BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

www.nbb.com.vn

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG

04

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

12

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

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

37

Đánh giá kết quả hoạt động trong năm 37
Tình hình tài chính 40
Kế hoạch năm 2023 41

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

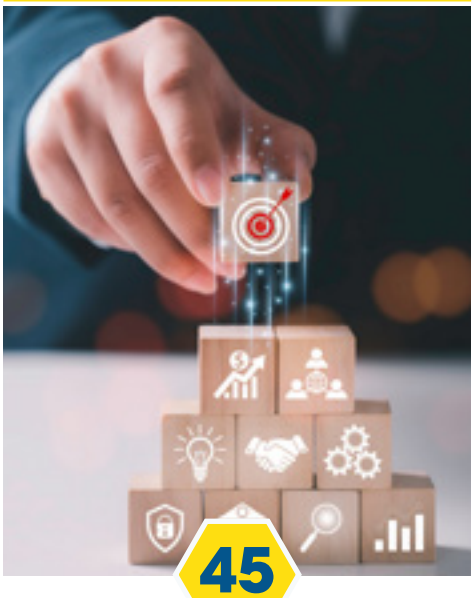
42

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty 42

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty 43

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 43

QUẢN TRỊ CÔNG TY



45

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 51

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

54

Ý kiến kiểm toán 54

Báo cáo tài chính được kiểm toán 54

I. THÔNG TIN CHUNG

01 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
1.819.808.830.211 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. Hồ Chí Minh.
Điện thoại 028. 62577577
Fax 028. 62577755
Email nbb@nbb.com.vn
Website www.nbb.com.vn

THE FUTURE BEGINS TODAY

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 18 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.

02 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 18 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. Hồ Chí Minh, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. 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 CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII)... 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. HỒ CHÍ MINH

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. HỒ CHÍ MINH

Khu căn hộ cao tầng NBB II

Khu căn hộ cao tầng NBB GARDEN III

NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG

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 và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

2007

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

2009

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.

2014

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

2015

Công ty thay đổi Trụ sở chính về số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh 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, NBB II và NBB Garden III.

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.

2010

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

2011

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

2013

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.

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

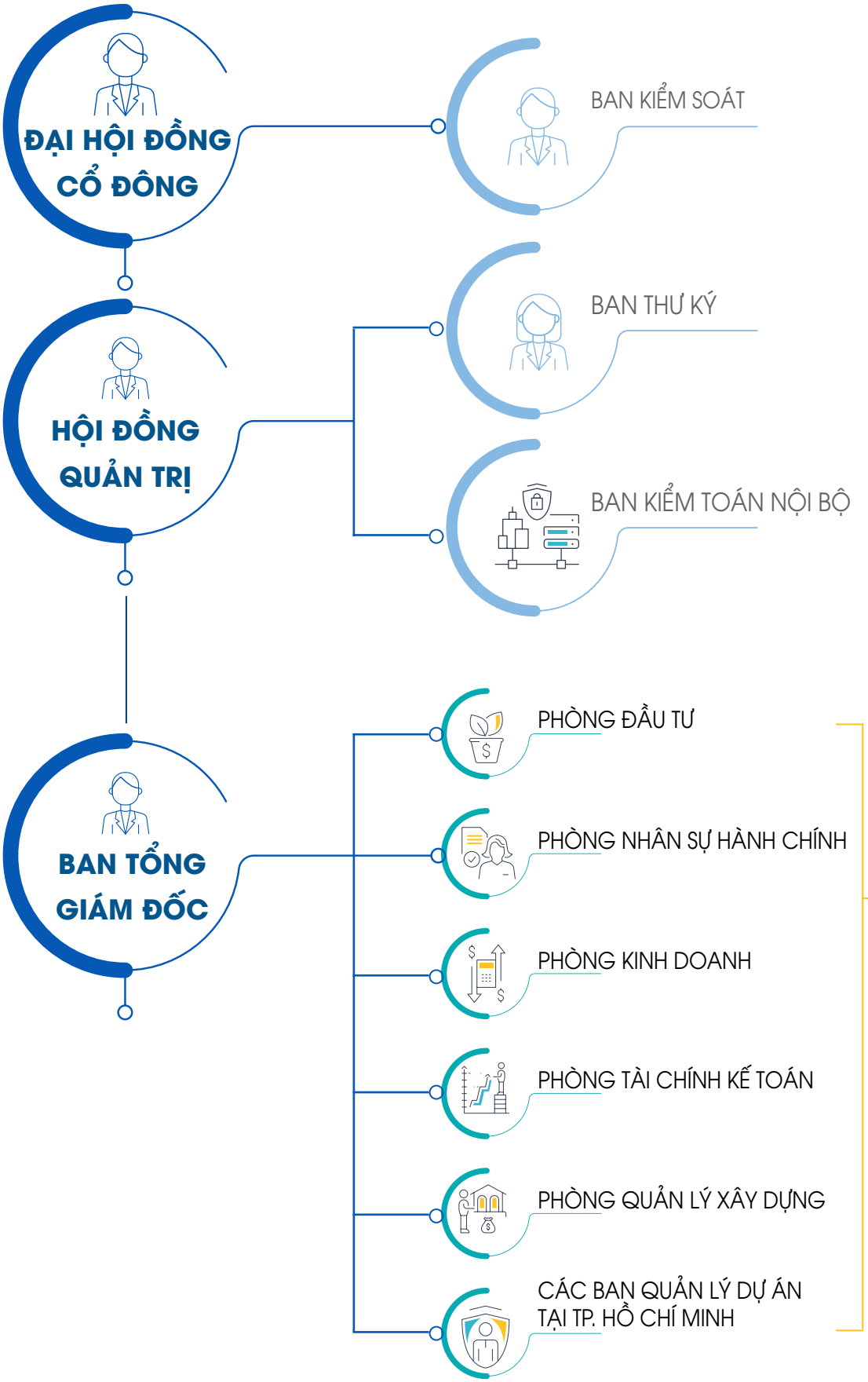
Công ty tăng vốn điều lệ từ 959,1 tỷ đồng lên 975,7 tỷ đồng theo phương thức chuyển đổi trái phiếu của nhà đầu tư.

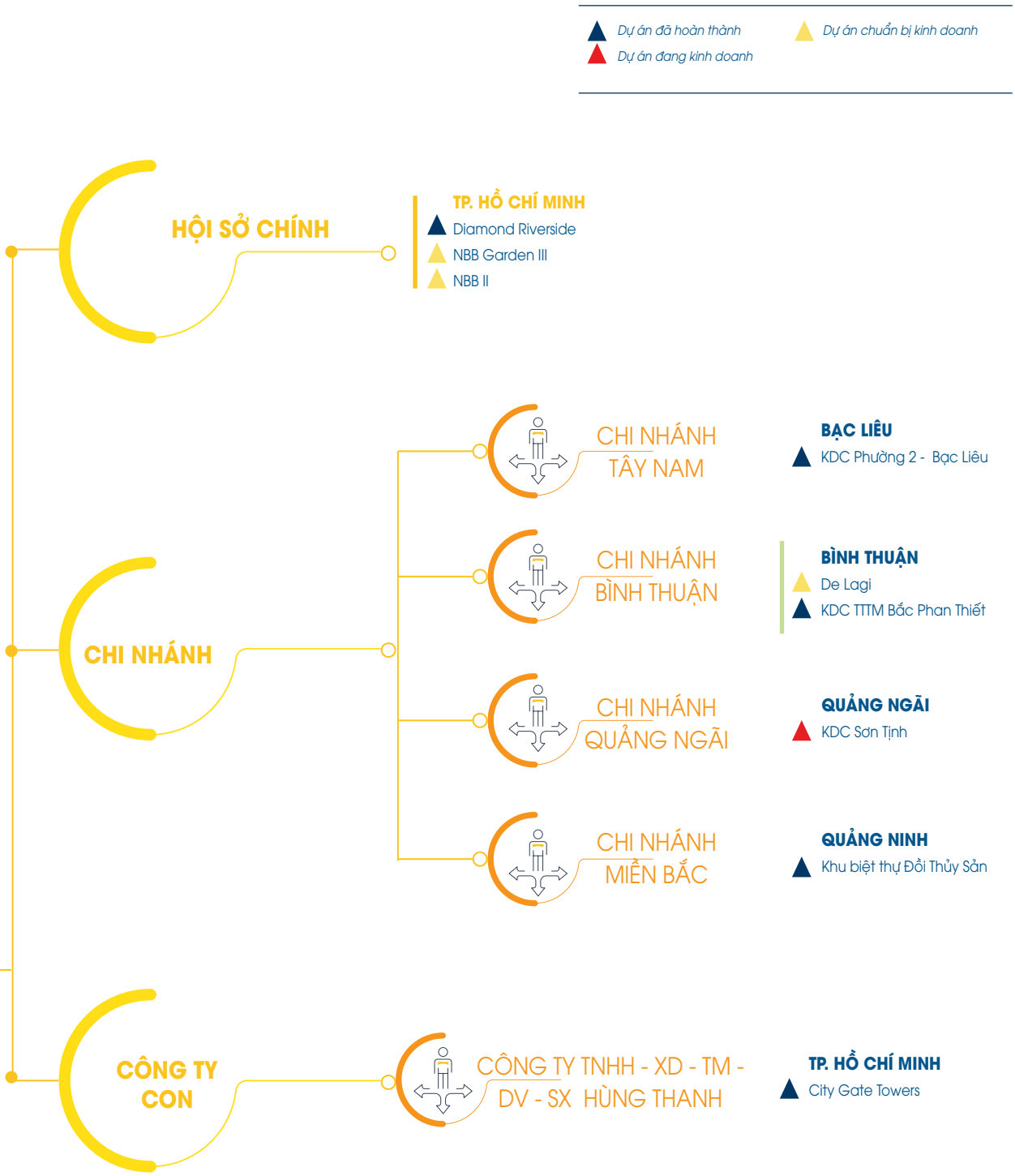
2019

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.

03 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 đang kinh doanh
Dự án chuẩn bị kinh doanh
HỘI SỞ CHÍNH
TP. HỒ CHÍ MINH
Diamond Riverside
NBB Garden III
NBB II
CHI NHÁNH
CHI NHÁNH TÂY NAM
BẠC LIÊU
KDC Phường 2 - Bạc Liêu
CHI NHÁNH BÌNH THUẬN
BÌNH THUẬN
De Lagi
KDC TTTM Bắc Phan Thiết
CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI
QUẢNG NGÃI
KDC Sơn Tịnh
CHI NHÁNH MIỀN BẮC
QUẢNG NINH
Khu biệt thự Đồi Thủy Sản
CÔNG TY CON
CÔNG TY TNHH - XD - TM - DV - SX HÙNG THANH
TP. HỒ CHÍ MINH
City Gate Towers

04 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 cho cộng đồng, sự "Thịnh vượng, Thành công" cho cổ đông và người lao động của NBB.

05 CÁC RỦI RO

5.1 RỦI RO KINH TẾ - XÃ HỘI

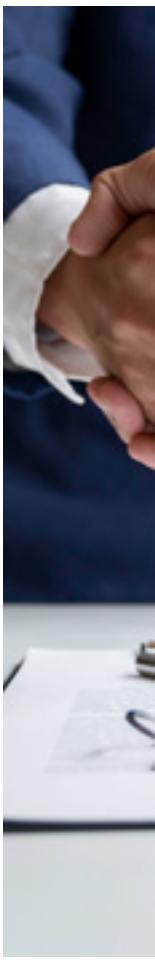
- Sang năm 2022 khi các quốc gia triển khai mạnh mẽ chiến lược tiêm chủng vắc-xin phòng Covid-19 đã giúp giảm nhanh số ca lây nhiễm và tử vong. Điều này đã giúp cho nền kinh tế phục hồi trở lại. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, GDP năm 2022 của Việt Nam tăng trưởng 8,02% so với năm trước, đây cũng là mức cao nhất giai đoạn 2011-2022. Theo Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế và Kinh doanh tại Anh (CEBR), dự báo kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng trung bình 7% trong giai đoạn 2021-2025 và sẽ vươn lên vị trí thứ 19 thế giới vào năm 2035.
- Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu nhà ở thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản và tác động tích cực lên hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Công ty luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của thị trường bất động sản. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có.
- Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô do nhu cầu vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh tương đối lớn, vì vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng. Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Ngoài ra, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

5.2 RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

- Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty. Là một công ty cổ phần, hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Quản lý thuế, Luật Thương mại và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty. Ngoài ra, hoạt động chính của Công ty thuộc ngành Bất động sản nên còn chịu sự ràng buộc của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.
- Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động SXKD, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý của cần thiết cho Công ty.

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 2023-2026 gồm các dự án kinh doanh đất nền tập trung ở khu vực Miền Trung (Quảng Ngãi, Bình Thuận) và các dự án Khu căn hộ 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.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

01 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

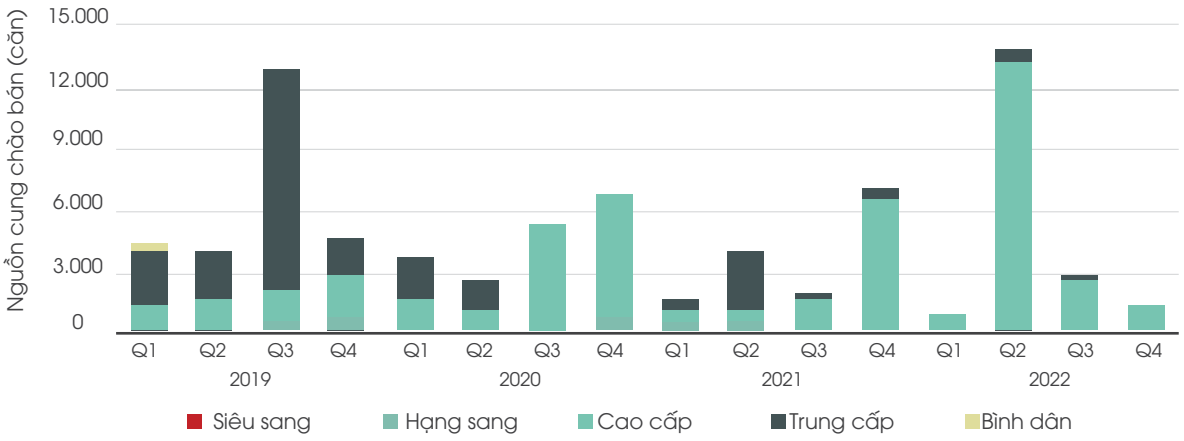
1.1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP. HỒ CHÍ MINH

Nửa đầu năm 2022, thị trường nhà ở đã có sự hồi phục đáng kể sau đại dịch và được kỳ vọng sẽ tiếp tục xu hướng này. Tuy nhiên, những biến động trên thị trường vào những tháng cuối năm 2022 đã ảnh hưởng lớn tới đà phục hồi cũng như tâm lý chung của toàn bộ thị trường. Theo đó, tổng số căn hộ được chào bán ghi nhận trong năm 2022 đạt 18.440 căn, tương đương với năm 2020 nhưng chỉ bằng 70% số lượng được chào bán trước dịch trong năm 2019. Phân khúc cao cấp vẫn tiếp tục là phân khúc có nguồn cung dồi dào nhất, chiếm gần 90% tổng nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở khu vực phía đông.
Một số điểm chính đáng chú ý về diễn biến của toàn bộ thị trường trong năm và dự kiến trong năm 2023 như sau:

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

Do vấn đề cấp phép cho các dự án mới gặp nhiều khó khăn trong những năm trở lại đây, nhiều chủ đầu tư đã chủ động hoãn kế hoạch bán hàng do quan ngại tình hình kinh tế vĩ mô bất ổn ảnh hưởng đến khả năng hấp thụ của thị trường. Trong Quý 4/2022, chỉ có 1.312 căn hộ mới được chào bán tại thị trường TP. Hồ Chí Minh. Đây cũng là số căn hộ chào bán mới theo quý thấp kỷ lục trong 10 năm trở lại đây (không kể hai năm bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid).

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP. HỒ CHÍ MINH, NGUỒN CUNG CHÀO BÁN



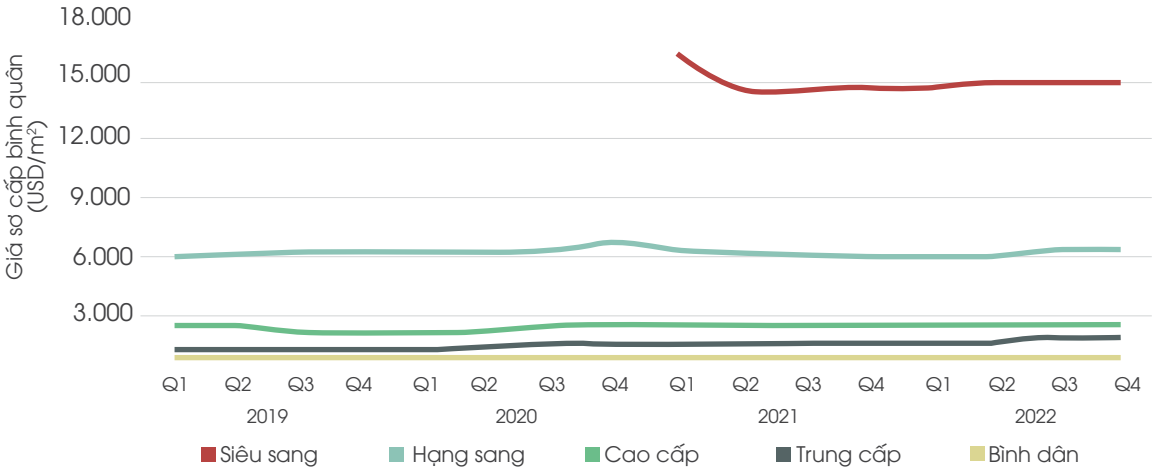
Nguồn: B.P. Nghiên cứu và tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 4/2022

Phân khúc cao cấp vẫn tiếp tục là phân khúc có nguồn cung dồi dào nhất với 16.850 căn hộ, chiếm gần 90% tổng số căn hộ được chào bán trong năm. Đáng chú ý, 93% nguồn cung của năm 2022 được chào bán trong 3 quý đầu và 60% nguồn cung căn hộ đến từ các phân khu của khu đô thị Vinhomes tại Quận 9. Điểm chung của các dự án được chào bán mới trong năm 2022 là phần lớn đều được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn đã có tên tuổi trên thị trường với quỹ đất đã được hình thành từ những giai đoạn trước.

Giá cả không có nhiều biến động và chỉ tăng nhẹ ở phân khúc hạng sang

Giá bán căn hộ trung bình trong Quý 4/2022 không có nhiều thay đổi so với quý trước. Phân khúc hạng sang là phân khúc duy nhất có mức giá trung bình tăng là 1,4% so với Quý 3 và 7,8% so với cùng kỳ năm trước, trong khi đó các phân khúc còn lại gần như không có sự thay đổi về giá so với quý trước.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP. HỒ CHÍ MINH, GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH



Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m²) 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.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam, Quý 4/2022

Giá thứ cấp có ghi nhận giảm trong quý cuối năm, chủ yếu tại các dự án có số lượng sản phẩm lớn, có yếu tố đầu cơ cao với mức giảm giá có thể lên tới 20%. Theo đánh giá của CBRE, mức giảm giá này thể hiện sự điều chỉnh lợi nhuận kỳ vọng của người mua nhà chứ chưa phải là hiện tượng "cắt lỗ" cục bộ trên toàn thị trường. Những nhà đầu tư không sử dụng đòn bẩy tài chính hoặc không gặp nhiều áp lực về dòng tiền vẫn đang chờ cơ hội tốt hơn để thanh khoản.

Dự kiến biến động của thị trường căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh trong năm 2023

+ Về nguồn cung: Dự kiến TP. Hồ Chí MInh sẽ chỉ có khoảng 9.000 căn hộ mới được chào bán từ 20 dự án. Trong đó, phân khúc cao cấp vẫn tiếp tục là tâm điểm với 75% tổng nguồn cung. Phân khúc hạng sang và trung cấp cùng chiếm khoảng 12%. Phần lớn các nguồn cung này đều đến từ các giai đoạn mở bán tiếp theo của những dự án trước đây và chỉ có 6 trong tổng số 20 dự án dự kiến chào bán là dự án mới được chào bán lần đầu, tập trung chủ yếu ở khu phía đông và tây thành phố (hơn 48%).

+ Về nguồn cầu và giá bán: CBRE dự đoán nguồn cầu trong năm 2023 cũng sẽ hạn chế và tính thanh khoản của thị trường căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh sẽ thấp do người mua nhà vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay ngân hàng. Do đó, giá nhà do đó sẽ không có nhiều biến động trong năm 2023-2024. Thời điểm phục hồi của thị trường sẽ phụ thuộc phần lớn vào việc điều chỉnh các chính sách kinh tế vĩ mô bao gồm chính sách tín dụng, Luật Đất đai sửa đổi cũng như các giải quyết các vấn đề pháp lý để khơi thông nguồn cung sản phẩm mới ra thị trường.

1.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Thị trường bất động sản năm 2022 đã trải qua nhiều biến động, lên bổng xuống trầm khi đầu năm thị trường hưng phấn nhưng từ giữa và cuối năm lại trầm lắng kéo dài. Theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA), vướng mắc pháp lý là vướng mắc lớn nhất, chiếm 70% khó khăn của các dự án bất động sản, các thủ tục hành chính phức tạp, thiếu đồng bộ đã làm kéo dài thời gian thực hiện thủ tục đầu tư (mất khoảng 3-5 năm). Bên cạnh đó, chính sách siết tín dụng và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp khiến chủ đầu tư khó tiếp cận được nguồn vốn mới, chi phí lãi vay tăng, gây áp lực

lên giá bán sản phẩm trong khi sức mua giảm sút do cá nhân đầu tư khó tiếp cận dòng tiền. Vì vậy, mặc dù trong năm Ban lãnh đạo Công ty và toàn bộ CBCNV đã có nhiều nỗ lực để hoàn thành kế hoạch nhưng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2022 vẫn thấp hơn năm 2021 và lần lượt chỉ đạt mức 77%, 6% so với kế hoạch đề ra.

- **Về doanh thu**: Trong năm 2022, tổng doanh thu là 620 tỷ đồng chủ yếu đến từ việc kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, đạt mức 77% so với kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thực hiện được năm 2022 giảm 39% so với tổng doanh thu cùng kỳ thực hiện trong năm 2021 (1.020 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.

- **Về lợi nhuận**: Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2022 là 6 tỷ đồng, đạt mức 6% so với kế hoạch đề ra và giảm hơn 98% so với cùng kỳ năm 2021 (314 tỷ đồng).

Trong năm 2022, 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 2023 trở đi là thời điểm Công ty tập trung, đẩy mạnh công tác thi công, bán hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của các dự án đang triển khai.

02 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban Điều hành

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Điều hành	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	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	30/06/2022
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 2022, Ban Điều hành Công ty đã có những thay đổi như sau:

- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trương Hải Đăng Khoa từ ngày 30/06/2022.

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 31/12/2022 là 137 người.

Bảng cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2020, 2021 và 2022 như sau:
Các chính sách đối với người lao động Công ty trong năm 2022 như sau:

	NĂM 2020		NĂM 2021		NĂM 2022	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	88	68,22%	96	68,57%	90	65,69%
Nữ	41	31,78%	44	31,43%	47	34,31%
Tổng cộng	**129**	**100%**	**140**	**100%**	**137**	**100%**
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	1	0,78%	4	2,86%	4	2,92%
Đại học	102	79,07%	107	76,42%	100	72,99%
Cao đẳng, Trung cấp	5	3,87%	7	5,00%	9	6,57%
Công nhân kỹ thuật	9	6,98%	9	6,43%	10	7,30%
Phổ thông trung học	12	9,30%	13	9,29%	14	10,22%
Tổng cộng	**129**	**100%**	**140**	**100%**	**137**	**100%**

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

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 khoẻ định kỳ, tham quan, nghỉ dưỡng, tổ chức các hoạt động văn hoá, văn nghệ, hội thao vào các dịp lễ lớn hàng năm, đáp ứng một phần nhu cầu đời sống tinh thần của người lao động, nâng cao chất lượng cuộc sống, sức khoẻ và tạo sự gắn kết, đồng lòng trên tinh thần thân ái tương trợ lẫn nhau.

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

03 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
Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh						
1	**Diamond Riverside**	TP. Hồ Chí Minh	4,15	2.388	Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng	2017-2020
2	**NBB II**	TP. Hồ Chí Minh	8,34	2.433	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017-2025
3	**NBB Garden III**	TP. Hồ Chí Minh	7,75	2.706	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017-2025
Các dự án tại các tỉnh						
4	**De Lagi**	Bình Thuận	124,53	2.726	Đang thực hiện đền bù và xây dựng hạ tầng	2017-2024
5	**Sơn Tịnh**	Quảng Ngãi	102,70	1.752	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2013-2023
6	**Đồi Thuỷ Sản**	Quảng Ninh	32,18	469	Bàn giao 100% dự án	2017-2020

HỘI SỞ CHÍNH

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. Hồ Chí Minh.
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^2

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m^2/căn
- TTTM và căn hộ shop: 12.395,12 m^2
- 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. Hồ Chí Minh, tiếp giáp với đường Võ Văn Kiệt nối 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: 149.760,33 m^2
- Căn hộ, thương mại 1.529 căn (1.445 căn hộ và 84 căn thương mại - dịch vụ)
- 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 2023 hoàn thiện thủ tục đầu tư.

HỘI SỞ CHÍNH

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. Hồ Chí Minh.
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: 212.117,55 m^2
Tổng diện tích sàn xây dựng phần khu nhà liên kế: 44.117,09 m^2

- Căn hộ 2.244 căn (Diện tích căn hộ từ 52,13 - 77,44 - 103,88 m^2/căn)
- Thương mại - dịch vụ: 5.486,45 m^2 và sinh hoạt cộng đồng : 1.258,12 m^2
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, trạm y tế,...

Tổng số căn hộ, shophouse: 2.244 căn hộ (3 Block A, B, C chiều cao 36 tầng) và 102 căn liền kề.

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2023 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, Phường Bãi Cháy, Thành phố 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.

469
TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐỒI THỦY SẢN - QUẢNG NINH

Thông tin dự án

Vị trí: 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^2
- Diện tích khách sạn, công cộng dịch vụ: 2.636 m^2
- Đất giao thông + hạ tầng: 86.563 m^2
- Diện tích cây xanh: 105.445 m^2

Tổng diện tích đất kinh doanh: 98.505 m^2

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, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh 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.

1.752
TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH - QUẢNG NGÃI

Thông tin dự án

Vị trí: Tại Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.
Tổng vốn đầu tư: 1.752 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 La Gi, 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.

2.726
TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

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

Thông tin dự án

Vị trí: Tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận
Tổng vốn đầu tư: 2.726 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 67,4 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 2024.

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.

368
TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU

Thông tin dự án
Vị trí: Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.
Tổng vốn đầu tư: 368 tỷ đồng
Tổng diện tích đất quy hoạch: 50,2 ha
- Diện tích đất thương phẩm: 201.624,66 m^2
- Diện tích đất TTTM và dịch vụ: 70.320 m^2

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. Hồ Chí Minh
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.

04 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	4.374	6.387	46,0%
Doanh thu thuần	565	466	-17,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	455	73	84,0%
Lợi nhuận khác	-34	-46	-35,9%
Lợi nhuận trước thuế	421	35	-91,6%
Lợi nhuận sau thuế	314	6	-98,1%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	0%	-16,0%

Thị trường bất động sản năm 2022 đã trải qua nhiều biến động, thăng trầm. Trong năm 2022, doanh thu thuần của Công ty đạt 466 tỷ đồng, giảm gần 18% so với cùng kỳ 2021. Doanh thu được ghi nhận chủ yếu đến từ việc kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh.

Trong năm, Công ty đã tăng cường hợp tác với các đối tác để cùng khai thác tối đa lợi thế của mỗi bên trong việc thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án đồng thời cũng 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 31/12/2022, tổng tài sản của Công ty tăng 46,0% so với thời điểm 31/12/2021, đạt mức 6.387 tỷ đồng.

4.2 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,93	1,62	1,01	0,81	1,49
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,64	0,37	0,57	0,39	0,77
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,05	0,05	0,13	0,27	0,49
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,13	0,13	0,29	0,65	1,72
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho					
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,27	0,07	1,09	0,33	0,21
+ Vòng quay tổng tài sản					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,23	0,06	0,72	0,13	0,09
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	13,3%	41,5%	9,2%	30,8%	1,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn góp của chủ sở hữu bình quân	15,8%	30,6%	32,6%	31,3%	0,6%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	3,1%	5,6%	6,7%	7,4%	0,1%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	14,8%	22,9%	12,2%	44,6%	11,8%
5. EPS	**1.491**	**2.945**	**2.905**	**2.978**	**57**

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

5.1 CỔ PHẦN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
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	100.159.795	100.159.795
Cổ phần thường	100.159.795	100.159.795
Khác	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	315.861	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
1	**Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên**	**50.009.732**	**49,77**	**3**
	Cổ đông trong nước	50.009.732	49,77	3
	- Tổ chức	50.009.732	49,77	3
	- Cá nhân	-	-	-
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
2	**Cổ đông sở hữu dưới 5%**	**50.150.063**	**49,91**	**8.470**
	Cổ đông trong nước	48.771.989	48,54	8.422
	- Tổ chức	5.851.186	5,82	30
	- Cá nhân	42.920.803	42,72	8.392
	Cổ đông nước ngoài	1.378.074	1,37	48
	- Tổ chức	253.458	0,25	10
	- Cá nhân	1.124.616	1,12	38
3	**Cổ phiếu quỹ**	**315.861**	**0,31**	**-**
	Tổng cộng	**100.475.656**	**100,00**	**8.473**

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/12/2022 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 và 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 2022, Công ty NBB không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.
Tại ngày 30/12/2022, 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.

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

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^3/ ngày đêm) (Nguồn: thuyết minh dự án, 2016).
  - Trung bình lượng nước sử dụng toàn khu một ngày đêm: Q = 43,14 (m^3/ 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 31/12/2022 là 137 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 2022, 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 2022, 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

THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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:
1. Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE)
2. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII).

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. Hồ Chí Minh (CII)
2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
3. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
4. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Địa ốc Lữ Gia

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. Đắc 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: Đắc 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. Hồ Chí Minh (CII)
Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 19.200 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,02%

THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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:

1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII.
2. Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE)
3. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình
4. Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn
5. Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên
6. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận

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 chi nhánh Môi giới 02 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

THÔNG TIN THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

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

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:
1. Phó Giám đốc phòng Quản lý vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII)
2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Mekong - Mỹ Tho
Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có

ÔNG **LÊ TRUNG HIẾU**

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: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.
Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Giám đốc phòng Quản lý vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII)
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

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01 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:** hoàn tất công tác tổ chức hội nghị cư dân và được UBND Quận 8 công nhận kết quả bầu Ban quản trị nhà chung cư Diamond Riverside; tiếp tục công tác tính tiền sử dụng đất.
- **Dự án NBB II:** tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.

- **Dự án NBB Garden III:** tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.
- **Dự án De Lagi:** hoàn tất điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ tư của dự án.
- **Dự án 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.

Công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công của các dự án đang được triển khai xây dựng:
- **Dự án Diamond Riverside**: tiến hành công tác bảo hành các hạng mục đã bàn giao.
- **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**: thực hiện công tác thi công sửa chữa sự cố sạt lở.

Công tác kinh doanh, bán 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.

Công tác tài chính: Trong năm, 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 kinh doanh trong năm. Tại ngày 31/12/2022, dư nợ vay chịu lãi của Công ty là 3.130 tỷ đồng, chiếm 49,0% tổng tài sản (6.387 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.

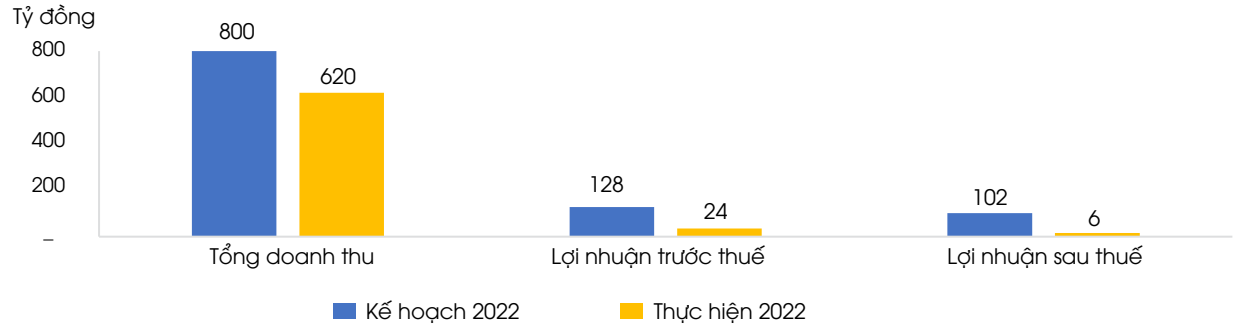
Nhìn chung trong năm 2022, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Tuy nhiên, do vấn đề cấp phép cho các dự án mới gặp nhiều khó khăn trong những năm trở lại đây, tiến độ pháp lý tại các dự án bất động sản nói chung vẫn chưa được hoàn thiện trong năm 2022.

NHỮNG THÀNH QUẢ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC:

Năm 2022, thị trường bất động sản đã trải qua nhiều biến động, lên bổng xuống trầm khi đầu năm thị trường hưng phấn nhưng từ giữa và cuối năm lại trầm lắng đã làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Theo đó, doanh thu và lợi nhuận sau thuế chỉ lần lượt đạt mức 77%, 6% so với kế hoạch đề ra.

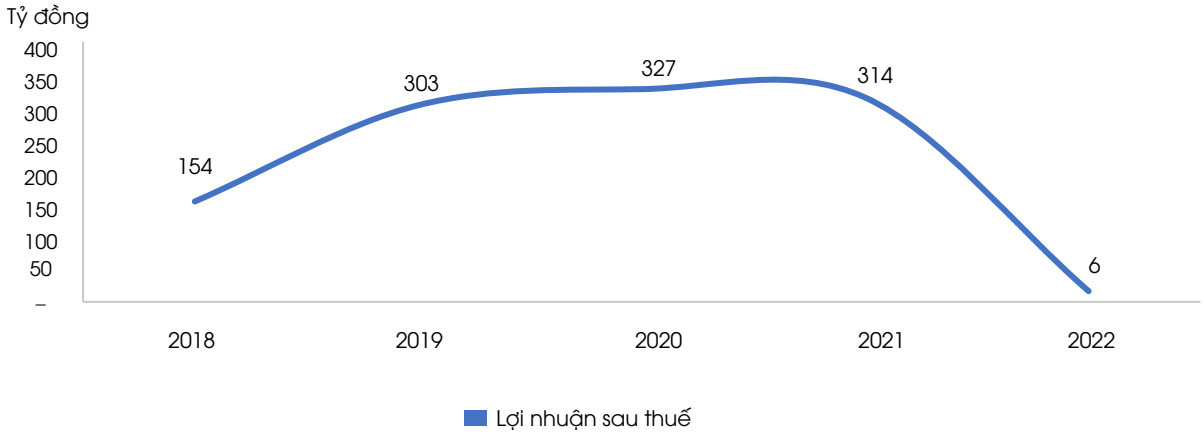
Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	620	77%
Lợi nhuận trước thuế	128	24	18%
Lợi nhuận sau thuế	102	6	6%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022



Trong năm 2022, tổng doanh thu đạt mức 620 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản là 466 tỷ đồng, tương đương 75,2% tổng 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 151 tỷ đồng (chiếm 24,4% tổng doanh thu) từ hợp tác đầu tư.

BIỂU ĐỒ LỢI NHUẬN QUA CÁC NĂM



Lợi nhuận sau thuế năm 2022 chỉ đạt mức 6% so với kế hoạch đề ra với con số được ghi nhận 6 tỷ đồng, đây là mức thấp nhất trong 5 năm gần đây sau thời gian nền kinh tế bị ảnh hưởng tiêu cực do dịch Covid - 19 và hàng loạt những nhân tố gây khó khăn đến thị trường bất động sản. Trong đó, vướng mắc về pháp lý được đánh giá là vướng mắc lớn nhất làm kéo dài thời gian hoàn thiện pháp lý dự án (mất khoảng 3-5 năm). Bên cạnh đó, tín dụng bất động sản và hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp đang bị kiểm soát chặt chẽ chủ đầu tư khó tiếp cận được nguồn vốn mới, chi phí lãi vay tăng, gây áp lực lên giá thành trong khi sức cầu giảm sút do cá nhân đầu tư khó tiếp cận dòng tiền. Lãi suất ngân hàng tiếp tục được điều chỉnh tăng khiến doanh nghiệp bất động sản và người tiêu dùng đi mua nhà bằng một phần tín dụng gặp khó khăn.

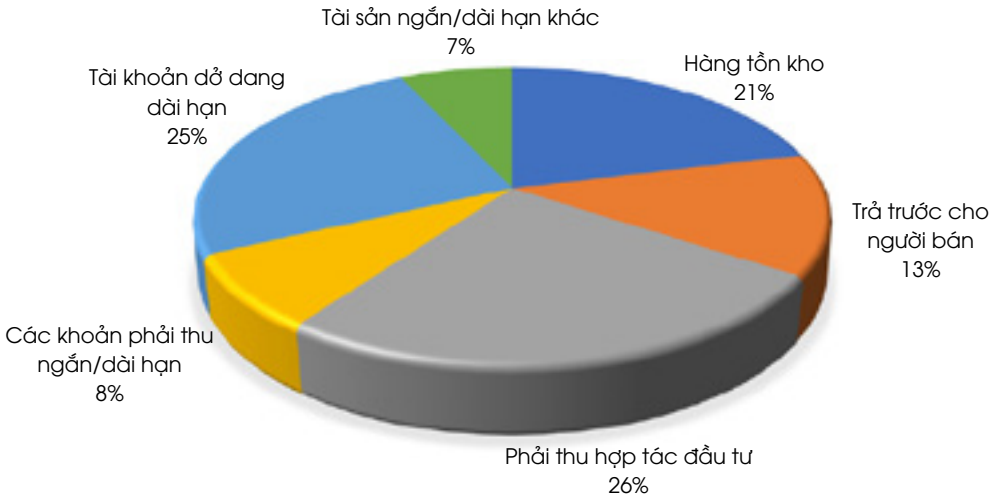
02 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Trong năm 2022, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục có nhiều thay đổi theo hướng đa dạng hóa các kênh huy động vốn để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác khai thác tối đa lợi thế của Công ty.

2.1 TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 6.387 tỷ đồng, tăng 46,0% so với thời điểm 31/12/2021 với cơ cấu tài sản ngắn hạn/tài sản dài hạn là 44%/56%. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là tài sản dở dang dài hạn (25%), hàng tồn kho (21%), trả trước cho người bán ngắn hạn (13%). Tài sản dở dang dài hạn, hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn đạt 3.809 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, kinh doanh các dự án NBB Garden III, NBB II, Sơn Tịnh, De Lagi.

CƠ CẤU TÀI SẢN



Phải thu hợp tác đầu tư cũng chiếm tỷ trọng khá cao trong tổng tài sản 26% với số tiền 1.637 tỷ đồng từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác.

Các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu dài hạn chiếm tỷ trọng 7% giá trị tổng tài sản, bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, 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, hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao (bình quân trên 59% tổng tài sản).

2.2 TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ, CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Tại thời điểm 31/12/2022, tỷ lệ vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty lần lượt là 29% và 71% (trong đó nợ vay tài chính là 49% và nợ vay khác là 22%).

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty đang theo đúng định hướng chiến lược giai đoạn 2020-2025 được Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025) đề ra. Theo đó, năm 2022 Công ty tiếp tục tìm kiếm các nguồn vốn mới với lãi suất thấp để tài trợ cho các dự án hiện hữu của Công ty cũng như tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác để tối đa hóa lợi nhuận từ hoạt kinh doanh trong năm. Bên cạnh đó, nhờ vào tấm chắn thuế từ chi phí lãi vay, Công ty có thể khuếch đại lợi ích đạt được, mang lại giá trị thặng dư cho các cổ đông.

Bên cạnh 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.
Nhìn chung, Công ty đang duy trì một cấu trúc vốn ổn định, không có nợ quá hạn tại các tổ chức tín dụng. Trong năm 2022, 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 31/12/2022 là 3.130 tỷ đồng chiếm 49,0% tổng tài sản.

03 KẾ HOẠCH NĂM 2023

Trong năm 2023, 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 các dự án hiện hữu, hoàn thiện khung pháp lý và tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch để phát triển 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.
- **Đối với dự án NBB II:** Hoàn thành các thủ tục pháp lý chấp nhận chủ trương đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.
- **Đối với dự án NBB Garden III:** Hoàn thành các thủ tục pháp lý chấp nhận chủ trương đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.
- **Đối với dự án De Lagi - Bình Thuận**: 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**: Hoàn tất công tác bồi thường, thi công xây dựng hạ tầng và kinh doanh.
- **Đối với dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh**: Hoàn tất bàn giao hạng mục cấp điện và hệ thống xử lý nước thải cho thành phố.
- **Đối với các dự án khác**: Công ty tích cực tìm kiếm, mở rộng thăm dò thị trường và các quỹ đất sạch tiềm năng khác để mở rộng phục vụ, phát triển cho các dự án trong tương lai.
- 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 2023 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2023
Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	33 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	20,5 tỷ đồng

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Năm 2022 đánh dấu một năm đầy nỗ lực của Công ty NBB trong việc xử lý các khó khăn để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 thông qua.

Tiếp sau ảnh hưởng về mọi mặt của đời sống xã hội do tác động của đại dịch Covid-19 là khủng hoảng thị trường bất động sản trên cả nước năm 2022. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến tất cả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB trong năm 2022, đặc biệt các năm 2023, 2024 chắc rằng sẽ còn nhiều khó khăn hơn. Thêm vào đó, từ tháng 09/2022 đến nay các Ngân hàng cũng siết chặt tín dụng cho vay, hạn chế room và tăng lãi suất cho vay nên Công ty NBB cũng rất khó tiếp cận để huy động và thu xếp tài chính để triển khai các hoạt động kinh doanh.

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

- Kết quả kinh doanh năm 2022:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	620	77%
Lợi nhuận trước thuế	128	24	18%
Lợi nhuận sau thuế	102	6	6%

- 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 92% công tác đền bù dự án Sơn Tịnh; lấy được giấy phép xây dựng cho dự án De Lagi. 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. Tại thời điểm cuối năm 2022, tỉ lệ nợ vay tài chính/Tổng tài sản thấp (49%).

- Ổn định bộ máy nhân sự, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động.

- Tiếp tục 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 các sản phẩm cải tiến, thân thiện môi trường dùng cho thi công xây dựng công trình, 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 xây dựng phong trào tốt, công tác từ thiện xã hội.

02 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 2022 để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 thông qua, 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 2023.

- 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 TP. Hồ Chí Minh.

- 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.

03 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2023 sẽ khó hồi phục trong ngắn hạn. Vì vậy, năm 2023 Công ty NBB cần triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

Về tài chính:

- Xây dựng được kế hoạch tài chính trung và dài hạn. Lập nhiều phương án tài chính dự phòng phù hợp với từng tình huống diễn biến của thị trường.

- 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 để 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.

V. 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.

01 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty NBB Nhiệm kỳ IV (2020-2025) gồm 06 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	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	26/04/2022
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 2022, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2021 tổ chức vào ngày 26/04/2022 và ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2022 tổ chức vào ngày 02/11/2022 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	31/NQ-ĐHĐCĐ	26/04/2022	1. Thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động SXKD 2021 và Kế hoạch SXKD 2022. 2. Thông qua báo cáo của BKS về tình hình hoạt động của Công ty năm 2021. 3. Thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2021. 4. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo kết quả kiểm toán. 5. Thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2021. 6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022, sử dụng lợi nhuận và thù lao HĐQT, BKS năm 2022. 7. Chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2022. 8. Thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ (98 cổ phiếu) từ đợt sử dụng cổ phiếu quỹ chia cho cổ đông hiện hữu và chủ trương bán cổ phiếu quỹ.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
01	31/NQ-ĐHĐCĐ	26/04/2022	9. Chuẩn y việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy Nhiệm kỳ IV (2020-2025) đối với Ông Đoàn Tường Triệu theo nguyện vọng cá nhân.
02	98/NQ-ĐHĐCĐ	02/11/2022	Thông qua các nội dung về Phương án chi tiết chào bán quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
03	99/NQ-ĐHĐCĐ	02/11/2022	Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE) và người có liên quan của CEE được mua vào cổ phiếu của Công ty NBB tối đa 80% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty NBB theo các quy định của pháp luật.
04	100/NQ-ĐHĐCĐ	02/11/2022	Thông qua chủ trương hủy việc chi trả 9% cổ tức còn lại của năm 2020 và 15% cổ tức của năm 2021.
05	101/NQ-ĐHĐCĐ	02/11/2022	Thông qua chủ trương điều chỉnh ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ.

**** 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 2022, 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	05/01/2022	Nghị quyết về thông qua việc hợp tác đầu tư phát triển dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 Điện Biên Phủ, Phường 26, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
2	04/NQ-HĐQT	05/01/2022	Nghị quyết về thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương.
3	12/NQ-HĐQT	17/02/2022	Nghị quyết về thông qua việc ký hợp đồng hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội.
4	13/NQ-HĐQT	17/02/2022	Nghị quyết về thông qua việc ký hợp đồng hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
5	14/NQ-HĐQT	17/02/2022	Nghị quyết về thông qua việc ký hợp đồng hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia.
6	16/NQ-HĐQT	04/03/2022	Nghị quyết về thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ và hồ sơ bán cổ phiếu quỹ nộp UBCKNN.
7	19/NQ-HĐQT	08/03/2022	Nghị quyết về thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021.
8	22/QĐ-HĐQT	21/03/2022	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy tại Bình Thuận đối với Ông Lưu Hải Ca.
9	23/QĐ-HĐQT	21/03/2022	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy tại Bình Thuận đối với Ông Nguyễn Bá Lân.
10	26/NQ-HĐQT	01/04/2022	Nghị quyết về thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021.
11	29/NQ-HĐQT	07/04/2022	Nghị quyết về thông qua huy động vốn tại Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm.
12	34/QĐ-HĐQT	17/05/2022	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm người quản trị nội bộ Công ty NBB đối với Bà Trần Lê Hoàng Diễm.
13	35/QĐ-HĐQT	17/05/2022	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm người quản trị nội bộ Công ty NBB đối với Bà Trương Thụy Hồng Thảo.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
14	36/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy.
15	37/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương tái cơ cấu ban quản lý các dự án, các phòng ban chức năng của các chi nhánh và Công ty Hùng Thanh.
16	38/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương về việc cử người đại diện Công ty vào Ban quản trị tòa nhà tại các dự án do Công ty NBB là Chủ đầu tư.
17	39/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về thông qua việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ, phân công người phụ trách và ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ.
18	40/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương tiếp cận khách hàng để đánh giá nhu cầu mua sản phẩm căn thương mại dịch vụ tại dự án NBB2.
19	41/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về thông qua việc điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
20	42/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về việc thông qua kế hoạch chuyển trụ sở văn phòng Công ty NBB.
21	43/NQ-HĐQT	17/05/2022	Nghị quyết về việc phương án giải quyết các kiến nghị của khách hàng dự án NBB3.
22	44/QĐ-HĐQT	08/06/2022	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm người quản trị nội bộ Công ty NBB đối với Bà Trương Thụy Hồng Thảo.
23	45/QĐ-HĐQT	08/06/2022	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm người quản trị nội bộ Công ty NBB đối với Ông Phạm Phúc Lộc.
24	46/QĐ-HĐQT	08/06/2022	Quyết định thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT và ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ.
25	47/QĐ-HĐQT	08/06/2022	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Người phụ trách kiểm toán nội bộ đối với Ông Đỗ Xuân Chinh.
26	51/QĐ-HĐQT	30/06/2022	Quyết định miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty NBB đối với Ông Trương Hải Đăng Khoa.
27	52/QĐ-HĐQT	13/07/2022	Quyết định về việc thành lập Ban Điều hành, quản lý các Dự án tại Tây Nguyên.
28	53/QĐ-HĐQT	13/07/2022	Quyết định về việc thành lập Phòng Xây dựng Dân dụng thuộc Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Bình Thuận.
29	54/QĐ-HĐQT	22/07/2022	Quyết định về việc ban hành Quy định chi phí hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ.
30	59/NQ-HĐQT	18/08/2022	Nghị quyết về việc về Thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ và hồ sơ bán cổ phiếu quỹ nộp UBCKNN.
31	61/QĐ-HĐQT	30/08/2022	Quyết định về việc Thông qua chủ trương giải thể Ban Quản lý Dự án Diamond Riverside.
32	62/QĐ-HĐQT	30/08/2022	Quyết định về việc Thông qua chủ trương giải thể Ban Quản lý công tác vận hành tòa nhà Diamond Riverside.
33	66/NQ-HĐQT	15/09/2022	Nghị quyết về việc Thông qua phương án phát hành/chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
34	67/NQ-HĐQT	15/09/2022	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2022.
35	72/QĐ-HĐQT	27/09/2022	Quyết định bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Bá Lân.
36	74/NQ-HĐQT	05/10/2022	Nghị quyết về việc thông qua nội dung xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư của Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi.
37	75/NQ-HĐQT	12/10/2022	Nghị quyết về việc thông qua đề nghị Ngân hàng TMCP Á Châu cấp tín dụng cho Công ty NBB.
38	76/NQ-HĐQT	12/10/2022	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2022.
39	77/NQ-HĐQT	17/10/2022	Nghị quyết về việc giải thể Phòng Kiểm soát nội bộ.
40	78/NQ-HĐQT	17/10/2022	Nghị quyết về việc giải thể Chi nhánh Tây Nam.
41	80/QĐ-HĐQT	17/10/2022	Quyết định về việc chi thù lao HĐQT, BKS năm 2021.

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
42	84/NQ-HĐQT	25/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc bổ sung nội dung vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 của Công ty NBB: Nội dung về Chấp thuận cho Công ty CEE được mua vào cổ phiếu của Công ty NBB không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai.
43	89/NQ-HĐQT	25/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc bổ sung nội dung vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 của Công ty NBB: Nội dung về Thông qua chủ trương hủy việc chi trả 9% cổ tức còn lại của năm 2020; và việc chi trả 15% cổ tức của năm 2021.
44	94/NQ-HĐQT	28/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc bổ sung nội dung vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 của Công ty NBB: Nội dung về Thông qua chủ trương điều chỉnh ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ.
45	96/QĐ-HĐQT	31/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc ban hành Quy định chi tiết hoạt động Kiểm toán nội bộ.
46	105/NQ-HĐQT	01/11/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua chủ trương làm việc với khách hàng.
47	109/NQ-HĐQT	27/12/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua chủ trương chuyển nhượng 3 tầng TMDV cho Công ty CII.
48	113/NQ-HĐQT	30/12/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua chủ trương đàm phán, ký kết hợp đồng thuê 3 tầng TMDV.

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

Số thành viên HĐQT độc lập là 02/06 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.

02 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 ĐHĐCĐ, 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 CHÍNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc như sau:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến về nhiều nội dung, bao gồm nhưng không hạn chế, chủ trương cơ cấu nhân sự, các phương án tái cấu trúc nguồn vốn, định hướng hoạt động, 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 2022 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

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

Trong năm 2022 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 2022:

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 2022 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 31/12/2022.

Về kết quả kinh doanh:

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022 đã trải qua nhiều biến động thăng trầm khi nửa đầu năm cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch nhưng nửa cuối năm lại chứng kiến sự cạn kiệt đột ngột của dòng tiền. Kể từ cuối Quý 2/2022, khi hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị siết chặt với hàng loạt quy định mới, lãi suất liên tục được đẩy lên cao, nguồn vốn bị hạn chế trên tất cả các kênh huy động, kéo theo thanh khoản của cả thị trường tài chính nói chung và thị trường bất động sản nói riêng xuống rất thấp.

Bên cạnh đó, mặc dù Chính phủ đã có hàng loạt động thái tích cực nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các cơ quan thực thi cần nhiều thời gian để triển khai các quy định mới. Do vậy, tình trạng pháp lý tại các dự án bất động sản nói chung vẫn chưa được hoàn thiện trong năm 2022.

Trước bối cảnh đó, NBB đã gặp rất nhiều khó khăn trong năm 2022 liên quan đến công tác kinh doanh và bàn giao các sản phẩm. Tổng doanh thu 2022 đạt khoảng 620 tỷ đồng, giảm khoảng 39% so với năm 2021 và đạt 78% so với kế hoạch năm 2022 do ĐHĐCĐ đề ra. Vì vậy lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty mẹ chỉ đạt khoảng 6 tỷ đồng trong năm 2022, tương đương 5% kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn:

Tổng tài sản của Công ty tăng hơn 46% so với cùng kỳ năm 2021 từ khoảng 4.374 tỷ đồng lên mức 6.387 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty gia tăng giá trị đầu tư liên quan đến i) xây dựng hạ tầng các dự án hiện hữu (Sơn Tịnh, De Lagi) và ii) các khoản hợp tác đầu tư các dự án khác như đã được HĐQT/ĐHĐCĐ thông qua trước đây. Tỷ lệ VCSH/Tổng nợ phải trả hiện tại khoảng 40%.

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 2022, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT tuân thủ theo Điều lệ của NBB. 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.

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.

DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP
TM. BAN KIỂM SOÁT

03 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 31/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 26/04/2022, 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 2022.
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, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 92/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 14/12/2021 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 31/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 26/04/2022.

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
4	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập
6	Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên HĐQT độc lập
7	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát
8	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS
9	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS
10	Phạm Phúc Lộc	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	Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc	2.139.563.001
2	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	1.520.000.000
3	Trương Hải Đăng Khoa	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	1.382.857.143
4	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	1.596.923.077
5	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	1.368.076.923

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. Hồ Chí Minh (CII)	Cổ đông lớn (có đại diện giữ chức vụ trong Hội đồng quản trị)	65.421.332	65,11%	37.581.332	37,40%	Bán cổ phiếu
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE)	Cổ đông lớn (có đại diện giữ chức vụ trong Hội đồng quản trị)	-	-	6.767.300	6,74%	Mua 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 30/12/2022.

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	Nguyễn Văn Chính	TV HĐQT độc lập	-	-
5	Phạm Thanh Vũ	TV HĐQT độc lập	-	-
6	Nguyễn Bá Lân	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-
7	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu %
8	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	-
9	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS	-	-
10	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	-	-
11	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
12	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	-	-
TỔNG CỘNG			**83.200**	**0,08%**

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 CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là TGĐ Công ty CII
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CEE)	Hợp đồng hỗ trợ vốn	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là thành viên HĐQT Công ty CEE
3	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	Hợp đồng hỗ trợ vốn	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty KBTT
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Lữ Gia (LGL)	Hợp đồng hỗ trợ vốn	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty LGL
5	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng chuyển nhượng 3 tầng thương mại dịch vụ	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là TGĐ Công ty CII
6	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng thuê 3 tầng thương mại dịch vụ	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB là TGĐ Công ty CII

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

Tuân thủ theo quy định.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

01 Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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 2022, 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.

02 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 2022.

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 trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập
Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)

BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
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 (miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2022)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và 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 2022 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 2022, 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 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 1633/2023/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 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 59 đến trang 99, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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 Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1741-2018-072-1

Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B01-DN/HN
Đơn vị: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.806.084.422.141**	**1.773.894.194.316**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**12.148.248.353**	**30.190.337.086**
1.	Tiền	111	V.1	12.148.248.353	30.190.337.086
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.392.575.890.115**	**780.438.620.716**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	353.430.869.507	302.494.036.540
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	846.360.646.932	333.692.653.776
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	2.300.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	239.125.256.256	177.371.407.620
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(48.640.882.580)	(35.419.477.220)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.7**	**1.355.529.998.264**	**931.327.870.572**
1.	Hàng tồn kho	141		1.355.529.998.264	931.327.870.572
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**45.830.285.409**	**31.937.365.942**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	29.577.185	22.361.483
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.800.708.224	29.143.492.487
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	-	2.771.511.972
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**3.581.171.900.486**	**2.599.759.787.000**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.587.155.078.800**	**605.251.112.951**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	562.911.347.948
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.587.155.078.800	42.339.765.003
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**246.126.127.391**	**221.363.570.050**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	213.300.923.933	189.875.063.839
	- Nguyên giá	*222*		*253.504.678.990*	*222.725.972.979*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(40.203.755.057)*	*(32.850.909.140)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	32.825.203.458	31.488.506.211
	- Nguyên giá	*228*		*33.132.758.452*	*31.646.927.986*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(307.554.994)*	*(158.421.775)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.11**	**10.144.146.110**	**55.766.254.435**
	- Nguyên giá	231		14.719.606.029	71.176.150.497
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.575.459.919)	(15.409.896.062)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**1.606.617.757.413**	**1.595.707.989.463**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.606.617.757.413	1.595.707.989.463
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**V.13**	**16.150.000.000**	**16.150.000.000**
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)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**114.978.790.772**	**105.520.860.101**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	109.622.704.352	101.207.075.475
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	5.356.086.420	4.313.784.626
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.387.256.322.627**	**4.373.653.981.316**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị: VND

	Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**4.567.447.492.416**	**2.543.451.546.798**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.884.476.593.967**	**2.181.867.086.547**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	92.397.109.825	85.351.910.000
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	27.796.563.364	34.066.767.633
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	131.865.793.625	220.126.571.985
4.	Phải trả người lao động	314		3.002.161.649	1.127.035.257
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	31.417.883.292	342.093.825.863
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	297.279.337.773	641.273.008.823
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	971.948.604.185	837.132.014.400
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	321.000.000.000	7.272.727.273
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	7.769.140.254	13.423.225.313
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.682.970.898.449**	**361.584.460.251**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	V.19	520.642.428.537	7.045.116.036
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	2.158.200.685.697	350.000.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	786.852.028
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	3.340.932.187	3.752.492.187
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.819.808.830.211**	**1.830.202.434.518**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.23**	**1.819.808.830.211**	**1.830.202.434.518**
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	207.059.165.444
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(7.087.077.763)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		608.545.980.580	618.642.613.957
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*602.542.462.968*	*304.230.949.178*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*6.003.517.612*	*314.411.664.779*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.534.201.950	6.831.172.880
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.387.256.322.627**	**4.373.653.981.316**

NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN	**NGUYỄN VĂN MINH**	**NGUYỄN BÁ LÂN**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B02-DN/HN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**466.361.957.012**	**565.231.601.936**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**466.361.957.012**	**565.231.601.936**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	239.614.773.428	310.033.364.483
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**226.747.183.584**	**255.198.237.453**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	151.411.222.870	434.722.605.516
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	259.786.006.383	165.859.558.529
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*170.490.729.603*	*99.297.320.355*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.922.155.477	3.081.056.166
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	42.550.206.674	66.459.390.277
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**72.900.037.920**	**454.520.837.997**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.110.549.456	20.033.705.435
12. Chi phí khác	32	VI.8	51.360.379.930	53.679.618.679
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(49.249.830.474)**	**(33.645.913.244)**
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**23.650.207.446**	**420.874.924.753**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	17.515.985.308	110.799.867.482
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	V.14	(1.042.301.794)	(3.017.559.598)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**7.176.523.932**	**313.092.616.869**
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.003.517.612	314.411.664.779
19. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.173.006.320	(1.319.047.910)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**57**	**2.978**

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 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B03-DN/HN
Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	**01**	**23.650.207.446**	**420.874.924.753**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	10.110.019.098	8.872.297.235
	Các khoản dự phòng	03	13.221.405.360	33.405.564.434
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(185.092.271.512)	(61.099.596.370)
	Chi phí lãi vay	06	170.490.729.603	99.297.320.355
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**32.380.089.995**	**501.350.510.407**
	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(576.611.234.343)	179.901.557.410
	Tăng hàng tồn kho	10	(357.400.816.301)	(45.974.752.558)
	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(681.697.086)	(460.303.270.869)
	Tăng chi phí trả trước	12	(8.422.844.579)	(41.806.277.928)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(124.377.685.966)	(102.197.708.501)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(87.116.768.664)	(100.800.826.053)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.903.446.263)	(33.344.488.293)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(1.144.134.403.207)**	**(103.175.256.385)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.864.603.378)	(9.870.930.019)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	82.523.050.257	5.204.090.909
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.150.800.000.000)	(617.300.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	147.648.247.018	61.588.652.052
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.105.500.000	38.188.351.642
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	101.462.845.095	44.806.135.808
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(816.924.961.008)**	**(477.383.699.608)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	2.145.474.989.702	1.071.163.288.496
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(202.457.714.220)	(402.715.794.210)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(125.199.105.600)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.943.017.275.482**	**543.248.388.686**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(18.042.088.733)**	**(37.310.567.307)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**30.190.337.086**	**67.500.904.393**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**12.148.248.353**	**30.190.337.086**

Đã ký	Đã ký	Đã ký
NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN	**NGUYỄN VĂN MINH**	**NGUYỄN BÁ LÂN**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 16 ngày 29 tháng 9 năm 2022 về việc thay đổi thông tin cá nhân của Tổng Giám đốc - người đại diện theo pháp luật của 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.

Ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty CII") đã thoái một phần vốn và giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty xuống dưới 51%. Công ty từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty CII kể từ ngày này.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh của Công ty: 577 Investment Corporation.

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 137 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 140 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 24 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

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
		(%)	(%)	
Các công ty con				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	TP. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên doanh, liên kết				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
- 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.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

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 2022. 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 hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

Thoái vốn công ty con

Khi công ty thoái vốn, mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của Công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo riêng của công ty mẹ sau khi điều chỉnh cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ tương ứng kể từ ngày mua nếu sau khi thoái vốn công ty con trở thành công ty liên kết, hoặc trình bày theo giá gốc nếu công ty con trở thành khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác.

Trường hợp trước đây Công ty đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, toàn bộ phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm mất quyền kiểm soát.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con nhưng không dẫn đến mất quyền kiểm soát được ghi nhận như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Ảnh hưởng của các giao dịch này được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất thay vì ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm phát sinh giao dịch.

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 hợp nhất 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.

Khi Công ty thoái một phần vốn trong công ty liên kết, lãi lỗ từ giao dịch sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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

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.

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 dư 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.

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.

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 dư 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 năm.

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.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Giao dịch bán và thuê lại tài sản được thực hiện khi tài sản được bán và được chính người bán thuê lại. Khoản chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý của tài sản cố định trong trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động nhưng mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường được phân bổ vào chi phí phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong thời gian thuê tài sản

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 phòng tập gym ở Chung cư Diamond Riverside và các tiện ích hồ bơi, sân quần vợt 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
Phòng tập gym tại chung cư Diamond Riverside	20
Tiện ích, hồ bơi và sân quần vợt tại chung cư Carina	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 sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho 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.

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 năm.

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.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi hoặc được đảm bảo lợi nhuận tối thiểu theo các điều khoản của hợp đồng.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

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 góp 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. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư 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. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ 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 trên 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 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 thuần.

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	504.123.356	478.318.123
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.644.124.997	29.712.018.963
CỘNG	**12.148.248.353**	**30.190.337.086**

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	**339.360.374.925**	**279.684.632.290**
Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	140.692.590.116	140.253.810.312
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	103.950.610.505	106.411.610.505
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	73.525.358.831	6.676.390.000
Dự án Khu biệt thự Đồi Thuỷ Sản - Quảng Ninh	21.191.815.473	23.812.975.473
Các dự án khác	-	2.529.846.000
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	**5.500.000.000**	**11.605.500.000**
Các khoản phải thu khách hàng khác	**8.570.494.582**	**11.203.904.250**
CỘNG	**353.430.869.507**	**302.494.036.540**

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các bên liên quan	**559.173.356.280**	**21.893.436.924**
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII *(i)*	559.173.356.280	20.773.681.440
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	1.119.755.484
Các đối tượng khác	**287.187.290.652**	**311.799.216.852**
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	40.447.883.701	33.647.883.701
Các nhà cung cấp khác	53.897.631.051	85.309.557.251
CỘNG	**846.360.646.932**	**333.692.653.776**

(i) Số dư cuối năm là các khoản tiền trả trước để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi, Tỉnh Bình Thuận.

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	2.300.000.000
b. Dài hạn		
Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm *(Bên liên quan của Công ty)*	-	562.911.347.948
Tổng cộng phải thu về cho vay	**2.300.000.000**	**565.211.347.948**

5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù	104.000.309.602	54.411.646.574
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	70.889.676.250	20.941.298.475
Các khoản hỗ trợ vốn	43.639.882.834	43.639.882.834
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	6.965.000.000	8.315.000.000
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC	-	34.841.439.583
Các khoản phải thu khác	13.630.387.570	15.222.140.154
CỘNG	**239.125.256.256**	**177.371.407.620**
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác đầu tư	1.566.063.100.930	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	21.054.310.000	42.108.620.000
Các khoản phải thu khác	37.667.870	231.145.003
CỘNG	**1.587.155.078.800**	**42.339.765.003**
Tổng cộng phải thu khác	**1.826.280.335.056**	**219.711.172.623**
Trong đó, phải thu các bên liên quan:		
Công ty CII *(i)*	1.167.432.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm *(ii)*	468.617.785.399	20.759.556.010
CỘNG	**1.636.049.785.399**	**20.759.556.010**

(i) Số dư thể hiện khoản vốn góp và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII với giá trị lần lượt là 1.150 tỷ đồng và 17,432 tỷ đồng, liên quan đến việc hợp tác kinh doanh phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII sở hữu. Thời gian hợp tác và hoàn vốn là 20 năm. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo hợp đồng.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp và các khoản lợi ích thu được từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm. Việc hợp tác đầu tư đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức vốn góp tối đa là 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 được phân chia lợi nhuận tối thiểu 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

6. NỢ XẤU

	31/12/2022			01/01/2022		
	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	1.209.811.486	-	(1.209.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.500.314.720	12.721.405.360	(13.778.909.360)	1.057.504.000	-	(1.057.504.000)
Phải thu ngắn hạn khác	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)
CỘNG	**61.362.287.940**	**12.721.405.360**	**(48.640.882.580)**	**35.419.477.220**	**-**	**(35.419.477.220)**

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

	2022 VND	2021 VND
Số đầu năm	**35.419.477.220**	**2.013.912.786**
Trích lập dự phòng bổ sung	13.221.405.360	33.405.564.434
Số cuối năm	**48.640.882.580**	**35.419.477.220**

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	37.790.150	-
Bất động sản dở dang (*)	1.340.146.116.737	-	884.921.637.208	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	15.383.881.527	-	26.415.185.899	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	19.953.257.315	-
CỘNG	**1.355.529.998.264**	**-**	**931.327.870.572**	**-**

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi	713.340.236.730	-	325.075.410.626	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi *(i)*	555.819.425.473	-	488.859.772.048	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	70.986.454.534	-	70.986.454.534	-
CỘNG	**1.340.146.116.737**	**-**	**884.921.637.208**	**-**

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.020.647	22.361.483
Các khoản chi phí khác	4.556.538	-
CỘNG	**29.577.185**	**22.361.483**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản *(i)*	103.454.109.092	93.326.254.547
Chi phí nhà mẫu	4.906.709.573	5.623.321.309
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	866.604.391	1.314.985.713
Các khoản chi phí khác	395.281.296	942.513.906
CỘNG	**109.622.704.352**	**101.207.075.475**
TỔNG CỘNG CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	**109.647.724.999**	**101.229.436.958**

(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 phát sinh doanh thu.

Tình hình biến động các khoản chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Chi phí trả trước dài hạn VND
Tại ngày 01/01/2021	**59.173.130.484**
Chi phí phát sinh trong năm	98.378.381.846
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.160.238.550)
Phân loại lại	(54.184.198.305)
Tại ngày 31/12/2021	**101.207.075.475**
Tại ngày 01/01/2022	**101.207.075.475**
Chi phí phát sinh trong năm	11.299.469.571
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.417.206.773)
Giảm khác	(466.633.921)
Tại ngày 31/12/2022	**109.622.704.352**

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
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2022	**205.359.762.505**	**2.711.985.442**	**13.458.678.577**	**1.195.546.455**	**222.725.972.979**
Mua trong năm	-	-	1.580.909.091	-	1.580.909.091
Tăng khác	2.996.667.613	-	-	-	2.996.667.613
Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.876.287.363	-	-	-	7.876.287.363
Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản	18.467.426.849	-	-	-	18.467.426.849
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(83.903.087)	-	-	-	(83.903.087)
Giảm khác	-	-	-	(58.681.818)	(58.681.818)
Tại ngày 31/12/2022	**234.616.241.243**	**2.711.985.442**	**15.039.587.668**	**1.136.864.637**	**253.504.678.990**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2022	**21.152.722.862**	**1.924.925.609**	**9.135.646.536**	**637.614.133**	**32.850.909.140**
Khấu hao trong năm	5.640.483.193	205.726.440	1.357.633.005	194.348.948	7.398.191.586
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(6.284.570)	-	-	-	(6.284.570)
Giảm khác	-	-	-	(39.061.099)	(39.061.099)
Tại ngày 31/12/2022	**26.786.921.485**	**2.130.652.049**	**10.493.279.541**	**792.901.982**	**40.203.755.057**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	**184.207.039.643**	**787.059.833**	**4.323.032.041**	**557.932.322**	**189.875.063.839**
Tại ngày 31/12/2022	**207.829.319.758**	**581.333.393**	**4.546.308.127**	**343.962.655**	**213.300.923.933**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.229.885.443 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 7.052.886.352 đồng).

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022	**31.377.827.986**	**269.100.000**	**31.646.927.986**
Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản	1.485.830.466	-	1.485.830.466
Tại ngày 31/12/2022	**32.863.658.452**	**269.100.000**	**33.132.758.452**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	**-**	**158.421.775**	**158.421.775**
Khấu hao trong năm	59.433.219	89.700.000	149.133.219
Tại ngày 31/12/2022	**59.433.219**	**248.121.775**	**307.554.994**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	**31.377.827.986**	**110.678.225**	**31.488.506.211**
Tại ngày 31/12/2022	**32.804.225.233**	**20.978.225**	**32.825.203.458**

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi và sân quần vợt Carina Plaza VND	Tiện ích tầng 4 của dự án Carina Plaza VND	3 tầng trung tâm thương mại Carina Plaza *(i)* VND	Phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2022	**1.977.748.637**	**9.356.509.045**	**59.841.892.815**	**-**	**71.176.150.497**
Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản	-	-	-	3.385.348.347	3.385.348.347
Nhượng bán trong năm *(i)*	-	-	(59.841.892.815)	-	(59.841.892.815)
Tại ngày 31/12/2022	**1.977.748.637**	**9.356.509.045**	**-**	**3.385.348.347**	**14.719.606.029**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2022	**1.009.567.802**	**2.884.923.596**	**11.515.404.664**	**-**	**15.409.896.062**
Khấu hao trong năm	70.802.133	467.825.448	1.881.725.772	142.340.940	2.562.694.293
Nhượng bán trong năm *(i)*	-	-	(13.397.130.436)	-	(13.397.130.436)
Tại ngày 31/12/2022	**1.080.369.935**	**3.352.749.044**	**-**	**142.340.940**	**4.575.459.919**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	**968.180.835**	**6.471.585.449**	**48.326.488.151**	**-**	**55.766.254.435**
Tại ngày 31/12/2022	**897.378.702**	**6.003.760.001**	**-**	**3.243.007.407**	**10.144.146.110**

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng ba (03) tầng trung tâm thương mại Carina cho Công ty CII. Việc chuyển nhượng này đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt theo nghị quyết số 109/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2022.

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:

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.825.686.738	2.223.330.839
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	4.068.272.526	3.854.224.154
Lỗ cho thuê bất động sản đầu tư	**(1.242.585.788)**	**(1.630.893.315)**

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	826.159.350.930	814.910.144.026
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	778.819.819.210	772.091.636.468
Công trình nhà ở cho cán bộ nhân viên	-	7.558.121.696
Các dự án khác	1.638.587.273	1.148.087.273
Cộng	**1.606.617.757.413**	**1.595.707.989.463**

Tình hình biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	**1.595.707.989.463**	**1.543.066.537.426**
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	18.786.055.313	52.641.452.037
Kết chuyển sang tài sản cố định	(7.876.287.363)	-
Số dư cuối năm	**1.606.617.757.413**	**1.595.707.989.463**

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Giá trị đầu tư thuần			**-**			**-**

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	9,50%	16.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Giá trị đầu tư thuần			**16.150.000.000**			**16.150.000.000**

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 và đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

14. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	**509.373.000**	**-**	**1.213.872.000**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	165.528.000	3.638.883.626	3.749.235.626
Tại ngày 01/01/2022	**674.901.000**	**3.638.883.626**	**4.313.784.626**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	220.704.000	821.597.794	1.042.301.794
Tại ngày 31/12/2022	**895.605.000**	**4.460.481.420**	**5.356.086.420**

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 VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	**-**	**-**	**-**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(786.852.028)	(786.852.028)
Tại ngày 01/01/2022	**-**	**786.852.028**	**786.852.028**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	**-**	**786.852.028**	**786.852.028**
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại	**20%**		

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	48.736.691.002	48.736.691.002	56.236.691.002	56.236.691.002
Các đối tượng khác	43.660.418.823	43.660.418.823	29.115.218.998	29.115.218.998
CỘNG	**92.397.109.825**	**92.397.109.825**	**85.351.910.000**	**85.351.910.000**
Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	6.128.109.903	6.128.109.903	-	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	4.881.217.832	4.881.217.832	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	13.443.885	13.443.885
CỘNG	**11.022.771.620**	**11.022.771.620**	**13.443.885**	**13.443.885**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản *(i)*	27.791.499.364	34.060.963.433
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.064.000	5.804.200
CỘNG	**27.796.563.364**	**34.066.767.633**

(i) Số dư thể hiện các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản liên quan đến các dự án Công ty đang đầu tư và phát triển.

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

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
a. Phải thu				
Thuế GTGT	2.770.486.112	2.770.486.112	-	-
Các khoản khác	1.025.860	1.025.860	-	-
CỘNG	**2.771.511.972**	**2.771.511.972**	**-**	**-**
b. Phải nộp				
Thuế GTGT	21.458.603.050	23.061.445.915	22.088.417.494	22.431.631.471
Thuế TNDN	151.131.251.362	17.515.985.308	87.116.768.664	81.530.468.006
Thuế TNCN	5.351.783.419	6.986.123.119	7.739.819.864	4.598.086.674
Các khoản khác	42.184.934.154	11.113.577.681	29.992.904.361	23.305.607.474
CỘNG	**220.126.571.985**	**58.677.132.023**	**146.937.910.383**	**131.865.793.625**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí lãi vay phải trả	24.432.412.948	12.723.024.376
Chi phí xây dựng phải trả	4.806.087.886	7.079.788.497
Tiền sử dụng đất của các dự án	-	321.000.000.000
Chi phí phải trả khác	2.179.382.458	1.291.012.990
CỘNG	**31.417.883.292**	**342.093.825.863**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	207.000.880.850	463.322.913.500
Quỹ bảo trì căn hộ	44.889.547.736	45.437.479.557
Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC *(i)*	37.253.837.197	-
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	-	112.913.213.000
Lãi phải trả từ các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	-	13.281.782.213
Các khoản phải trả khác	8.135.071.990	6.317.620.553
CỘNG	**297.279.337.773**	**641.273.008.823**
b. Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	357.304.068.524	-
Lãi phải trả từ các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	156.293.243.977	-
Nhận ký quỹ, ký cược	6.098.031.000	6.098.031.000
Quỹ bảo trì căn hộ	947.085.036	947.085.036
CỘNG	**520.642.428.537**	**7.045.116.036**
TỔNG CỘNG PHẢI TRẢ KHÁC	**817.921.766.310**	**648.318.124.859**
Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:		
Công ty CII	425.906.874.142	126.194.995.213
Vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	*357.304.068.524*	*112.913.213.000*
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	*47.122.096.026*	*5.551.072.622*
Chi phí sử dụng vốn phải trả	*21.480.709.592*	*7.730.709.591*
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	29.186.438.357	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	29.156.164.384	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	25.430.136.987	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	3.917.698.631	-
CỘNG	**513.597.312.501**	**126.194.995.213**

(i) Đây là khoản lợi nhuận phải trả cho đối tác liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi *(xem thêm Thuyết minh V.7)*

(ii) Số dư cuối năm là khoản vốn hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	911.948.604.185	911.948.604.185	302.274.304.005	60.457.714.220	670.132.014.400	670.132.014.400
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Xem thuyết minh b)*	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	167.000.000.000	167.000.000.000
CỘNG	**971.948.604.185**	**971.948.604.185**	**302.274.304.005**	**60.457.714.220**	**837.132.014.400**	**837.132.014.400**
b. Vay dài hạn						
Các khoản vay	**1.868.200.685.697**	**1.868.200.685.697**	**1.843.200.685.697**	**82.000.000.000**	**-**	**-**
Các khoản vay bên liên quan (*)	1.361.000.000.000	1.361.000.000.000	1.236.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương	567.200.685.697	567.200.685.697	607.200.685.697	40.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)	-	-	(167.000.000.000)	(167.000.000.000)
Trái phiếu phát hành						
Mã trái phiếu NBBH2124001	290.000.000.000	290.000.000.000	-	60.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
CỘNG	**2.158.200.685.697**	**2.158.200.685.697**	**1.843.200.685.697**	**142.000.000.000**	**350.000.000.000**	**350.000.000.000**
TỔNG CỘNG	**3.130.149.289.882**	**3.130.149.289.882**	**2.145.474.989.702**	**202.457.714.220**	**1.187.132.014.400**	**1.187.132.014.400**
(*) Chi tiết số dư vay các bên liên quan:						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000	-	-	-
Công ty CII	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000	-	-	-
CỘNG	**1.361.000.000.000**	**1.361.000.000.000**	**1.236.000.000.000**	**-**	**125.000.000.000**	**125.000.000.000**

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
a. Vay ngắn hạn					
Khoản vay cá nhân	911.948.604.185	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
b. Vay dài hạn					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương	567.200.685.697	144 tháng đến ngày 19/05/2034	8,50%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu. Vốn góp trong một công ty con, cổ phiếu và các hợp đồng tiền gửi của Công ty CII.
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	400.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật 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.
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	5 năm	7,00%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.

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 đã phát hành thành công: 4.900 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu Công ty đã thực hiện mua lại: 2.000 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 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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	60.000.000.000	167.000.000.000
Trong năm thứ hai	495.000.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	345.000.000.000	350.000.000.000
Sau năm năm	1.318.200.685.697	-
	2.218.200.685.697	**517.000.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(60.000.000.000)	(167.000.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**2.158.200.685.697**	**350.000.000.000**

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	-
Chi phí dự án phải trả	-	7.272.727.273
	321.000.000.000	**7.272.727.273**
b. Dài hạn		
Chi phí dự án phải trả	3.340.932.187	3.752.492.187
TỔNG CỘNG DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ	**324.340.932.187**	**11.025.219.460**
(*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:		
Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	-
CỘNG	**321.000.000.000**	**-**

Tình hình biến động dự phòng phải trả trong năm như sau:

	Chi phí dự án phải trả VND	Tiền sử dụng đất của các dự án VND	Cộng VND
Số dư đầu năm	**11.025.219.460**	**-**	**11.025.219.460**
Phân loại lại từ chi phí phải trả ngắn hạn	-	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng đã sử dụng	(7.684.287.273)	-	(7.684.287.273)
Số dư cuối năm	**3.340.932.187**	**321.000.000.000**	**324.340.932.187**

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	**13.423.225.313**	**10.658.409.639**
Trích lập trong năm	12.976.011.591	33.418.582.316
Sử dụng quỹ trong năm	(18.630.096.650)	(30.653.766.642)
Số dư cuối năm	**7.769.140.254**	**13.423.225.313**

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
Tại ngày 01/01/2021	**1.004.756.560.000**	**479.559.579.732**	**(498.686.282.051)**	**103.604.269.349**	**669.234.115.649**	**8.184.694.033**	**1.766.652.936.712**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	314.411.664.779	(1.319.047.910)	313.092.616.869
Chia cổ tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	-	(125.199.865.600)
Chia cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông	-	(272.500.414.288)	491.599.204.288	-	(219.098.790.000)	-	-
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)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(87.924.671.147)	-	-	(87.924.671.147)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(15.679.598.202)	15.679.598.202	-	-
Tại ngày 01/01/2022	**1.004.756.560.000**	**207.059.165.444**	**(7.087.077.763)**	**-**	**618.642.613.957**	**6.831.172.880**	**1.830.202.434.518**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.003.517.612	1.173.006.320	7.176.523.932
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.450.000.000)	(1.450.000.000)
Trích quỹ khen hưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.956.034.341)	(19.977.250)	(12.976.011.591)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.144.116.648)	-	(3.144.116.648)
Tại ngày 31/12/2022	**1.004.756.560.000**	**207.059.165.444**	**(7.087.077.763)**	**-**	**608.545.980.580**	**6.534.201.950**	**1.819.808.830.211**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
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
+ Cổ phiếu phổ thông	*100.475.656*	*100.475.656*
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(315.861)	(315.861)
+ Cổ phiếu phổ thông	*(315.861)*	*(315.861)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
+ Cổ phiếu phổ thông	*100.159.795*	*100.159.795*

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 100/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 2 tháng 11 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua chủ trương hủy việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2020 và cổ tức năm 2021 đã được phê duyệt ở các năm trước.

Cổ tức năm 2022 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 15%, tương ứng 1.500 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.

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

1. DOANH THU

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	438.406.779.649	537.752.096.740
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.955.177.363	27.479.505.196
CỘNG	**466.361.957.012**	**565.231.601.936**
Trong đó, doanh thu phát sinh với bên liên quan:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	80.194.762.379	-

2. GIÁ VỐN

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	209.508.288.419	276.911.501.946
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.106.485.009	33.121.862.537
CỘNG	**239.614.773.428**	**310.033.364.483**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	149.131.222.870	45.042.605.516
Cổ tức được chia	2.280.000.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	-	370.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	19.680.000.000
CỘNG	**151.411.222.870**	**434.722.605.516**
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:		
Công ty CII *(i)*	86.931.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	61.401.675.962	63.973.643.684
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	2.280.000.000	-
CỘNG	**150.612.675.962**	**63.973.643.684**

(i) Đây là khoản lợi nhuận Công ty được hưởng từ Công ty CII theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án bất động sản đầu tư.

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	170.490.729.603	99.297.320.355
Chi phí hợp tác đầu tư dự án *(i)*	89.295.276.780	66.562.238.174
CỘNG	**259.786.006.383**	**165.859.558.529**
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	29.186.438.357	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	29.156.164.384	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	25.430.136.987	-
Công ty CII	13.750.000.001	7.730.709.591
Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	3.917.698.631	-
CỘNG	**101.440.438.360**	**7.730.709.591**

(i) Đây là khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhà mẫu	716.611.736	870.333.784
Chi phí bằng tiền khác	2.205.543.741	2.210.722.382
CỘNG	**2.922.155.477**	**3.081.056.166**

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.593.875.195	24.950.197.145
Chi phí đồ dùng văn phòng	139.348.869	261.375.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.524.640.419	1.488.397.050
Thuế, phí và lệ phí	145.760.939	246.097.504
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	13.221.405.360	33.405.564.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.455.161	1.986.282.733
Chi phí bằng tiền khác	5.354.720.731	4.121.476.392
CỘNG	**42.550.206.674**	**66.459.390.277**

7. THU NHẬP KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	1.237.813.517	4.620.985.742
Thu nhập từ nhượng bán tài sản và công cụ, dụng cụ	184.371.044	252.257.571
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	-	13.917.579.620
Các khoản thu nhập khác	688.364.895	1.242.882.502
CỘNG	**2.110.549.456**	**20.033.705.435**

8. CHI PHÍ KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	35.775.096.055	4.589.120.000
Các khoản phạt vi phạm thuế	10.989.753.881	22.592.591.968
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại Chung cư Carina	-	21.333.079.201
Các khoản chi phí khác	4.595.529.994	5.164.827.510
CỘNG	**51.360.379.930**	**53.679.618.679**

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**23.650.207.446**	**420.874.924.753**
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Chi phí không được trừ	64.430.613.579	102.834.224.904
Các khoản thu nhập không chịu thuế	(2.280.000.000)	-
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	7.794.003	3.886.195.672
Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	1.103.520.000	(3.106.620.139)
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế khác	(1.150.825.145)	11.696.533.110
Thu nhập chịu thuế	**85.761.309.883**	**536.185.258.300**
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.152.261.977	107.237.051.660
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	363.723.331	3.562.815.822
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**17.515.985.308**	**110.799.867.482**

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2022 VND	2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	6.003.517.612	314.411.664.779
Trừ: Giá trị trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	(300.175.881)	(16.120.128.239)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**5.703.341.731**	**298.291.536.540**
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**57**	**2.978**

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 với tỷ lệ 5% từ lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch năm 2022 đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 26 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại theo số liệu thực tế đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 phê duyệt mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận năm 2020.

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CII	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
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	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Bên liên quan của Công ty CII

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:

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án	1.150.000.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	371.266.082.192	200.513.213.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án	39.000.000.000	272.250.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư	41.571.023.404	14.692.547.966
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	130.000.000.000
Hoàn trả tiền nhận hỗ trợ vốn	-	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	615.000.000.000
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	146.848.247.018	52.088.652.052
Nhận tiền hỗ trợ vốn	86.000.000.000	-
Mua tài sản	1.580.909.091	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	11.133.832.564	14.592.529.286
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền thi công dự án De Lagi	630.032.948.046	64.420.793.200
Nhận tiền hỗ trợ vốn	350.000.000.000	-
Chi phí thi công dự án	102.719.116.737	18.252.819.490
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Chi phí thi công dự án	-	244.434.280

	2022 VND	2021 VND
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-

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:

	2022 VND	2021 VND
Hội đồng quản trị		
Ông Lưu Hải Ca	522.535.157	371.134.021
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	495.436.563	823.917.526
Ông Lê Quốc Bình	457.326.058	371.134.021
Ông Nguyễn Văn Chính	381.105.048	309.278.351
Ông Nguyễn Bá Lân	158.793.770	309.278.351
Ông Đoàn Tường Triệu (Đã miễn nhiệm)	154.639.175	-
Ông Phạm Thanh Vũ	31.758.754	-
Ban Kiểm soát		
Bà Dương Quỳnh Điệp	381.105.048	309.278.351
Ông Lê Trung Hiếu	190.552.524	154.639.175
Bà Lê Thị Kiều Diễm	190.552.524	154.639.175
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.980.769.231	764.590.077
Ông Nguyễn Quý Bình	1.596.923.077	1.354.000.000
Ông Mai Thanh Trúc	1.520.000.000	1.449.000.000
Ông Trương Hải Đăng Khoa (đã miễn nhiệm)	1.382.857.143	1.889.000.000
Ông Lưu Hải Ca	-	1.495.000.000
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	1.368.076.923	1.047.884.615

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: 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 2022

	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	438.406.779.649	27.955.177.363	-	466.361.957.012
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.398.752.506	(3.398.752.506)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	**438.406.779.649**	**31.353.929.869**	**(3.398.752.506)**	**466.361.957.012**
Giá vốn theo bộ phận	**209.508.288.419**	**30.106.485.009**	**-**	**239.614.773.428**
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	**228.898.491.230**	**1.247.444.860**	**(3.398.752.506)**	**226.747.183.584**
Doanh thu hoạt động tài chính				151.411.222.870
Chi phí tài chính				259.786.006.383
Chi phí bán hàng				2.922.155.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp				42.550.206.674
Thu nhập khác				2.110.549.456
Chi phí khác				51.360.379.930
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				17.515.985.308
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(1.042.301.794)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				**7.176.523.932**

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)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	**537.752.096.740**	**30.082.600.941**	**(2.603.095.745)**	**565.231.601.936**
Giá vốn theo bộ phận	**276.911.501.946**	**33.121.862.537**	**-**	**310.033.364.483**
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	**260.840.594.794**	**(3.039.261.596)**	**(2.603.095.745)**	**255.198.237.453**
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
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.017.559.598)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				**313.092.616.869**

3. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	-	-

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	13.200.000.000	-
Trong năm thứ hai	13.200.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	13.200.000.000	-
Cộng	**39.600.000.000**	**-**

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê ba (03) tầng trung tâm thương mại Carina ở 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty CII. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ năm 2023 đến năm 2025.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	2022 VND	2021 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	1.236.000.000.000	130.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	909.474.989.702	451.163.288.496
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	-	490.000.000.000
CỘNG	**2.145.474.989.702**	**1.071.163.288.496**

	2022 VND	2021 VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	-	5.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	142.457.714.220	257.715.794.210
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	60.000.000.000	140.000.000.000
CỘNG	**202.457.714.220**	**402.715.794.210**

5. NỢ TIỀM TÀNG

Như đã thuyết minh ở V.21, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và 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 kết quả kinh doanh.

Ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại Chung cư Carina Plaza. Hầu hết các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả. 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.

6. 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 2021 đã được kiểm toán.

7. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc ký kết hợp đồng nhận hợp tác đầu tư tối đa 750 tỷ đồng với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII - một bên liên quan của Công ty. Công ty dự kiến sẽ phân chia lợi nhuận khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế đã nhận.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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.

NGUYỄN TRẦN PHƯƠNG UYÊN	NGUYỄN VĂN MINH	NGUYỄN BÁ LÂN
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

www.nbb.com.vn