766.254.435</b>	<b>54.830.628.535</b>
	- Nguyên giá	231		71.176.150.497	67.786.031.001
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.409.896.062)	(12.955.402.466)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.595.707.989.463</b>	<b>1.546.941.804.143</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.595.707.989.463	1.546.941.804.143
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>16.150.000.000</b>	<b>16.150.000.000</b>
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	18.150.000.000	18.150.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>105.520.860.101</b>	<b>59.682.503.484</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	101.207.075.475	59.173.130.484
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	4.313.784.626	509.373.000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.373.653.981.316</b>	<b>4.090.712.439.900</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị: VND

	Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.543.451.546.798</b>	<b>2.324.059.503.188</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.181.867.086.547</b>	<b>2.093.652.132.089</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	85.351.910.000	122.447.310.596
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	34.066.767.633	28.355.829.700
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	220.126.571.985	254.447.788.078
4.	Phải trả người lao động	314		1.127.035.257	2.397.766.044
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	342.093.825.863	424.771.231.972
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	641.273.008.823	948.728.967.676
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	837.132.014.400	301.844.828.384
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	7.272.727.273	-
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	13.423.225.313	10.658.409.639
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>361.584.460.251</b>	<b>230.407.371.099</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19	7.045.116.036	8.568.645.142
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	350.000.000.000	216.839.691.730
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	-
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	3.752.492.187	4.999.034.227
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.830.202.434.518</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.830.202.434.518</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		207.059.165.444	479.559.579.732
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(498.686.282.051)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	103.604.269.349
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		618.642.613.957	669.234.115.649
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		304.230.949.178	341.892.716.169
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		314.411.664.779	327.341.399.480
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.831.172.880	8.184.694.033
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.373.653.981.316</b>	<b>4.090.712.439.900</b>

**NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN**  
Người lập biểu

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ LÂN**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MÃ SỐ B02-DN/HN  
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	310.033.364.483	2.719.710.463.940
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>255.198.237.453</b>	<b>780.959.455.631</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	434.722.605.516	20.265.600.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	165.859.558.529	198.418.616.255
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		99.297.320.355	3.650.533.698
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.081.056.166	126.913.421.129
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	66.459.390.277	41.387.173.846
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>454.520.837.997</b>	<b>434.505.845.197</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	20.033.705.435	29.412.960.202
12. Chi phí khác	32	VI.8	53.679.618.679	6.312.403.073
<b>13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(33.645.913.244)</b>	<b>23.100.557.129</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	110.799.867.482	129.721.080.763
16. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.14	(3.017.559.598)	594.147.000
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>313.092.616.869</b>	<b>327.291.174.563</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		314.411.664.779	327.341.399.480
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.319.047.910)	(50.224.917)
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>2.982</b>	<b>2.905</b>

**NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN**  
Người lập biểu

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ LÂN**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	2021	2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1.</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
<b>2.</b>	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
	Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	8.872.297.235	8.636.986.169
	Các khoản dự phòng	03	33.405.564.434	1.300.000.000
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(61.099.596.370)	(17.762.107.320)
	Chi phí lãi vay	06	99.297.320.355	3.650.533.698
<b>3.</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>501.350.510.407</b>	<b>453.431.814.873</b>
	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	179.901.557.410	(54.415.632.602)
	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(45.974.752.558)	1.526.218.208.058
	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(460.303.270.869)	(1.524.163.271.892)
	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(41.806.277.928)	48.695.233.407
	Tiền lãi vay đã trả	14	(102.197.708.501)	(41.289.628.473)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(100.800.826.053)	(66.984.709.538)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(33.344.488.293)	(34.999.606.649)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(103.175.256.385)</b>	<b>306.492.407.184</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.870.930.019)	(7.519.432.275)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.204.090.909	1.545.454.545
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(617.300.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.588.652.052	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(21.042.448.895)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	38.188.351.642	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.806.135.808	2.363.730.933
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(477.383.699.608)</b>	<b>(24.652.695.692)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	(359.522.715.837)
2.	Tiền thu từ đi vay	33	1.071.163.288.496	623.100.529.646
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(402.715.794.210)	(381.191.657.443)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(125.199.105.600)	(236.201.952.500)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>543.248.388.686</b>	<b>(353.815.796.134)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(37.310.567.307)</b>	<b>(71.976.084.642)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>67.500.904.393</b>	<b>139.476.989.035</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>

Đã ký

**NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN**  
Người lập biểu

Đã ký

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Kế toán trưởng

Đã ký

**NGUYỄN BÁ LÂN**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022





# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 15 ngày 4 tháng 10 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và Tổng Giám đốc Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.004.756.560.000 đồng, được chia thành 100.475.656 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII")

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty như sau:

1. Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận.
2. Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
3. Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại Tầng 2, Biệt thự A29, Lô BT-A3, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu 9B, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.
4. Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 18 tháng 02 năm 2009 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 140 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 134 người).

### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

### Ngành nghề kinh doanh

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

### Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động này ước tính trong vòng từ 12 tháng đến 60 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng. Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con và một (01) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
		(%)	(%)	
<i>Các công ty con</i>				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Đầu tư, quản lý các công trình bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	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
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016



của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

##### **Ước tính kế toán**

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

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

##### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay

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

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

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

### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được ghi nhận là một loại tài sản dài hạn trong bảng cân đối kế toán hợp nhất, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính nhưng không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng. Định kỳ, Công ty 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### Các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc

lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ

## **Nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

## **Hàng tồn kho**

### **Hàng hóa bất động sản**

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong năm hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành 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 đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

### **Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho khác được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho** của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

## **Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	4 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất vô thời hạn và chương trình phần mềm.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không phải trích khấu hao.

Nguyên giá của chương trình phần mềm bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Phần mềm của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm Trung tâm thương mại, hồ bơi và sân tennis ở Chung cư Carina do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản, cụ thể như sau:

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận là giá vốn trong năm bán bất động sản đầu tư.



## Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; phí cam kết rút vốn và công cụ dụng cụ xuất dùng.

Chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ doanh thu của các dự án khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng.

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian tối đa không quá 3 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

## Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

## Các khoản dự phòng phải trả

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

## Trái phiếu thường

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá

trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong năm theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách ghi tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong năm.

### Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông.

### Ghi nhận doanh thu

#### **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## Tiền lãi

Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

## Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch mà không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại trong bất cứ tình huống nào.

## Ghi nhận giá vốn

### ***Bất động sản đã chuyển nhượng***

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào 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 hóa và dịch vụ khác

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

## Chi phí đi vay

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

## Chi phí hợp tác đầu tư dự án

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng năm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được

ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

### Lãi cơ bản 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

### Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của 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.

### Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

### Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm: hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động khác và chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh và không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	478.318.123	1.056.527.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.712.018.963	66.444.376.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>

## 2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>279.684.632.290</b>	<b>471.920.412.265</b>
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.253.810.312	272.156.004.577
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	106.411.610.505	90.980.567.064
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	23.812.975.473	76.539.589.474
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	6.676.390.000	29.714.405.150
Các dự án khác	2.529.846.000	2.529.846.000
<b>Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác</b>	<b>11.605.500.000</b>	<b>49.793.851.642</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	-	38.188.351.642
Các đối tượng khác	11.605.500.000	11.605.500.000
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>11.203.904.250</b>	<b>9.770.399.235</b>
<b>CỘNG</b>	<b>302.494.036.540</b>	<b>531.484.663.142</b>

## 3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	33.647.883.701	31.134.864.794
Các nhà cung cấp khác	107.202.994.175	102.355.445.136
<b>CỘNG</b>	<b>333.692.653.776</b>	<b>326.332.085.830</b>
<b>Trong đó, số dư trả trước cho các bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	20.773.681.440	19.775.961.199
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.119.755.484	2.123.290.904
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	129.271.906
<b>CỘNG</b>	<b>21.893.436.924</b>	<b>22.028.524.009</b>

## 4. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	-	9.500.000.000
	<b>2.300.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (I)	562.911.347.948	-
<b>Tổng cộng phải thu về cho vay</b>	<b>565.211.347.948</b>	<b>9.500.000.000</b>



(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng cùng các phụ lục kèm theo đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức tối đa 615 tỷ đồng và thời hạn hợp tác là 36 tháng kể từ ngày góp vốn đợt đầu tiên. Việc hợp tác nhằm mục đích để Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận định kỳ 6 tháng 1 lần theo hình thức khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

## 5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng đền bù	54.411.646.574	70.527.033.677
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC (i)	34.841.439.583	-
Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	15.648.060.434
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	8.315.000.000	8.315.000.000
Tạm ứng bồi thường và khắc phục thiệt hại do cháy chung cư Carina (ii)	-	104.438.750.348
Các khoản phải thu khác	36.163.438.629	32.750.937.506
<b>CỘNG</b>	<b>177.371.407.620</b>	<b>244.671.604.365</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án	42.108.620.000	42.108.620.000
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	-	15.000.000.000
Các khoản phải thu khác	231.145.003	291.145.003
<b>CỘNG</b>	<b>42.339.765.003</b>	<b>57.399.765.003</b>
<b>Trong đó, số dư phải thu các bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (iii)	20.759.556.010	-

(i) Đây là khoản lợi nhuận trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

(ii) Trong năm 2021, Công ty đã xử lý toàn bộ khoản chi bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina sau khi có kết luận chính thức từ cơ quan điều tra (xem chi tiết tại thuyết minh số VII.3).

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm về lãi và phí huy động vốn phát sinh theo hợp đồng hợp tác đầu tư như đã trình bày tại thuyết minh số V.4.

## 6. NỢ XẤU

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	709.811.486	-	(709.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.057.504.000	-	(1.057.504.000)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)	1.304.101.300	-	(1.304.101.300)
<b>CỘNG</b>	<b>35.419.477.220</b>	<b>-</b>	<b>(35.419.477.220)</b>	<b>2.013.912.786</b>	<b>-</b>	<b>(2.013.912.786)</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	2021 VND	2020 VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.013.912.786</b>	<b>709.811.486</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	33.405.564.434	1.300.000.000
Tăng do hợp nhất công ty con	-	4.101.300
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.419.477.220</b>	<b>2.013.912.786</b>

## 7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021 (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	37.790.150	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	884.921.637.208	-	873.033.283.405	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	26.415.185.899	-	37.449.907.635	-
Hàng hóa bất động sản	19.953.257.315	-	19.953.257.315	-
<b>CỘNG</b>	<b>931.327.870.572</b>	<b>-</b>	<b>930.436.448.355</b>	<b>-</b>

(\*) Bất động sản dở dang thể hiện chi phí đầu tư và phát triển của các dự án như sau:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	488.859.772.048	-	535.721.144.515	-
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De - Lagi	325.075.410.626	-	181.710.251.529	-
Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers	14.719.834.263	-	98.499.905.088	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	56.266.620.271	-	57.101.982.273	-
<b>CỘNG</b>	<b>884.921.637.208</b>	<b>-</b>	<b>873.033.283.405</b>	<b>-</b>

(i) Công ty đã thực hiện hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty Cổ phần Pearl City và chia lợi nhuận từ dự án cho Công ty Pearl City theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.361.483	85.757.465
Các khoản chi phí khác	-	164.271.081
<b>CỘNG</b>	<b>22.361.483</b>	<b>250.028.546</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	93.326.254.547	-
Chi phí nhà mẫu	5.623.321.309	3.415.258.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.314.985.713	1.540.588.333
Chi phí hợp tác đầu tư	-	54.184.198.305
Các khoản chi phí khác	942.513.906	33.084.946
<b>CỘNG</b>	<b>101.207.075.475</b>	<b>59.173.130.484</b>
<b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>	<b>101.229.436.958</b>	<b>59.423.159.030</b>

(i) Đây là chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án có doanh thu.

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá:</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>1.282.753.442</b>	<b>17.379.171.031</b>	<b>2.171.662.546</b>	<b>226.193.349.524</b>
Mua trong năm	-	219.350.000	1.919.507.546	303.890.909	2.442.748.455
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(5.840.000.000)	(70.125.000)	(5.910.125.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>13.458.678.577</b>	<b>2.405.428.455</b>	<b>222.725.972.979</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>16.731.538.970</b>	<b>1.198.189.678</b>	<b>8.541.856.015</b>	<b>1.009.512.500</b>	<b>27.481.097.163</b>
Khấu hao trong năm	4.421.183.892	249.829.165	1.472.598.095	184.492.487	6.328.103.639
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(888.166.662)	(70.125.000)	(958.291.662)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>21.152.722.862</b>	<b>1.448.018.843</b>	<b>9.126.287.448</b>	<b>1.123.879.987</b>	<b>32.850.909.140</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>188.628.223.535</b>	<b>84.563.764</b>	<b>8.837.315.016</b>	<b>1.162.150.046</b>	<b>198.712.252.361</b>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>184.207.039.643</b>	<b>54.084.599</b>	<b>4.332.391.129</b>	<b>1.281.548.468</b>	<b>189.875.063.839</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 7.052.886.352 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.323.694.676 đồng)

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Chương trình phần mềm VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>34.767.947.482</b>	<b>269.100.000</b>	<b>35.037.047.482</b>
Phân loại lại	(3.390.119.496)	-	(3.390.119.496)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>269.100.000</b>	<b>31.646.927.986</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>-</b>	<b>68.721.775</b>	<b>68.721.775</b>
Khấu hao trong năm	-	89.700.000	89.700.000
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>158.421.775</b>	<b>158.421.775</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>34.767.947.482</b>	<b>200.378.225</b>	<b>34.968.325.707</b>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>110.678.225</b>	<b>31.488.506.211</b>

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Hồ bơi và sân quần vợt VND</b>	<b>Trung tâm thương mại Carina VND</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>65.808.282.364</b>	<b>67.786.031.001</b>
Phân loại lại	-	3.390.119.496	3.390.119.496
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>69.198.401.860</b>	<b>71.176.150.497</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>904.625.426</b>	<b>12.050.777.040</b>	<b>12.955.402.466</b>
Khấu hao trong năm	104.942.376	2.349.551.220	2.454.493.596
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.009.567.802</b>	<b>14.400.328.260</b>	<b>15.409.896.062</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.073.123.211</b>	<b>53.757.505.324</b>	<b>54.830.628.535</b>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>968.180.835</b>	<b>54.798.073.600</b>	<b>55.766.254.435</b>

Trung tâm thương mại Carina đã được Công ty thế chấp cho khoản vay ngân hàng TMCP Á Châu (xem thêm tại thuyết minh V.20)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

	<b>2021 VND</b>	<b>2020 VND</b>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.223.330.839	3.118.431.315
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của Bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	3.854.224.154	4.730.095.695
<b>Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư</b>	<b>(1.630.893.315)</b>	<b>(1.611.664.380)</b>



## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2021 VND	01/01/2021 (Trình bày lại) VND
Dự án đầu tư, phát triển bất động sản NBB Garden III	814.910.144.026	809.180.484.515
Dự án đầu tư, phát triển bất động sản NBB II	772.091.636.468	733.886.052.911
Các dự án khác	8.706.208.969	3.875.266.717
<b>CỘNG</b>	<b>1.595.707.989.463</b>	<b>1.546.941.804.143</b>

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### a. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(0)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(0)
<b>Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>								<b>-</b>

### b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	(0)	9,50%	16.150.000.000	-	(0)
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(0)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(0)
<b>Giá trị thuần của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								<b>16.150.000.000</b>

(0) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường. Các thông tin và giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này không có sẵn. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**14. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI****a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được trừ khi tính thuế trong tương lai	Tổng cộng
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.103.520.000</b>	-	<b>1.103.520.000</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(594.147.000)	-	(594.147.000)
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>509.373.000</b>	-	<b>509.373.000</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	165.528.000	3.638.883.626	3.804.411.626
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>674.901.000</b>	<b>3.638.883.626</b>	<b>4.313.784.626</b>

**b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Dự phòng đầu tư công ty con	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại		-	20%

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	56.236.691.002	56.236.691.002	46.262.765.576	46.262.765.576
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	6.104.404.126	6.104.404.126	8.919.581.795	8.919.581.795
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	1.300.000.000	1.300.000.000	8.895.644.166	8.895.644.166
Các đối tượng khác	21.710.814.872	21.710.814.872	58.369.319.059	58.369.319.059
<b>CỘNG</b>	<b>85.351.910.000</b>	<b>85.351.910.000</b>	<b>122.447.310.596</b>	<b>122.447.310.596</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:</b>				
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	-	66.354.960	66.354.960
<b>CỘNG</b>	<b>13.443.885</b>	<b>13.443.885</b>	<b>66.354.960</b>	<b>66.354.960</b>

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (*)	34.060.963.433	28.292.155.700
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.804.200	63.674.000
<b>CỘNG</b>	<b>34.066.767.633</b>	<b>28.355.829.700</b>
<b>(*) Chi tiết tiền nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ và đất nền</b>		
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	22.898.332.202	24.669.524.469
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	8.140.000.000	600.000.000
<b>CỘNG</b>	<b>34.060.963.433</b>	<b>28.292.155.700</b>

## 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.770.486.112	2.770.486.112
Thuế thu nhập cá nhân	10.688.200	10.688.200	-	-
Các khoản khác	112.630.700	112.630.700	1.025.860	1.025.860
<b>CỘNG</b>	<b>123.318.900</b>	<b>123.318.900</b>	<b>2.771.511.972</b>	<b>2.771.511.972</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	67.503.767.534	25.541.626.130	71.586.790.614	21.458.603.050
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.132.209.933	110.799.867.482	100.800.826.053	151.131.251.362
Thuế thu nhập cá nhân	3.946.035.058	6.772.110.828	5.366.362.467	5.351.783.419
Các khoản khác	41.865.775.553	20.929.933.160	20.610.774.559	42.184.934.154
<b>CỘNG</b>	<b>254.447.788.078</b>	<b>164.043.537.600</b>	<b>198.364.753.693</b>	<b>220.126.571.985</b>

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí lãi vay	12.723.024.376	5.188.013.914
Chi phí xây dựng	7.079.788.497	97.529.968.735
Chi phí phải trả khác	1.291.012.990	1.053.249.323
<b>CỘNG</b>	<b>342.093.825.863</b>	<b>424.771.231.972</b>
<b>(*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:</b>		
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
<b>CỘNG</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>321.000.000.000</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/12/2021 VND</b>	<b>01/01/2021 VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	463.322.913.500	690.145.015.860
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	112.913.213.000	184.650.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	45.437.479.557	42.670.405.681
Chi phí sử dụng vốn phải trả	13.281.782.213	23.717.180.821
Các khoản phải trả khác	6.317.620.553	7.546.365.314
<b>CỘNG</b>	<b>641.273.008.823</b>	<b>948.728.967.676</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.098.031.000	7.078.031.000
Quỹ bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Các khoản phải trả khác	-	543.529.106
<b>CỘNG</b>	<b>7.045.116.036</b>	<b>8.568.645.142</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Phải trả Công ty CII		
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (i)</i>	112.913.213.000	184.650.000.000
<i>Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả</i>	13.281.782.213	23.717.180.821
<b>CỘNG</b>	<b>126.194.995.213</b>	<b>208.367.180.821</b>

(i) Đây là khoản vốn hợp tác đầu tư từ Công ty CII theo hợp đồng số 37/2020 ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 để hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn với tỷ lệ 13%/năm tính trên số tiền thực tế góp vào dự án.

## 20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
Các khoản vay cá nhân	670.132.014.400	670.132.014.400	451.163.288.496	59.004.349.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	125.000.000.000	130.000.000.000	5.000.000.000
Cộng: Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh b)	42.000.000.000	42.000.000.000		23.871.753.384
<b>CỘNG</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>581.163.288.496</b>	<b>64.004.349.096</b>
				<b>301.844.828.384</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>				
<b>Các khoản vay</b>				
Ngân hàng TMCP Á Châu	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	198.711.445.114
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(42.000.000.000)		(23.871.753.384)
<b>Trái phiếu phát hành</b>				
Mã trái phiếu NBBH2124001	350.000.000.000	350.000.000.000	490.000.000.000	140.000.000.000
<b>CỘNG</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>490.000.000.000</b>	<b>338.711.445.114</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.071.163.288.496</b>	<b>402.715.794.210</b>
				<b>216.839.691.730</b>
				<b>518.684.520.114</b>



**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

<b>Bên cho vay</b>	<b>Số dư</b>	<b>Thời hạn vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản đảm bảo và các thông tin khác</b>
<b>Ngắn hạn</b>					
Nhiều cá nhân	670.132.014.400	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	Đến ngày 01/06/2024 hoặc một thời hạn theo thỏa thuận	11,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
<b>Dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42.000.000.000	60 tháng đến ngày 30/12/2022	10,50%	Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.

## 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### Thông tin bổ sung cho trái phiếu phát hành

Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng.

- Mệnh giá trái phiếu: 100 triệu đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu dự kiến phát hành: 5.000 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu đã phát hành thành công: 4.900 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu Công ty đã thực hiện mua lại: 1.400 trái phiếu;
- Phương thức phát hành: riêng lẻ;
- Trái chủ: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: ngày 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Ngày đến hạn: ngày 11 tháng 6 năm 2024;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, các kỳ trả lãi tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, tham chiếu theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng do HDBank công bố cộng biên độ 4,5%/năm nhưng tối thiểu 11%/năm;;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm để thực hiện các hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và tăng cường nguồn vốn thực hiện dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi; các cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty mẹ CII; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.

### Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn và trái phiếu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	42.000.000.000	23.871.753.384
Trong năm thứ hai	-	210.871.753.384
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	350.000.000.000	5.967.938.346
	<b>392.000.000.000</b>	<b>240.711.445.114</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(23.871.753.384)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>216.839.691.730</b>

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<b>2021 VND</b>	<b>2020 VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-
Trích bổ sung dự phòng trong năm	7.272.727.273	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.272.727.273</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.999.034.227</b>	<b>10.000.000.000</b>
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.246.542.040)	(5.000.965.773)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.752.492.187</b>	<b>4.999.034.227</b>

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<b>2021 VND</b>	<b>2020 VND</b>
Số dư đầu năm	10.658.409.639	15.014.160.526
Trích lập trong năm	33.418.582.316	18.851.903.656
Điều chỉnh khác trong năm	-	(506.580.651)
Sử dụng quỹ trong năm	(30.653.766.642)	(22.701.073.892)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.423.225.313</b>	<b>10.658.409.639</b>

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(139.163.566.214)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>596.541.179.174</b>	<b>8.015.371.540</b>	<b>2.081.186.852.729</b>
Mua cổ phiếu quỹ	-	(359.522.715.837)	-	-	-	-	(359.522.715.837)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	327.341.399.480	(50.224.917)	327.291.174.563
Chia cổ tức	-	-	-	-	233.303.140.000)	-	(233.303.140.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.851.903.656)	(79.282.757)	(18.931.186.413)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển (1)	-	-	-	(27.873.459.148)	-	-	(27.873.459.148)
Tặng do hợp nhất Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	298.830.167	298.830.167
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	506.580.651	-	506.580.651
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>669.234.115.649</b>	<b>8.184.694.033</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>669.234.115.649</b>	<b>8.184.694.033</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	314.411.664.779	(1.319.047.910)	313.092.616.869
Chia cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông	-	(272.500.414.288)	491.599.204.288	-	(219.098.790.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	-	(125.199.865.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.384.109.073)	(34.473.243)	(33.418.582.316)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(15.679.598.202)	15.679.598.202	-	-
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển (1)	-	-	-	(87.924.671.147)	-	-	(87.924.671.147)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>-</b>	<b>618.642.613.957</b>	<b>6.831.172.880</b>	<b>1.830.202.434.518</b>

(1) Quỹ đầu tư phát triển đã được dùng để bù đắp cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong hoạt động của Công ty theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020. Trong năm 2021, Công ty đã sử dụng nguồn quỹ đầu tư phát triển để xử lý khoản tạm ứng bồi thường và khắc phục thiệt hại do cháy chung cư Carina. (Xem thêm thuyết minh VII.3).

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****b. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2021</b> <b>Cổ phiếu</b>	<b>01/01/2021</b> <b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(315.861)	(22.225.740)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(22.225.740)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	78.249.916
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	78.249.916

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021, cổ tức năm 2020 được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành.

Trong năm Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức đợt 1 của năm 2020 với tỷ lệ thực hiện 16%, tương ứng với tổng giá trị là 125.199.865.600 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện cân đối nguồn tài chính để hoàn tất việc chi trả cổ tức đợt 2 của năm 2020 với tổng giá trị còn lại là 70.424.924.400 đồng.

Cổ tức năm 2021 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Mức chi trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

**d. Cổ phiếu thưởng**

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng. Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. DOANH THU**

	<b>2021</b> <b>VND</b>	<b>2020</b> <b>VND</b>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	537.752.096.740	3.482.401.626.524
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.479.505.196	18.268.293.047
<b>CỘNG</b>	<b>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</b>



## 2. GIÁ VỐN

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	276.911.501.946	2.695.478.838.302
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.121.862.537	24.231.625.638
<b>CỘNG</b>	<b>310.033.364.483</b>	<b>2.719.710.463.940</b>

## 3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (i)	370.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.042.605.516	3.388.559.700
Doanh thu hoạt động tài chính khác	19.680.000.000	16.877.041.096
<b>CỘNG</b>	<b>434.722.605.516</b>	<b>20.265.600.796</b>
<b>Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	63.973.643.684	-
Công ty CII	-	4.327.041.096
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	144.842.466
<b>CỘNG</b>	<b>63.973.643.684</b>	<b>4.471.883.562</b>

(i) Đây là thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi. Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên.

## 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay	99.297.320.355	3.650.533.698
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (*)	66.562.238.174	194.012.329.133
Chi phí tài chính khác	-	755.753.424
<b>CỘNG</b>	<b>165.859.558.529</b>	<b>198.418.616.255</b>
<b>Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty CII	7.730.709.591	-
<b>(*) Chi tiết chi phí hợp tác đầu tư dự án:</b>		
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (i)	66.562.238.174	114.115.801.695
Dự án Diamond Riverside	-	79.896.527.438
<b>CỘNG</b>	<b>66.562.238.174</b>	<b>194.012.329.133</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi phân chia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhà mẫu	870.333.784	5.383.547.146
Chi phí môi giới	-	120.222.815.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	16.636.364
Chi phí bằng tiền khác	2.210.722.382	1.290.422.207
<b>CỘNG</b>	<b>3.081.056.166</b>	<b>126.913.421.129</b>
<b>Trong đó, chi phí bán hàng phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CI	-	169.253.652

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.950.197.145	27.443.741.593
Chi phí đồ dùng văn phòng	261.375.019	379.797.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.488.397.050	2.349.574.319
Chi phí dự phòng	33.405.564.434	1.300.000.000
Thuế, phí và lệ phí	246.097.504	283.521.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.986.282.733	2.897.572.976
Chi phí bằng tiền khác	4.121.476.392	6.732.965.799
<b>CỘNG</b>	<b>66.459.390.277</b>	<b>41.387.173.846</b>
<b>Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	18.430.909

**7. THU NHẬP KHÁC**

	2021 VND	2020 VND
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	13.917.579.620	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	4.620.985.742	12.223.371.415
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	252.257.571	373.547.620
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	-	14.000.000.000
Các khoản thu nhập khác	1.242.882.502	2.816.041.167
<b>CỘNG</b>	<b>20.033.705.435</b>	<b>29.412.960.202</b>

## 8. CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại vụ hỏa hoạn tại chung cư Carina (Xem thêm thuyết minh VII.3)	21.333.079.201	-
Các khoản phạt vi phạm thuế	22.592.591.968	5.299.370.414
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	4.589.120.000	-
Các khoản chi phí khác	5.164.827.510	1.013.032.659
<b>CỘNG</b>	<b>53.679.618.679</b>	<b>6.312.403.073</b>

## 9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2021 VND	2020 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Chi phí không được trừ	102.834.224.904	7.989.570.907
Điều chỉnh tăng lợi nhuận khác	11.696.533.110	184.748.988.459
Lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(3.106.620.139)	(2.973.944.737)
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	3.886.195.672	1.010.278.313
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>536.185.258.300</b>	<b>648.381.295.268</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	107.237.051.660	129.676.259.054
Điều chỉnh thuế phải nộp kỳ trước	3.562.815.822	44.821.709
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>110.799.867.482</b>	<b>129.721.080.763</b>

## 10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2021 VND	2020 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	314.411.664.779	327.341.399.480
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(15.720.583.239)	(36.418.582.316)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>298.691.081.540</b>	<b>290.922.817.164</b>
Số cổ phiếu lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.982</b>	<b>2.905</b>

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay đã được điều chỉnh giảm cho giá trị quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát dự tính chia từ lợi nhuận năm 2021 theo kế hoạch đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại cho phần trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt. Trong năm 2021, Công ty cũng đã sử dụng cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối như đã trình bày tại Thuyết minh V.23.d. Do vậy, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại như sau:

	2021 VND	2020 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	327.341.399.480	327.341.399.480
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(36.007.553.943)	(36.418.582.316)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>291.333.845.537</b>	<b>290.922.817.164</b>
Số cổ phiếu lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	91.167.913	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.196</b>	<b>2.905</b>

## VII. THÔNG TIN KHÁC

### 1. DANH SÁCH VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Xây dựng- Thương mại- Dịch vụ- Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Công ty trong cùng tập đoàn

Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày tại các thuyết minh khác trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2021 VND	2020 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	200.513.213.000	1.050.150.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	272.250.000.000	901.500.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	14.692.547.966	26.400.667.122
Nhận tiền hỗ trợ vốn	130.000.000.000	-
Hoàn trả tiền nhận hỗ trợ vốn	5.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	615.000.000.000	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	52.088.652.052	-
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	14.592.529.286	9.310.486.999
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Chuyển tiền cho vay	-	9.500.000.000
Thu hồi lại tiền cho vay	-	9.500.000.000
Chi phí thi công dự án	18.252.819.490	25.641.532.191
Mua thiết bị nhà mẫu	-	169.253.652
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>		
Chi phí thi công dự án	244.434.280	-



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

	2021 VND	2020 VND
<b>Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Lưu Hải Ca	1.866.134.021	2.454.054.285
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	823.917.526	616.153.846
Ông Lê Quốc Bình	371.134.021	-
Ông Nguyễn Văn Chính	309.278.351	-
Ông Đoàn Tường Triệu	-	1.095.075.000
Ông Nguyễn Bá Lân	1.073.868.428	-
Ông Trương Hải Đăng Khoa	1.889.000.000	2.006.653.846
Ông Mai Thanh Trúc	1.449.000.000	2.312.415.954
Ông Nguyễn Quý Bình	1.354.000.000	871.503.966
<b>Ban kiểm soát</b>		
Bà Dương Quỳnh Diệp	309.278.351	-
Ông Lê Trung Hiếu	154.639.175	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	154.639.175	-

## 2. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hai (02) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất.
- Các hoạt động khác: Bán đá khoáng sản, cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

## 2. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	537.752.096.740	27.479.505.196	-	565.231.601.936
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	2.603.095.745	(2.603.095.745)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>537.752.096.740</b>	<b>30.082.600.941</b>	<b>(2.603.095.745)</b>	<b>565.231.601.936</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>276.911.501.946</b>	<b>33.121.862.537</b>	<b>-</b>	<b>310.033.364.483</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>260.840.594.794</b>	<b>(3.039.261.596)</b>	<b>(2.603.095.745)</b>	<b>255.198.237.453</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				434.722.605.516
Chi phí tài chính				165.859.558.529
Chi phí bán hàng				3.081.056.166
Chi phí quản lý doanh nghiệp				66.459.390.277
Thu nhập khác				20.033.705.435
Chi phí khác				53.679.618.679
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				110.799.867.482
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.017.559.598)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>313.092.616.869</b>

## 2. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	3.482.401.626.524	18.268.293.047	-	3.500.669.919.571
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.532.832.136	(3.532.832.136)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>3.482.401.626.524</b>	<b>21.801.125.183</b>	<b>(3.532.832.136)</b>	<b>3.500.669.919.571</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>2.695.478.838.302</b>	<b>24.231.625.638</b>	<b>-</b>	<b>2.719.710.463.940</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>786.922.788.222</b>	<b>(2.430.500.455)</b>	<b>(3.532.832.136)</b>	<b>780.959.455.631</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				20.265.600.796
Chi phí tài chính				198.418.616.255
Chi phí bán hàng				126.913.421.129
Chi phí quản lý doanh nghiệp				41.387.173.846
Thu nhập khác				29.412.960.202
Chi phí khác				6.312.403.073
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				129.721.080.763
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				594.147.000
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>327.291.174.563</b>

### 3. NỢ TIỀM TÀNG

Như đã thuyết minh ở V.18, Công ty đã ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất.

Vào ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina. Các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả với tổng số tiền là 109.257.750.348 tỷ đồng. Theo nghị quyết số 21/NQ-ĐHCD ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Đại hội Cổ đông thường niên năm tài chính 2019 của Công ty, Ban Tổng Giám Đốc được phép sử dụng nguồn quỹ đầu tư và phát triển để chi cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong quá trình hoạt động của công ty. Theo đó, Công ty đã sử dụng 87.924.671.147 đồng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển để bù đắp tổn thất từ vụ hỏa hoạn này. Phần còn lại với giá trị 21.333.079.201 đồng đã được ghi nhận vào chi phí trong năm (trình bày tại Thuyết minh VI.8). Một số yêu cầu bồi thường chưa thỏa thuận được sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử vụ án. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, các khoản bồi thường này nếu phát sinh sẽ không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

### 4. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Một số số liệu của kỳ so sánh được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay. Chi tiết các khoản mục phân loại lại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2020 Số đã báo cáo VND	Phân loại số dư VND	01/01/2021 Số phân loại lại VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>3.665.093.698.093</b>	<b>(1.543.066.537.426)</b>	<b>2.122.027.160.667</b>
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>2.473.502.985.781</b>	<b>(1.543.066.537.426)</b>	<b>930.436.448.355</b>
Hàng tồn kho	141	2.473.502.985.781	(1.543.066.537.426)	930.436.448.355
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>425.618.741.807</b>	<b>1.543.066.537.426</b>	<b>1.968.685.279.233</b>
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>3.875.266.717</b>	<b>1.543.066.537.426</b>	<b>1.546.941.804.143</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	3.875.266.717	1.543.066.537.426	1.546.941.804.143

### 5. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương với hạn mức 900 tỷ đồng để đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận .

Ngày 28 tháng 2 năm 2022, Công ty mẹ CII đăng ký bán 2.140.000 cổ phiếu trong thời gian dự kiến từ ngày 7 tháng 3 năm 2022 đến ngày 5 tháng 4 năm 2022 để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng 49% trên tổng số 100.159.795 cổ phiếu NBB đang lưu hành. Qua đó, Công ty sẽ từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty CII.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.

## 6. THÔNG TIN KHÁC

Đại dịch covid-19 đã và đang ngày càng diễn biến phức tạp, gây ra những biến động to lớn, ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của dịch bệnh, đánh giá ảnh hưởng, xem xét các khoản dự phòng, tổn thất tài sản và công nợ tiềm tàng trên nguyên tắc thận trọng. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin đáng tin cậy nhất có được đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



**NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN**  
Người lập biểu



**NGUYỄN VĂN MINH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN BÁ LÂN**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022





