

Phụ lục IV
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NĂM BẢY BẢY**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

I THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên Công ty: 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: 1.820.864.118.913 đồng
- Địa chỉ: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 08.62 577 577
- Số fax: 08.62 577 755
- Website: www.nbb.com.vn
- Mã cổ phiếu: NBB
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + 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 21 năm thành lập, Công ty NBB đã và đang mở rộng quy mô hoạt động trên nhiều địa phương khác nhau trải dài từ Nam ra Bắc như: TP. Hồ Chí Minh, Bạc Liêu (nay Cà Mau), Bình Thuận (nay Lâm Đồng), Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 3 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.
 - + Các cột mốc quan trọng của Công ty kể từ khi thành lập đến nay:
 - **Năm 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.
 - **Năm 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.
 - **Năm 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.
 - **Năm 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.

- **Năm 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.
- **Năm 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.
- **Năm 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.
- **Năm 2015**, Công ty thay đổi Trụ sở chính về số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh để Công ty NBB thuận lợi hơn 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.
- **Năm 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.
- **Năm 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.
- **Năm 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.
- **Năm 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.
- **Năm 2020**, Công ty hoàn thành xây dựng và bàn giao sản phẩm dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside cho khách hàng.
- **Năm 2023**, Công ty thay đổi Trụ sở chính về địa chỉ Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- **Năm 2024**, Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 4396/QĐ-UBND cho dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh của Công ty – đánh dấu bước khởi sắc trong việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty trong giai đoạn thị trường bất động sản đang nhiều biến động, qua đó, từng bước nâng cao doanh thu, lợi nhuận và cơ cấu dòng tiền trong thời gian tới.
- **Năm 2025**, Công ty NBB khởi công hạng mục thi công móng cọc khoan nhồi đại trà thuộc dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8 (nay là Phường Phú Định), TP. Hồ Chí Minh.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

Xuyên suốt 21 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 (nay Cà Mau), Bình Thuận (nay Lâm Đồng), Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Từ năm 2014, Công ty đã hợp tác 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)... để 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

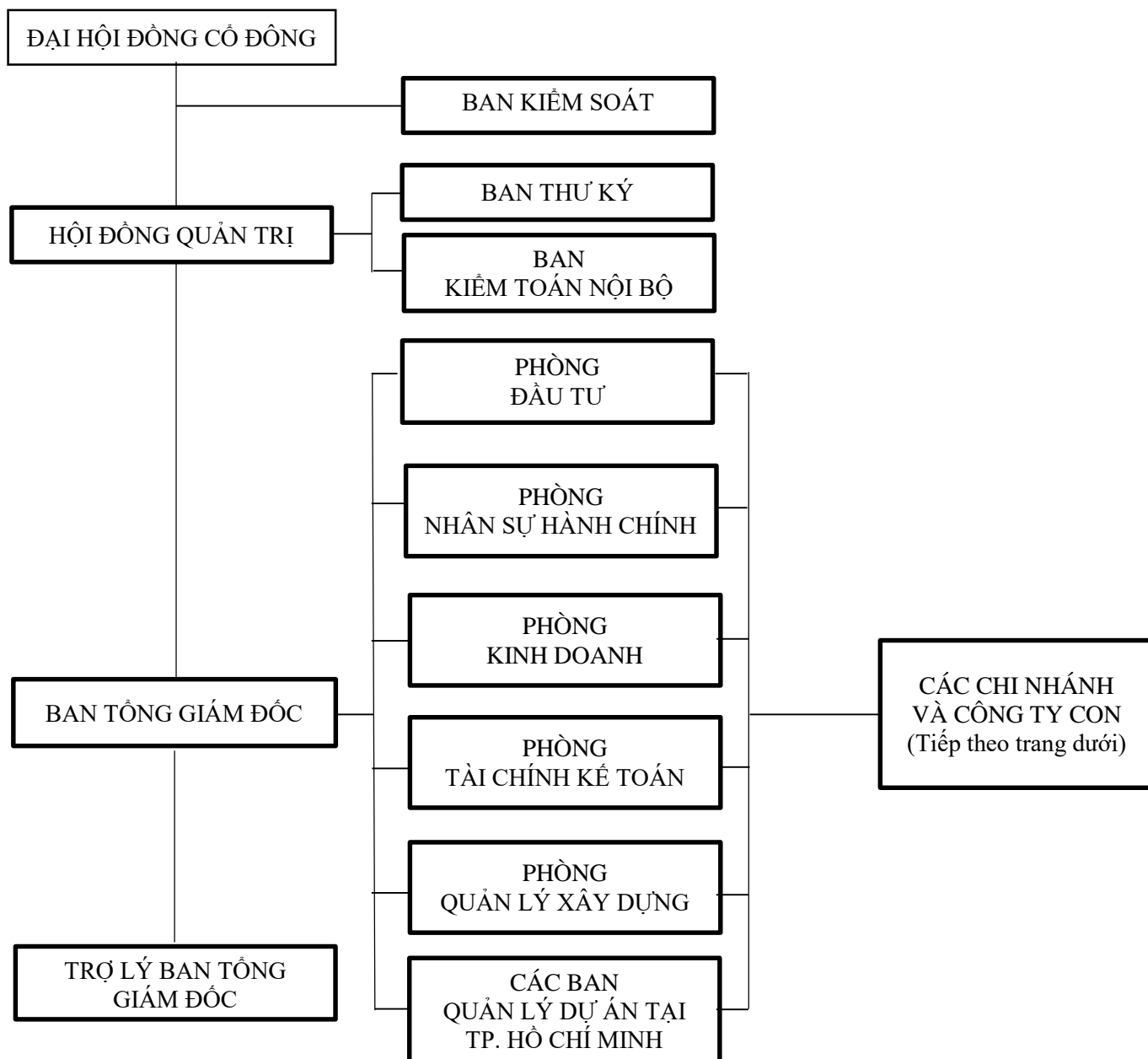
Các dự án Bất động sản tại các tỉnh thành

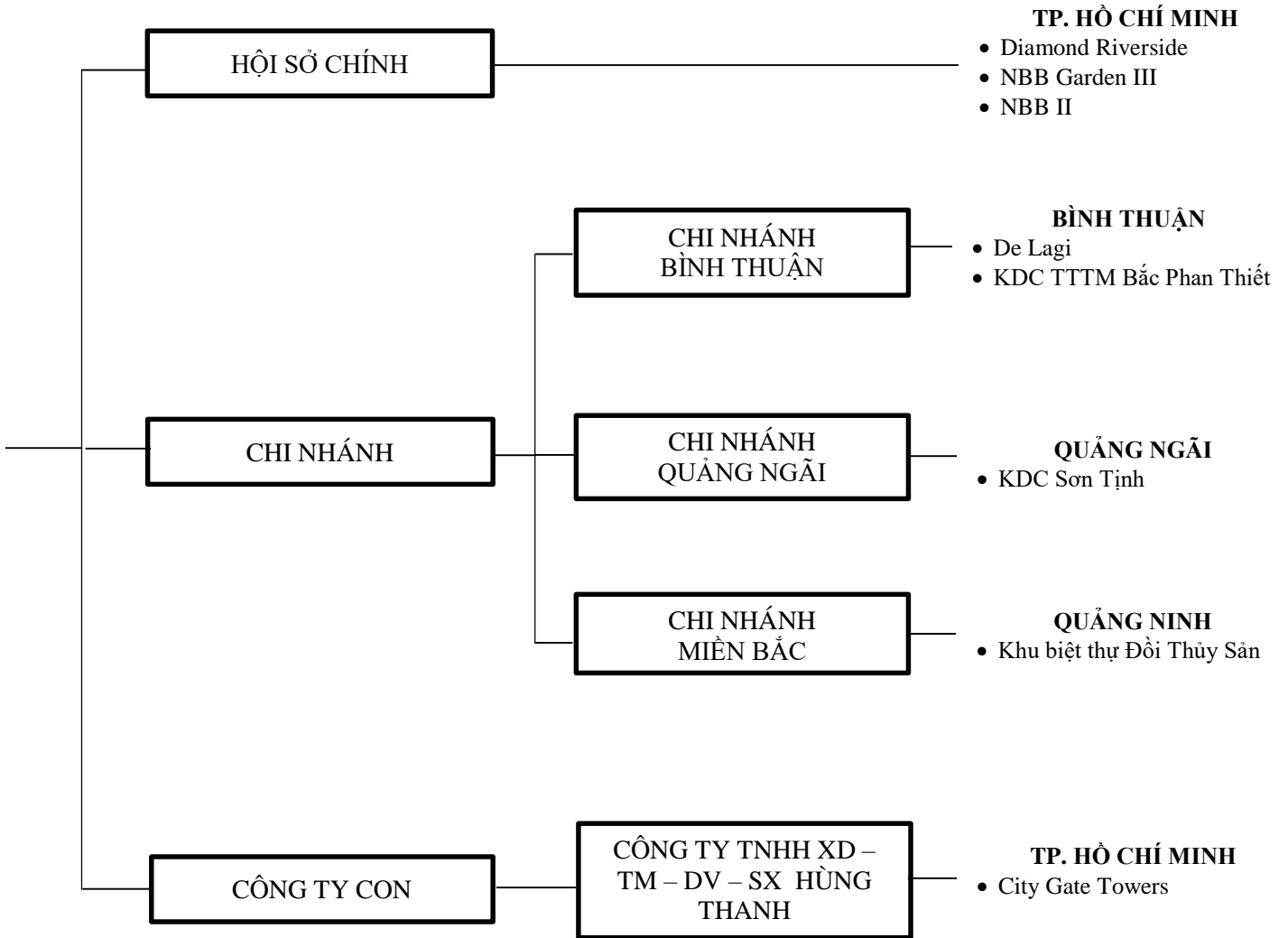
1. Dự án Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh
2. Dự án KDC Sơn Tịnh - Quảng Ngãi
3. Dự án Khu Dân Cư De Lagi - Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng)
4. Dự án Khu dân cư Phường 2 Thành Phố Bạc Liêu - Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau)

3. Thông tin về mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:





4. Định hướng phát triển - Phát triển bền vững

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

5. Các rủi ro

5.1 Rủi ro kinh tế - xã hội

- Theo Cục Thống kê, GDP năm 2025 của Việt Nam tăng khoảng 8,02% so với năm trước. Kết quả này phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của sản xuất - kinh doanh, xuất khẩu, đầu tư và tiêu dùng trong nước. Tuy nhiên, nền kinh tế cần tiếp tục tái cơ cấu theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và năng suất; cơ cấu giữa nông nghiệp, công nghiệp, xây dựng và dịch vụ cần được tính toán hợp lý để đảm bảo tăng trưởng kinh tế nhanh phải đi đôi với bền vững.
- 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 sản xuất kinh doanh, 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 kỹ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.
- Các dự án đầu tư Bất động sản của NBB giai đoạn 2025-2030 gồm các dự án Khu căn hộ cao tầng tại TP. Hồ Chí Minh và các dự án kinh doanh đất nền tập trung ở khu vực Miền Trung (Quảng Ngãi, Lâm Đồng). 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

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

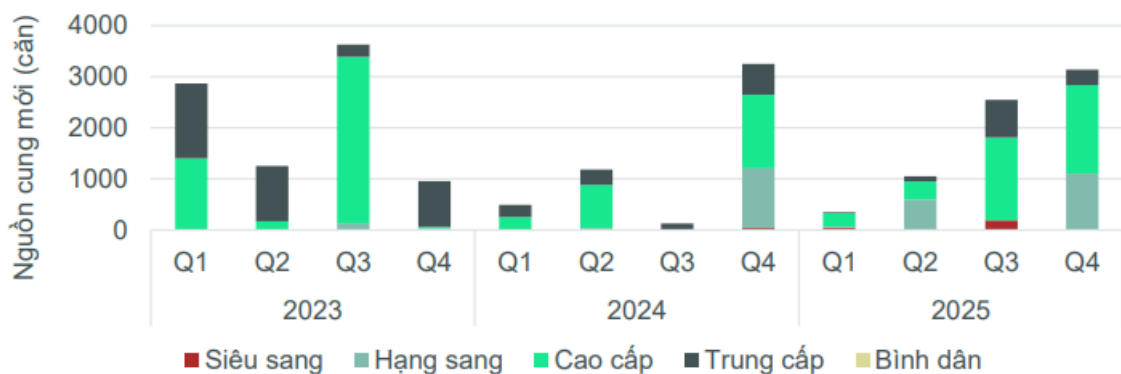
1.1 Tổng quan thị trường căn hộ TP. Hồ Chí Minh

Sau giai đoạn khủng hoảng 2022 - 2023, với sự vào cuộc đồng bộ của Chính phủ và toàn hệ thống chính trị, khung khổ pháp lý đã được điều chỉnh, cùng nhiều chỉ đạo quyết liệt giúp thị trường bất động sản bước qua năm 2024 và dần thoát "khó". Nhìn chung, thị trường bất động sản TP.HCM năm 2025 có nhiều tín hiệu phục hồi tích cực. Nguồn cung dần được khơi thông, Quý 4/2025, thị trường căn hộ TP. Hồ Chí Minh ghi nhận 3.135 căn hộ mở bán mới (tăng 23% so với Quý 3), phần lớn đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu cho thấy sự tự tin trở lại của các chủ đầu tư vào giai đoạn cuối năm.

Một số điểm chính đáng chú ý về diễn biến của toàn bộ thị trường trong năm và dự kiến trong năm 2026 như sau:

Nguồn cung căn hộ cải thiện trong năm 2025

Thị trường TP.HCM (cũ) ghi nhận 7.084 căn hộ mở bán mới trong cả năm 2025, tăng 40% so với năm trước. Mặc dù tất cả nguồn cung mới đều đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, sức nóng của thị trường đã tăng dần qua từng quý.

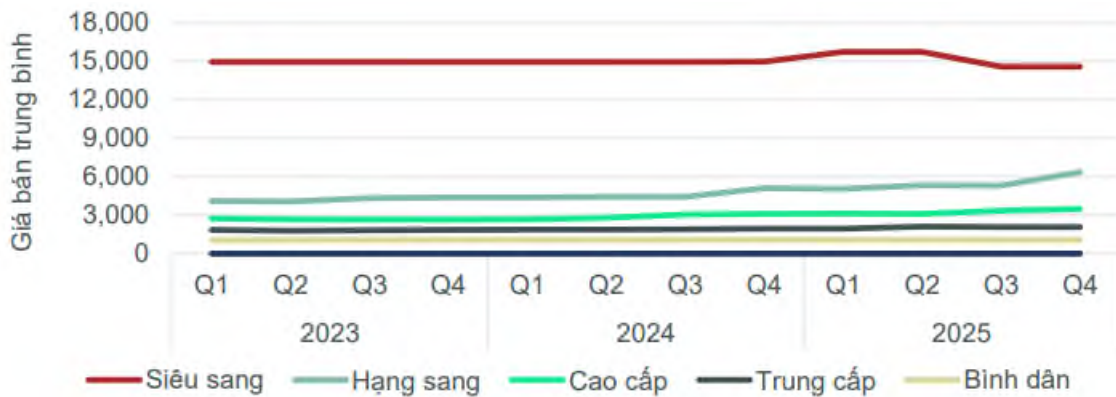


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025

Giá cả bình quân tiếp tục tăng

Giá bán sơ cấp trung bình tại TP.HCM hiện đã đạt mức 92 triệu đồng/m² (diện tích thông

thủy, chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng gần 21% theo năm. Nhằm tối ưu hóa tỷ lệ hấp thụ, các chủ đầu tư đã kích cầu bằng những chính sách đột phá: giãn tiến độ thanh toán lên đến 5 năm và chiết khấu hấp dẫn từ 5% – 16%. Nhờ đó, tỷ lệ hấp thụ toàn năm đạt 73%, riêng Quý 4 đạt mức ấn tượng 90%.



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025.
 Từ Quý 1/2024, CBRE áp dụng tiêu chí xếp hạng chung cư mới (tham khảo trang Thuật ngữ).
 Giá bán sơ cấp trung bình: US\$/m2 (không bao gồm VAT, KPBT, các chiết khấu và được tính trên diện tích thông thủy), được khảo sát trên tất cả nguồn cung đang mở bán trong quý xem xét, bao gồm dự án được mở bán mới lần đầu hoặc các giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó.

Thị trường mua đi bán lại (thứ cấp) cũng ghi nhận biến động mạnh với mức giá trung bình 61,5 triệu đồng/m2, tăng 26% theo năm. Trong đó, khu vực Quận 2 (cũ) dẫn đầu đà tăng trưởng với nhiều dự án cao cấp tăng giá trên 40%.

Dự kiến biến động của thị trường căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh trong năm 2026

+ Về nguồn cung: Theo CBRE, nguồn cung dự kiến tăng gấp đôi so với năm trước, với khoảng 60% đến từ các khu vực phía Đông. Tổng nguồn cung căn hộ dự kiến đạt gần 34.000 căn, trong đó, Bình Dương (cũ) đóng góp hơn 50% thị phần, khẳng định vai trò then chốt trong việc giải quyết bài toán nguồn cung cho toàn thị trường trong tương lai.

+ Về giá bán và sức cầu: Dù nguồn cung có dấu hiệu cải thiện, giá bất động sản TP.HCM trong năm 2026 dự kiến vẫn tiếp tục xu hướng tăng. Nguyên nhân chính đến từ chi phí đất đai và xây dựng tăng cao. Tuy nhiên, sức cầu của thị trường vẫn duy trì ở mức khá tốt, đặc biệt tại các dự án có pháp lý rõ ràng, tiến độ xây dựng đảm bảo và vị trí gắn với hạ tầng giao thông. Tỷ lệ hấp thụ của nhiều dự án đạt từ 60 - 80%, cho thấy nhu cầu mua nhà không hề suy giảm.

Tuy nhiên, để thị trường phát triển lành mạnh và dài hạn, TP.HCM cần đẩy mạnh hơn nữa chính sách phát triển nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, song song với việc hoàn thiện hạ tầng và cải cách thủ tục pháp lý.

1.2 Tình hình hoạt động trong năm

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2025 đang trên đà phục hồi tương đối rõ nét, với nguồn cung và giao dịch cải thiện, niềm tin thị trường dần quay trở lại. Động lực quan trọng thúc đẩy sự phục hồi của thị trường đến từ việc các luật trọng yếu về nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024. Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024 đã bổ sung nhiều quy định mới theo hướng thông thoáng, đồng bộ hơn, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý, tháo gỡ hàng loạt vướng mắc cho doanh nghiệp và dự án bất động sản tại thành phố. Nhờ vậy, nhiều dự án bị đình trệ trong thời gian dài đã có điều kiện tái khởi động trong suốt năm 2025 đến nay.

Năm 2025, các dự án của Công ty NBB cũng đạt được các bước tiến đáng kể trong khâu pháp

lý, điển hình như dự án NBB Garden III đã được cấp chấp thuận chủ trương và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; dự án NBB II đã được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư. Bên cạnh đó, trong năm Công ty NBB cũng đã nỗ lực để đạt được mức doanh thu và lợi nhuận đáng kể so với kế hoạch đề ra, cụ thể:

+ Về doanh thu: Trong năm 2025, tổng doanh thu là 397 tỷ đồng, đạt mức 98% so với kế hoạch đã đề ra, tăng 3% so với tổng doanh thu cùng kỳ thực hiện trong năm 2024 (387 tỷ đồng).

+ Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2025 khoảng 9 tỷ đồng, gấp 4,5 lần so với kế hoạch đề ra và gấp 20 lần so với cùng kỳ năm 2024 (khoảng 440 triệu đồng).

Dự kiến từ năm 2026 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.

2. Tổ chức và Nhân sự

- Danh sách Ban Điều hành

STT	Thông tin về thành viên Ban Điều hành
1	<p>Ông Nguyễn Bá Lân Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 27/09/2021 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</p>
2	<p>Ông Nguyễn Quý Bình Chức vụ: 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</p>
3	<p>Ông Nguyễn Văn Tý Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 09/05/2023 Chuyên môn: Kỹ sư Cầu đường Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp quản lý mọi hoạt động liên quan đến công tác Quy hoạch, Thiết kế và Thi công xây dựng tại các Công trình/Dự án do Công ty quản lý . Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
4	<p>Ông Trương Lê Duy Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 14/07/2024 Chuyên môn: Thạc sĩ Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>

STT	Thông tin về thành viên Ban Điều hành
5	<p>Ông Nguyễn Văn Minh Chức vụ: 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</p>

- Những thay đổi trong Ban Điều hành: Không có.

- 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 31/12/2025 là 74 người.

Bảng cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2023, 2024 và 2025 như sau:

	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	101	66,45%	80	70,80%	50	67,57%
Nữ	51	33,55%	33	29,20%	24	32,43%
Tổng cộng	152	100,00%	113	100,00%	74	100,00%
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	4	2,63%	6	5,31%	4	5,41%
Đại học	96	63,16%	78	69,03%	58	78,38%
Cao đẳng, Trung cấp	11	7,24%	4	3,54%	-	-
Phổ thông trung học	41	26,97%	25	22,12%	12	16,22%
Tổng cộng	152	100,00%	113	100,00%	74	100,00%

Thu nhập bình quân: 20,6 triệu đồng/người/tháng

- Các chính sách đối với người lao động Công ty trong năm 2025 như sau:

▪ **Tiền lương, thưởng và phúc lợi**

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

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.

▪ **Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực**

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

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

▪ **Chính sách đào tạo**

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

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
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	7,88	4.678	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2025-2030
3	NBB Garden III	TP. Hồ Chí Minh	5,27	5.845	Đang thi công móng cọc khoan nhồi đại trà	2024-2029
Các dự án tại các tỉnh						
4	De Lagi	Lâm Đồng	124,53	2.726	Đang thực hiện đền bù và xây dựng hạ tầng	2017-2027
5	Son Tịnh	Quảng Ngãi	102,70	2.215	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2013-2027
6	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,18	469	Bàn giao 100% dự án	2017-2020

🚩 Khu căn hộ cao tầng NBB II

Thông tin dự án

Vị trí: Tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh (nay là Xã Tân Nhựt), TP. Hồ Chí Minh, tiếp giáp với đường Võ Văn Kiệt nối dài.

Tổng vốn đầu tư: 4.678 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 7,88 ha

- Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 127.954,80 m²

Căn hộ, thương mại: 1.491 căn (1.406 căn hộ và 85 căn thương mại – dịch vụ)

- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội: 19.972,30 m²

Căn hộ: 249 căn (238 căn hộ và 11 căn thương mại – dịch vụ)

- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường trung học, các tiện ích khác,...

Tiến độ đầu tư

Đã được UBND TP. Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến trong 2026 hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500 và công tác chuyển mục đích sử dụng đất.

🚧 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 (nay là Phường Phú Định), TP. Hồ Chí Minh.

Tổng vốn đầu tư: 5.845 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 5,27 ha

- Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 215.019,60 m² (không bao gồm tầng hầm).
Căn hộ: 2.747 căn
- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội: 10.000,00 m² (không bao gồm tầng hầm)
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, các tiện ích khác,...

Tiến độ đầu tư

Đã được UBND Quận 8 (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500 và đang triển khai thi công móng cọc khoan nhồi đại trà. Dự kiến trong năm 2026 hoàn tất nộp tiền sử dụng đất và nghiệm thu phần móng hầm để đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

🚧 Khu dân cư Sơn Tịnh

Thông tin dự án

Vị trí: Tại Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi (nay là Phường Trương Quang Trọng), Tỉnh Quảng Ngãi.

Tổng vốn đầu tư: 2.215 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.

🚧 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi

Vị trí: Tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phước Hội, Tỉnh Lâm Đồng).

Tổng vốn đầu tư: 2.726 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 124,53 ha

- Diện tích khu dân cư: 1,67 ha (chủ yếu là khu tái định cư)
- Diện tích nghỉ dưỡng: 100,99 ha (bao gồm đất cơ sở lưu trú du lịch, đất dịch vụ du lịch, đất nghỉ dưỡng và các loại đất khác...)
- Đất giao thông theo quy hoạch: 17,66 ha
- Đất bãi cát, cây xanh ven biển: 4,21 ha

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.

CÔNG TY CON

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

Địa chỉ : Tòa nhà Văn phòng City Gate Towers, 15 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8 (nay là Phường Phú Định), TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Nhiệm vụ, chức năng : Quản lý và kinh doanh các dự án đã bàn giao tại Phường 16, Quận 8 (nay là Phường Phú Định), TP. Hồ Chí Minh.

4. Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	7.754	7.783	0,4%
Doanh thu thuần	65	36	-44,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	64	109	69,9%
Lỗ khác	-50	-85	71,2%
Lợi nhuận trước thuế	15	25	65,8%
Lợi nhuận sau thuế	0,4	9	1.908,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

Thị trường bất động sản năm 2025 đã chuyển sang một giai đoạn mới, thể hiện rõ sự phục hồi với dấu hiệu ổn định và tăng trưởng trở lại. Theo đó năm 2025, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty đạt 109 tỷ đồng, tăng gần 70% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, doanh thu thuần đạt 36 tỷ đồng, được ghi nhận chủ yếu đến từ việc kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh.

Trong năm, Công ty đã tiếp tục 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 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty tăng 0,4% so với thời điểm 31/12/2024, đạt mức 7.783 tỷ đồng.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,81	1,49	1,19	1,32	2,61
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,39	0,77	0,49	0,57	0,58
(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	0,27	0,49	0,53	0,57	0,57
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,65	1,72	2,00	2,44	2,45
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho					
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,33	0,21	0,13	0,02	0,01

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
+ Vòng quay tổng tài sản					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,13	0,09	0,04	0,01	0,00
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	30,7%	1,2%	0,2%	0,1%	2,2%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn góp của chủ sở hữu bình quân	31,2%	0,7%	0,1%	0,0%	0,5%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	7,4%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	44,6%	11,8%	12,7%	16,6%	27,5%
5. EPS	2.978	58	19	7	88

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cổ phần

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số cổ phần đã phát hành	100.475.656	100.475.656
<i>Cổ phần thường</i>	100.475.656	100.475.656
<i>Khác</i>	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
<i>Cổ phần thường</i>	100.159.795	100.159.795
<i>Khác</i>	-	-
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	79.920.068	79,54	3
	Cổ đông trong nước	79.920.068	79,54	3
	- Tổ chức	79.920.068	79,54	3
	- Cá nhân	-	-	-
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu dưới 5%	20.239.727	20,15	3.722
	Cổ đông trong nước	19.805.574	19,71	3.686
	- Tổ chức	464.004	0,46	18
	- Cá nhân	19.341.570	19,25	3.668
	Cổ đông nước ngoài	434.153	0,43	36
	- Tổ chức	104.246	0,10	10
	- Cá nhân	329.907	0,33	26
3	Cổ phiếu quỹ	315.861	0,31	0
	Tổng cộng	100.475.656	100,00	3.725

Ghi chú: Theo danh sách chốt ngày đăng ký cuối cùng 31/12/2025 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

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 2025, Công ty NBB không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

Tại ngày 31/12/2025, số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công ty NBB là 100.159.795 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty NBB còn lại là 315.861 cổ phiếu.

5.5 Các chứng khoán khác

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

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

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

6.1 Tác động lên môi trường

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

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

6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:
 - Tổng khối lượng nguyên nhiên vật liệu xây dựng bao gồm gạch, xi măng, cát, đá, sắt, thép, que hàn, sơn và các nguyên vật liệu khác: 216.169 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: $Q = 100$ (m³/ ngày đêm) (Nguồn: thực tế thi công dự án NBB Garden III).
 - Trung bình lượng nước sử dụng toàn khu một ngày đêm: $Q = 60$ (m³/ ngày đêm).
- 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:
 - Tất cả các dự án của NBB đều được cơ quan ban ngành có thẩm quyền phê duyệt đánh giá tác động môi trường; 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 31/12/2025 là 74 người.
 - Thu nhập bình quân: 20,56 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.
- Hoạt động đào tạo người lao động:
 - Trong năm 2025, 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 gia 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.

III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động trong năm

- Công tác pháp lý, đền bù dự án: Công tác pháp lý, đền bù dự án về cơ bản đã hoàn thành các công việc sau:

- ✓ Dự án Diamond Riverside: tiếp tục làm việc với cơ quan Nhà Nước về tính tiền sử dụng đất;
- ✓ Dự án NBB II: Hoàn thành công tác chấp thuận chủ trương đầu tư, tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành công tác phê duyệt 1/500;
- ✓ Dự án NBB Garden III: Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500, hiện đang tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất;
- ✓ Dự án De Lagi: Làm việc với cơ quan quản lý để gia hạn tiến độ thực hiện dự án, tiếp tục đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;
- ✓ Dự án Sơn Tịnh: Hoàn tất gia hạn tiến độ thực hiện dự án, 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: Làm việc với cơ quan quản lý để bàn giao hạng mục cấp điện và hệ thống xử lý nước thải cho Thành phố.
- 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 động kinh doanh trong năm. Tại ngày 31/12/2025, dư nợ vay chịu lãi của Công ty là 4.462 tỷ đồng, chiếm 57% tổng tài sản (7.783 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 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.

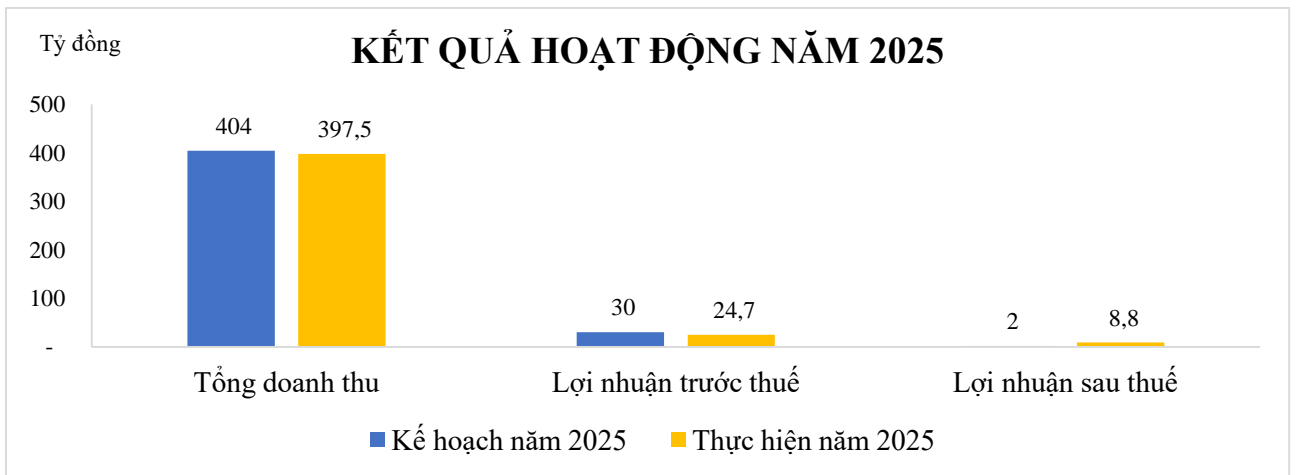
Nhìn chung trong năm 2025, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Trong đó, tiến độ pháp lý tại các dự án bất động sản đã đạt được các bước tiến đáng kể.

Những thành quả công ty đã đạt được:

Năm 2025, GDP của Việt Nam ước tăng 8,02% so với năm trước, đây là mức tăng cao nhất từng được ghi nhận trong giai đoạn 2011–2025 (ngoại trừ giai đoạn hậu Covid năm 2022). Bên cạnh đó, hành lang pháp lý dần được hoàn thiện góp phần tháo gỡ hàng loạt vướng mắc cho doanh nghiệp lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

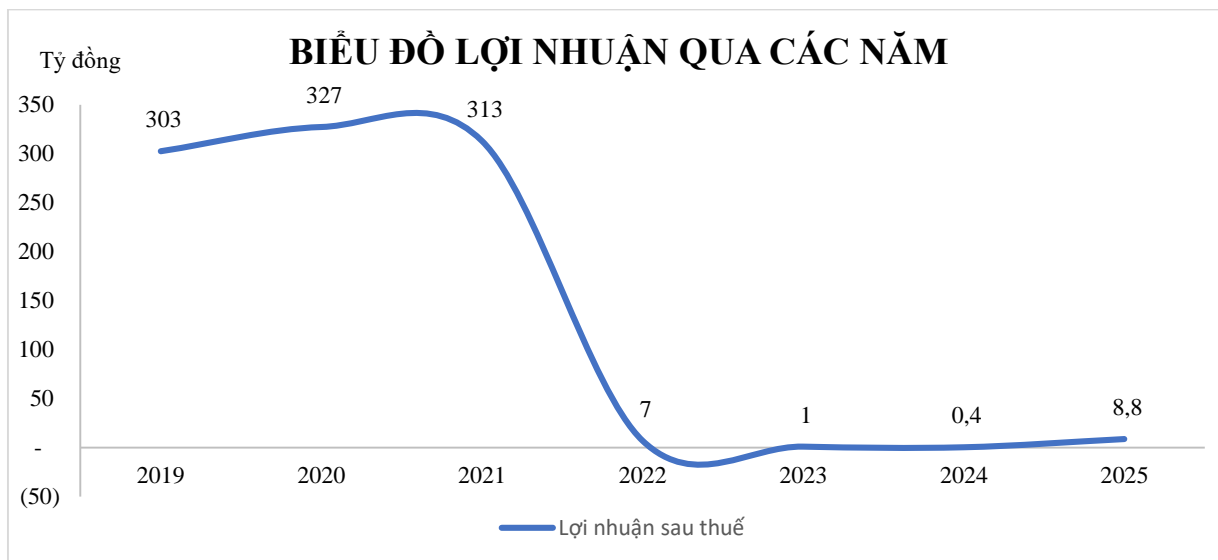
Ngoài ra, nhờ sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty trong năm vừa qua, doanh thu và lợi nhuận sau thuế vượt mức kế hoạch và lần lượt đạt mức 98%, 495% so với kế hoạch đề ra.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	404	397,5	98%
Lợi nhuận trước thuế	30	24,7	82%
Lợi nhuận sau thuế	2	8,8	440%



Trong năm 2025, tổng doanh thu đạt mức 397,5 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản là 35,7 tỷ đồng, tương đương 9% 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 358,9 tỷ đồng (chiếm 90% tổng doanh thu) từ chuyển nhượng quyền dự án và hợp tác đầu tư.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 gấp 4,5 lần so với kế hoạch đề ra với con số được ghi nhận là khoảng 8,8 tỷ đồng, gấp 20 lần so với cùng kỳ năm 2024.



Với đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản mang tính chu kỳ, tính từ thời gian hoàn thiện công tác đền bù, pháp lý đến giai đoạn triển khai và hoàn tất thi công xây dựng, bàn giao cho khách hàng, thông thường kéo dài khoảng 3-5 năm. Do vậy, với ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản nên doanh thu, lợi nhuận của Công ty sẽ có nhiều biến động và mang tính chu kỳ.

Trong giai đoạn từ năm 2022 đến nay, Công ty tập trung hoàn thiện khâu pháp lý cho các dự án bất động sản hiện hữu nên lợi nhuận có phần sụt giảm đáng kể so với giai đoạn 2019-2021 (giai đoạn bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận dự án Đồi Thủy Sản, Diamond Riverside).

Dự kiến trong vòng 3-5 năm tới, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của các dự án đang đầu tư hiện hữu như dự án NBB Garden III, NBB II và De Lagi.

2. Tình hình tài chính

Trong năm 2025, 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 31/12/2025 là 7.783 tỷ đồng, tăng khoảng 0,4% so với thời điểm 31/12/2024 với cơ cấu tài sản ngắn hạn/tài sản dài hạn là 68%/32%. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là hàng tồn kho (53%). Hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn đạt 4.477 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.



Phải thu hợp tác đầu tư cũng chiếm tỷ trọng khá cao, tương đương 27% tổng tài sản với số tiền 2.107 tỷ đồng từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác.

Các khoản phải thu ngắn/dài hạn chiếm tỷ trọng 8% giá trị tổng tài sản, bao gồm các khoản phải thu ngắn/dài hạn của khách hàng 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 trọng hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao (trên 58% tổng tài sản).

2.2 Tình hình nợ phải trả, cơ cấu nguồn vốn

Tại thời điểm 31/12/2025, tỷ lệ vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty lần lượt là 23% và 77% (trong đó nợ vay tài chính là 57% và nợ vay khác là 20%).

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty đang theo đúng định hướng chiến lược đã được Hội đồng quản trị đề ra. Theo đó, năm 2025 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 động kinh doanh trong năm. Bên cạnh đó, nhờ vào tầm 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 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 2025, 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 31/12/2025 là 4.462 tỷ đồng chiếm 57% tổng tài sản.

3. Kế hoạch năm 2026

Trong năm 2026, 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 V từ năm 2025 đến năm 2030, tập trung triển khai các dự án hiện hữu, hoàn thiện khung pháp lý và tiếp tục tìm

kiểm 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 công tác pháp lý phê duyệt 1/500 và chuyển mục đích sử dụng đất của dự án;
- Đối với dự án NBB Garden III: Hoàn thành công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất và tiếp tục công tác thi công móng hầm theo tiến độ;
- 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; tiếp tục đẩy nhanh công tác kiểm kê, đền bù dự án trên phần diện tích đất còn lại chưa giao; hoàn thành gia hạn tiến độ thực hiện dự án;
- Đối với dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi: Tiếp tục công tác bồi thường, thi công xây dựng hạ tầng và kinh doanh;
- Đối với dự án Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh: Tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để 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.

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty NBB năm 2025

Năm 2025 đánh dấu sự chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản sau giai đoạn khó khăn kéo dài. Các chính sách tháo gỡ về tín dụng và pháp lý được Chính phủ ban hành kịp thời đã tạo điều kiện cho thị trường dần lấy lại đà tăng trưởng. Tuy nhiên, thị trường vẫn cần thời gian để thích nghi với các quy định mới, nguồn cung sản phẩm mới vẫn hạn chế trong khi nhu cầu nhà ở thực còn cao. Trong bối cảnh đó, Công ty NBB đã nỗ lực và cơ bản hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Cụ thể:

- Kết quả kinh doanh năm 2025:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	404	397,5	98%
Lợi nhuận trước thuế	30	24,7	82%
Lợi nhuận sau thuế	2	8,8	440%

- Công tác pháp lý, đền bù: Năm 2025 Công ty tiếp tục đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, của các dự án trọng điểm gồm dự án Sơn Tịnh, dự án De Lagi, dự án NBB II, dự án NBB Garden III. Đến nay, các vướng mắc về thủ tục pháp lý của các dự án De Lagi, NBB II, NBB Garden III đã cơ bản được giải quyết và sẽ tiếp tục hoàn thiện năm 2026.
- Công tác tài chính: Duy trì sự ổn định trong dòng tiền thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi hợp lý. Công ty đã chủ động tái cấu trúc nợ vay, chuyển đổi từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn, giúp cải thiện khả năng thanh toán. Tỷ lệ Nợ vay tài chính/Tổng tài sản duy trì ở mức ổn định (57% tại thời điểm cuối năm 2025).
- Công tác nhân sự: Tiếp tục duy trì đội ngũ nhân sự phù hợp với yêu cầu công việc và quy mô

từng dự án, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động. Đồng thời, nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự là một trong những ưu tiên hàng đầu. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng minh bạch, hiệu quả để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.

- Công tác xã hội: Tích cực tham gia cùng chung tay thực hiện các phong trào tốt, công tác từ thiện xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc đã có một năm 2025 với nhiều nỗ lực và đạt được những kết quả đáng ghi nhận:

- Về quản trị tài chính: Chủ động và quyết liệt thực hiện tái cấu trúc nợ vay, chuyển đổi từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn với lãi suất thấp hơn, giúp giảm chi phí tài chính và cải thiện đáng kể khả năng thanh toán. Giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình giải quyết các công nợ lớn đến hạn, quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh.
- Về phát triển dự án: Có những nỗ lực lớn trong việc hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị triển khai các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III.
- Về quản trị doanh nghiệp: Thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ được giao theo các Nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình 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.
- Về tuân thủ và minh bạch: Việc tổ chức ĐHCĐ thường niên, ĐHCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán. Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT.
- Về tinh thần làm việc: Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao, linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường.

Bên cạnh những thành tích đạt được, HĐQT cũng lưu ý Ban Tổng Giám đốc cần tiếp tục cải thiện công tác dự báo thị trường và lập kế hoạch kinh doanh sát thực tế, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện và bàn giao sản phẩm đúng cam kết, tăng cường công tác marketing và bán hàng để nâng cao hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2026 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn và chưa thể phục hồi trong ngắn hạn. Mặc dù Chính phủ đã ban hành các chính sách hỗ trợ và hành lang pháp lý mới từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực, nhưng thị trường vẫn cần thời gian để thích nghi. Sức mua còn yếu do tác động của lãi suất cao, khả năng tiếp cận vốn vay hạn chế và tâm lý thận trọng của người mua. Nguồn cung sản phẩm mới dồi dào trong khi thanh khoản thấp, cạnh tranh gay gắt, gây áp lực lớn lên giá bán và tỷ lệ hấp thụ.

Trong bối cảnh đó, Công ty NBB cần có chiến lược kinh doanh thận trọng, linh hoạt và tập trung vào việc duy trì hoạt động ổn định, bảo toàn nguồn lực để sẵn sàng cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Vì vậy, năm 2026 Công ty NBB cần triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

- Về tài chính:
 - Xây dựng kế hoạch tài chính chặt chẽ với nhiều phương án dự phòng phù hợp với từng tình huống diễn biến của thị trường, đảm bảo linh hoạt và chủ động trong mọi tình huống, ưu tiên bảo toàn nguồn lực tài chính.
 - 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 giảm chi phí tài chính.
 - Tối ưu hóa dòng tiền thông qua việc đẩy nhanh thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí, cắt giảm các khoản chi không cần thiết và đảm bảo cân đối thu chi hợp lý.
 - Duy trì dự phòng thanh khoản ở mức an toàn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính và đối phó với những biến động bất ngờ của thị trường.
- Về phát triển dự án, sản phẩm:
 - Điều chỉnh tiến độ thi công và bàn giao phù hợp với khả năng hấp thụ của thị trường, tránh tình trạng tồn kho kéo dài gây áp lực tài chính.
 - Thận trọng trong việc triển khai các dự án mới, ưu tiên hoàn thiện các dự án hiện hữu đã có pháp lý tốt.
 - Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để tạo sẵn quỹ đất, sẵn sàng triển khai khi thị trường có tín hiệu tích cực hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư để chia sẻ rủi ro.
 - Nghiên cứu và triển khai 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 hóa nguồn thu, giảm phụ thuộc vào chu kỳ bất động sản.
 - Chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm, hoàn thiện tiện ích dự án, tạo lợi thế cạnh tranh trong thị trường khó khăn.
- Về marketing và bán hàng:
 - Xây dựng chiến lược marketing hiệu quả, tập trung vào các kênh truyền thông có chi phí hợp lý để tiếp cận khách hàng tiềm năng.
 - Tăng cường hợp tác với các đơn vị phân phối uy tín, mở rộng mạng lưới đại lý để tăng khả năng tiếp cận thị trường.
 - Linh hoạt chính sách bán hàng, có các chương trình ưu đãi hấp dẫn, hỗ trợ khách hàng tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi, chính sách thanh toán linh hoạt để kích thích nhu cầu trong bối cảnh thị trường khó khăn.
 - Tập trung vào phân khúc khách hàng có nhu cầu thực, xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng.
- 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.
 - Tối ưu hóa bộ máy nhân sự, duy trì đội ngũ tinh gọn nhưng đảm bảo năng lực và hiệu quả công việc.

- Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để theo dõi sát diễn biến, tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng khi thị trường có tín hiệu khởi sắc.
- Tiếp tục chăm lo đời sống của CBCNV, duy trì đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết, sẵn sàng vượt qua giai đoạn khó khăn cùng Công ty.
- Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:
 - Tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời đến các cổ đông, nhà đầu tư về tình hình hoạt động và định hướng của Công ty.
 - Duy trì sự minh bạch trong công bố thông tin, giải trình rõ ràng về các quyết định kinh doanh để tạo niềm tin với nhà đầu tư.
- 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.
 - Trong phạm vi khả năng, 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.

1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025-2030 gồm 05 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	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ 2025-2030
1	<p>Ông Luru Hải Ca Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025 và được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 29/04/2025. Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
2	<p>Ông Lê Quốc Bình Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực</p>

STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ 2025-2030
	<p>Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025 và được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT thường trực từ ngày 29/04/2025.</p> <p>Chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh</p> <p>Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) 2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII 3. Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
3	<p>Ông Nguyễn Bá Lân</p> <p>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc</p> <p>Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025</p> <p>Chuyên môn: Thạc sĩ, Kỹ sư xây dựng chuyên ngành Cầu đường</p> <p>Lĩnh vực phụ trách: Chịu trách nhiệm điều hành chung mọi hoạt động của Công ty.</p> <p>Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có</p> <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
4	<p>Bà Nguyễn Quỳnh Hương</p> <p>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành</p> <p>Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025</p> <p>Chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính</p> <p>Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)</p> <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 19.200 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0,02%</p>
5	<p>Ông Nguyễn Văn Chính</p> <p>Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập</p> <p>Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB Nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025</p> <p>Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế</p> <p>Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn 2. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII 3. Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên 4. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận 5. Chủ tịch Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận 6. Phó Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng – VRG 7. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình 8. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận. <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>

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:

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	29/NQ-ĐHĐCĐ	29/04/2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2025 2. Thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2024 3. Thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2024 4. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 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 2024 6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025 7. Chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2025
2	30/NQ-ĐHĐCĐ		Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ 2020 – 2025 và bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
3	31/NQ-ĐHĐCĐ		Chấp thuận cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh dùng chuyên nhượng số cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy còn lại cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu tư CII (theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/12/2024)
4	32/NQ-ĐHĐCĐ		Cho phép Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII mua cổ phiếu của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ Công Ty TNHH Thương Mại Và Dịch Vụ Thép Mỹ mà không cần

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
			thực hiện thủ tục chào mua công khai
5	33/NQ-ĐHĐCĐ		Thông qua cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các đơn vị thành viên được xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng tài chính
6	34/NQ-ĐHĐCĐ		Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung điều lệ Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
7	89/NQ-ĐHĐCĐ	13/08/2025	Thống nhất giao quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định các công việc có liên quan đến công tác pháp lý của dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
8	116/NQ-ĐHĐCĐ	07/10/2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Thông qua Quy chế Điều hành Đại Hội Đồng Cổ Đông bắt thường lần 1 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. 2. Thông qua việc cho phép Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII mua cổ phiếu của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ Bà Nguyễn Thị Kim Thao mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai. 3. Thông qua việc từ nhiệm tư cách Thành viên Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Bà Lê Thị Kiều Diễm và thông qua việc bầu cử bổ sung Ông Lê Thanh Hùng là Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy nhiệm kỳ 2025 – 2030. 4. Thông qua việc phê duyệt đầu tư Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II. 5. Thông qua việc phê duyệt đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III.

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

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp định kỳ cũng như phát hành các phiếu lấy ý kiến để triển khai các nhiệm vụ được ĐHCĐ 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 2025, 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	05/NQ-HĐQT	12/02/2025	Nghị quyết V/v phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung
2	09/NQ-HĐQT	04/03/2025	Nghị quyết V/v Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024
3	13/NQ-HĐQT	17/03/2025	Nghị quyết V/v thông qua việc nhận hợp tác đầu tư dự án với Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu tư CII
4	17/NQ-HĐQT	08/04/2025	Nghị quyết V/v Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024
5	21/NQ-HĐQT	09/04/2025	Nghị quyết V/v thông qua việc vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong
6	23/NQ-HĐQT	09/04/2025	Nghị quyết V/v thông qua các cam kết nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của các khoản cấp tín dụng của Công ty NBB tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong
7	27/NQ-HĐQT	24/04/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc bổ sung các nội dung vào chương trình cuộc họp trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024
8	36/NQ-HĐQT	29/04/2025	Nghị quyết V/v bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
9	37/NQ-HĐQT	29/04/2025	Nghị quyết V/v bầu Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị thường trực Nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
10	41/QĐ-HĐQT	03/06/2025	Quyết định V/v Miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Quảng Ngãi
11	45/NQ-HĐQT	03/06/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
12	50/NQ-HĐQT	23/06/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
13	56/QĐ-HĐQT	30/06/2025	Quyết định V/v Miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
14	57/QĐ-HĐQT	30/06/2025	Quyết định V/v Bổ nhiệm chức vụ Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
15	58/QĐ-HĐQT	30/06/2025	Quyết định V/v Bổ trí vị trí thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
16	63/NQ-HĐQT	16/07/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc ký kết Hợp đồng hỗ trợ vốn với Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
17	67/NQ-HĐQT	18/07/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc giao quyền cho Chủ

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung
			tịch Hội đồng Quản trị thực hiện các công việc liên quan đến công tác nhân sự
18	72/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết V/v Thông qua nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc giao quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định các công việc có liên quan đến công tác pháp lý dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II
19	78/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết V/v Thông qua chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
20	82/NQ-HĐQT	28/07/2025	Nghị quyết V/v Phê duyệt xin điều chỉnh Giấy Chứng nhận đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi
21	88/NQ-HĐQT	22/08/2025	Nghị quyết V/v Thông qua nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
22	93/NQ-HĐQT	15/08/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 (ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông: 05/09/2025)
23	97/NQ-HĐQT	18/08/2025	Nghị quyết V/v Thông qua kế hoạch triển khai các công việc liên quan của Dự án Khu dân cư NBB Garden III
24	99/NQ-HĐQT	03/09/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc vay vốn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong và thông qua việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty NBB tại TPBank
25	101/NQ-HĐQT	05/09/2025	Nghị quyết V/v Thông qua các nội dung liên quan đến nghĩa vụ tín dụng của Công ty NBB tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong
26	105/NQ-HĐQT	15/09/2025	Nghị quyết V/v Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025.
27	114/NQ-HĐQT	01/10/2025	Nghị quyết V/v Thông qua chủ trương giải thể Chi nhánh Tây Nam Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
28	120/NQ-HĐQT	21/10/2025	Nghị quyết V/v Thông qua nội dung xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư của Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
29	122/NQ-HĐQT	30/10/2025	Nghị quyết V/v Thông qua việc vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong

1.4 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Số thành viên HĐQT độc lập là 01/05 thành viên HĐQT, phù hợp với quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

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

1.5 Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty và các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

Không có.

2. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát hoạt động độc lập, có vai trò kiểm tra và giám sát để đảm bảo việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành là hợp lý, minh bạch, phù hợp với pháp luật, phù hợp với các Nghị quyết của 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 V (2025-2030) 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	Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
1	<p>Bà Dương Quỳnh Diệp Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban Kiểm soát Công ty NBB tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025 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 Thành phố 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</p>
2	<p>Ông Lê Trung Hiếu Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban Kiểm soát Công ty NBB tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 tổ chức ngày 29/04/2025. 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 Thành phố Hồ Chí Minh (CII) Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
3	<p>Ông Lê Thanh Hùng Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban Kiểm soát Công ty NBB tại ĐHĐCĐ thường niên bất thường lần 1 năm 2025 tổ chức ngày 07/10/2025. Chuyên môn: Kỹ sư Hạ tầng Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>

2.2 Hoạt động chính của Ban Kiểm soát

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái quát như sau:

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

2.3 Báo cáo của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên

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

Trong năm 2025 vừa qua, Ban kiểm soát 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, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định tại Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định có liên quan áp dụng đối với 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 Ban kiểm soát về Báo cáo tài chính 2025:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International. Theo đánh giá của Ban Kiểm soát, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại thời điểm ngày 31/12/2025.

Về kết quả kinh doanh:

Năm 2025, thị trường bất động sản từng bước ghi nhận tín hiệu cải thiện về mặt pháp lý và tâm lý thị trường, song quá trình phục hồi vẫn diễn ra thận trọng. Trong bối cảnh đó, Ban Điều hành và toàn thể người lao động của Công ty đã nỗ lực triển khai các giải pháp tháo gỡ pháp lý, chuẩn bị đầu tư và cơ cấu nguồn lực cho các dự án trọng điểm.

Ban kiểm soát ghi nhận trong năm 2025 Công ty đã đạt được một số kết quả pháp lý quan trọng tại các dự án trọng điểm, cụ thể:

- Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II (“NBB2”) tại xã Tân Nhựt, TP.HCM, với tổng mức đầu tư hơn 4.000 tỷ đồng, đã chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Dự án Khu dân cư NBB Garden III (“NBB3”) tại phường Phú Định, TP.HCM đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Các kết quả nêu trên cho thấy Công ty đang từng bước chuyển các dự án từ giai đoạn hoàn thiện pháp lý sang giai đoạn triển khai đầu tư, tạo tiền đề cho hoạt động xây dựng, bán hàng, hình thành doanh thu và dòng tiền trong các năm tiếp theo. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng các bước tiến pháp lý này chủ yếu mang ý nghĩa chuẩn bị cho chu kỳ triển khai mới của dự án, chưa thể chuyển hóa ngay thành doanh thu và lợi nhuận trong năm 2025. Trong khi đó, hoạt động kinh doanh trong năm chủ yếu tập trung vào việc hoàn thiện các điều kiện cần thiết về pháp lý, chuẩn bị đầu tư và củng cố nguồn lực cho các dự án bất động sản trọng điểm, qua đó tạo nền tảng cho việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận rõ nét hơn trong các giai đoạn tiếp theo.

Theo đó, kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 ghi nhận lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt hơn 9 tỷ đồng. Mặc dù kết quả này vượt kế hoạch năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua, nhưng mức lợi nhuận đạt được vẫn còn khiêm tốn so với tiềm năng và quỹ dự án của Công ty. Điều này phần nào cho thấy các kết quả pháp lý tích cực trong năm

2025 chủ yếu tạo cơ sở cho giai đoạn triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh trong thời gian tới, thay vì phản ánh ngay thành hiệu quả kinh doanh trong năm.

Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn:

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt 7.783 tỷ đồng, tăng nhẹ khoảng 30 tỷ đồng so với đầu năm. Mức tăng thuần này cho thấy quy mô tổng tài sản cuối kỳ cơ bản được duy trì ổn định. Trong năm, Công ty triển khai đầu tư tại một số dự án trọng điểm, đồng thời thực hiện thoái vốn tại công ty con, nên giá trị tài sản hợp nhất cuối kỳ chỉ ghi nhận mức tăng nhẹ.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm là 5.962 tỷ đồng. Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng nợ phải trả duy trì ở mức khoảng 31%, tương đương năm trước, cho thấy cơ cấu nguồn vốn của Công ty trong năm 2025 nhìn chung không có biến động lớn.

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 2025, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ Công ty. Qua công tác giám sát, BKS ghi nhận Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã cơ bản tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong quá trình quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

C. Kiến nghị của BKS về tình hình hoạt động của Công ty:

Căn cứ kết quả giám sát và tình hình hoạt động thực tế của Công ty, BKS kiến nghị như sau:

1. Tiếp tục tập trung nguồn lực để hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại, xác định nghĩa vụ tài chính và đẩy nhanh tiến độ triển khai đối với các dự án trọng điểm, đặc biệt là các dự án đã có chuyển biến pháp lý tích cực trong năm 2025.
2. Tăng cường công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tiến độ và hiệu quả sử dụng vốn tại các công ty thành viên, công ty liên kết và các dự án có vốn đầu tư của NBB; đồng thời tiếp tục chú trọng công tác công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư nhằm bảo đảm tính minh bạch, kịp thời và bảo vệ quyền lợi chính đáng của cổ đông.

Thay mặt BKS, kính chúc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tiếp tục đạt được nhiều kết quả tích cực trong năm 2026, nâng cao hiệu quả hoạt động và mang lại giá trị bền vững cho Quý cổ đông.

TM. BAN KIỂM SOÁT
DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Công ty không trích thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 29/04/2025. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát không nhận lương, thưởng và các khoản lợi ích khác.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2025-2030) được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 số 30/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 29/04/2025 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 116/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 07/10/2025.

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lư 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 kiêm Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập
6	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát
7	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS
8	Lê Thanh Hùng	Thành viên BKS

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng hưởng các quyền lợi tương tự các CBCNV 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 (VNĐ)
1	Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc	1.220.000.000
2	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	940.000.000
3	Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc	940.000.000
4	Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	460.000.000

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	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành Phố Hồ Chí Minh	Tổ chức có liên quan của người nội bộ - ông Lê Quốc Bình	63.151.068	63,05%	21.984.332	21,95%	Bán cổ phiếu
2	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	Tổ chức có liên quan của người nội bộ - ông Trương Lê Duy	-	-	45.135.736	45,06%	Mua cổ phiếu
3	Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Tổ chức có liên quan của người nội bộ - Công ty CII Invest	-	-	12.800.000	12,78%	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 31/12/2025.

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu
1	Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT	-	-
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	Nguyễn Bá Lân	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-
6	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
7	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	-
8	Lê Thanh Hùng	Thành viên BKS	-	-
9	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
10	Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc	-	-
11	Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	-	-
12	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	-	-
TỔNG CỘNG			19.200	0,02%

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 TNHH Thương mại Đầu tư CII (CII Invest)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Ông Trương Lê Duy – Phó Tổng Giám đốc Công ty NBB và là Tổng Giám đốc Công ty CII Invest.
2	CTCP Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HĐQT Công ty NBB và là Chủ tịch HĐQT của Công ty CII E&C. Ông Nguyễn Văn Tý - Phó Tổng Giám đốc Công ty NBB và là Thành viên HĐQT Công ty CII E&C.
3	Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Hợp đồng hỗ trợ vốn	Công ty con

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

1. 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 Bá Lân	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên độc lập
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

Bà Dương Quỳnh Điệp	Trưởng ban
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên
Ông Lê Thanh Hùng	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025, 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 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị 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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VII.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính 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 và 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 vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Phạm Thị Toan
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2024-072-1

Trần Thị Ngọc Hân
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5862-2023-072-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.265.538.926.797	3.389.657.485.670
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.104.148.855	33.130.364.876
1. Tiền	111		4.074.148.855	4.550.364.876
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000	28.580.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	9.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	9.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.082.674.398.057	1.344.674.990.862
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	290.356.816.030	309.659.600.391
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	383.628.370.006	352.882.254.965
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	348.487.685.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	411.419.263.892	404.650.751.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.730.051.871)	(71.005.300.622)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	4.093.661.567.696	1.932.148.120.147
1. Hàng tồn kho	141		4.093.661.567.696	1.932.148.120.147
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.098.812.189	70.704.009.785
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.890.070.707	471.156.286
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		80.296.409.187	69.832.762.961
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	2.912.332.295	400.090.538

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.517.718.396.436	4.363.901.325.061
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.004.896.721.267	2.008.206.323.629
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	23.598.225.137	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.981.298.496.130	2.008.206.323.629
II. Tài sản cố định	220		208.455.225.163	217.601.942.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	177.077.397.177	186.224.114.699
- Nguyên giá	222		231.954.778.506	252.739.545.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.877.381.329)	(66.515.430.989)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	228		31.646.927.986	31.746.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(269.100.000)	(369.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	22.720.928.406	24.015.925.922
- Nguyên giá	231		30.103.487.556	30.103.487.556
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.382.559.150)	(6.087.561.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.741.204.903	1.795.748.506.865
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	5.741.204.903	1.795.748.506.865
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	16.150.000.000	36.550.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.150.000.000	38.550.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		259.754.316.697	281.778.625.960
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	252.668.643.549	242.145.381.517
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	7.085.673.148	5.633.244.443
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	-	34.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.783.257.323.233	7.753.558.810.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.962.393.204.320	5.935.636.943.452
I. Nợ ngắn hạn	310		2.020.221.614.596	2.572.141.469.918
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	37.810.446.682	95.999.432.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	28.534.365.597	42.736.350.951
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	17.410.494.568	24.390.003.721
4. Phải trả người lao động	314		1.729.395.834	3.902.508.660
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	29.392.757.782	46.025.728.465
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	295.059.969.749	317.035.848.703
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	1.285.649.571.493	1.717.574.769.845
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	322.666.513.634	322.879.240.867
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	1.968.099.257	1.597.586.075
II. Nợ dài hạn	330		3.942.171.589.724	3.363.495.473.534
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	765.244.414.786	644.567.394.731
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	3.176.140.322.910	2.713.930.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.13	786.852.028	4.998.078.803
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.820.864.118.913	1.817.921.867.279
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	1.820.864.118.913	1.817.921.867.279
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		611.269.244.231	607.813.431.986
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		601.938.898.260	607.048.469.409
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		9.330.345.971	764.962.577
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.866.227.001	5.379.787.612
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.783.257.323.233	7.753.558.810.731

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Luân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	35.744.469.159	64.726.492.360
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		35.744.469.159	64.726.492.360
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	28.538.138.396	42.234.364.666
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7.206.330.763	22.492.127.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	358.873.253.134	315.549.288.706
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	239.834.194.433	254.979.071.355
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		238.583.188.528	252.235.083.079
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	901.740.548	1.340.167.949
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.878.045.609	17.295.058.754
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		109.465.603.307	64.427.118.342
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.830.985.217	6.797.487.523
12. Chi phí khác	32	VI.8	87.590.156.594	56.320.127.362
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(84.759.171.377)	(49.522.639.839)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		24.706.431.930	14.904.478.503
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	21.552.590.450	9.644.879.722
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(5.663.655.480)	4.820.667.193
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8.817.496.960	438.931.588
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		9.330.345.971	764.962.577
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(512.849.011)	(326.030.989)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	88,50	7,26
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	88,50	7,26

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Luân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.706.431.930	14.904.478.503
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	9.572.186.530	12.281.481.141
Các khoản dự phòng	03	2.898.320.196	1.639.831.928
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(284.486.477.215)	(301.459.164.914)
Chi phí lãi vay	06	247.885.688.528	249.317.806.482
3. Giảm từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	576.149.969	(23.315.566.860)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(105.635.442.813)	83.551.235.853
Tăng hàng tồn kho	10	(179.350.666.774)	(314.291.109.185)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(95.771.460.797)	(102.868.490.475)
Tăng chi phí trả trước	12	(24.764.068.791)	(11.142.175.915)
Tiền lãi vay đã trả	14	(334.627.671.411)	(306.416.699.958)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.873.490.892)	(24.937.895.062)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.661.318.818)	(5.379.318.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(759.107.970.327)	(704.800.020.559)
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	(3.518.676.288)	(7.977.820.622)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	617.741.507	6.212.206.406
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(886.266.872.221)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	363.154.557.221	536.104.137.400
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.691.806.211	3.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	267.349.764.274	245.653.348.037
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	672.295.192.925	(102.475.001.000)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay		Năm trước	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.339.123.280.378	2.663.450.237.091		
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.281.336.718.997)	(1.838.849.566.990)		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	57.786.561.381	824.600.670.101		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(29.026.216.021)	17.325.648.542		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	33.130.364.876	15.804.716.334		
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4.104.148.855	33.130.364.876		



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và qua các lần điều chỉnh trong đó lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 20 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính 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.

Công ty mẹ tối cao của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“CIJ”), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty mẹ là 79,79% trong đó sở hữu trực tiếp 21,95% và sở hữu gián tiếp 57,84% thông qua nhóm Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (một công ty con của CIJ).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: NBB.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 74 người và 113 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 của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con trong năm là triển khai các hoạt động hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng công trình dân dụng.

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.

Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Thực hiện Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết số 78/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (“NQN”), ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty NQN. Theo đó, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Đặc điểm hoạt động trong năm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Vào ngày 01 tháng 10 năm 2025, Công ty đã giải thể chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: Khu dân cư phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu) theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty đang đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm		Tại thời điểm đầu năm		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		
Các công ty con						
1. Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (i)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	-	100,00%	100,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng

Công ty liên doanh, liên kết

1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (i)	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	TP. Đà Nẵng (địa chỉ cũ là tỉnh Quảng Nam)	Kinh doanh bất động sản
--	--------	--------	--------	--------	--	-------------------------

(i) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, các công ty được đầu tư nêu trên đã ngừng hoạt động và đang thực hiện các thủ tục pháp lý để chấm dứt hiệu lực mã số thuế theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)**Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:**

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại tổ 2, thôn Phước Hải, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận).
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại số 14, tổ 7b, khu 9B, phường Bãi Cháy (địa chỉ cũ: thành phố Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi.

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

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 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chuẩn mực và chế độ kế toán đang 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 được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 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 của Bộ tài chính 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan. Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực** (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho các kỳ kế toán sau.

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

Vic tính kế toánhính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất: hợp nhất của Công ty cho các kỳ kế toán sau. lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ng 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. M tài chínhhoánhính sách kc ko k chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất: hợp n độc phải có những ước tính và giả định lực

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng năm tài chính. 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.

Lhi hợp nhất báo cáo tài chính.iữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ h để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.ó khả năng kiểm soát các chính sách tài không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để trình bày khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó giá trị ghi sổ được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại tài sản cố định, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Khi phần sở hữu của nhà đầu tư trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục ghi nhận các khoản lỗ phát sinh sau đó trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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.

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 Công ty hoặc các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty vào công ty liên kết phải được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản vô hình, được trình bày riêng như một loại tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại 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 dần khoản lợi thế thương mại này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Lợi thế thương mại** (tiếp theo)

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

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 03 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 kỳ 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hàng tồn kho** (tiếp theo)*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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

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

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa lô 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm phòng tập gym, khu giữ trẻ ở chung cư Diamond Riverside và các tiện ích, hồ bơi, sân tennis ở chung cư Carina do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	<u>Số năm</u>
Phòng tập gym và nhà giữ trẻ 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****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 mua lại quyền tham gia dự án, chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; quyền và các khoản chi phí để khai thác khoáng sản; phí cam kết rút vốn; công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí mua lại quyền tham gia dự án ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ diện tích các bất động sản đã bán của các dự án trong từng kỳ.

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.

Phí cam kết rút vốn là chi phí liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo thời gian thực tế của khoản vay.

Quyền khai thác khoáng sản mà Công ty có được từ việc mua công ty con ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn. Quyền khai thác khoáng sản sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng còn lại ước tính của mỏ.

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 kỳ báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả

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

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. Lợi nhuận được phân chia từ BCC được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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".

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của 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 kỳ 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 kỳ trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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; và
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu bán hàng

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy 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 phân 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 chuyển nhượng 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 kỳ 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 kinh doanh/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 kỳ 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 kỳ 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/(lỗ) trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) 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/(lỗ) 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 lãi của các trái phiếu chuyển đổi 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 chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm 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 thay vì là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Báo cáo bộ phận**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	448.244.422	504.128.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.625.904.433	4.046.236.038
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000	28.580.000.000
Cộng	4.104.148.855	33.130.364.876

(i) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

2. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	276.472.020.753	287.554.658.568
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside</i>	139.628.164.775	140.692.590.116
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh</i>	14.837.950.000	24.761.162.474
<i>Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	18.055.295.473	18.150.295.473
Ông Trần Đình Tuấn (ii)	9.239.631.336	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.645.163.941	22.104.941.823
Cộng	290.356.816.030	309.659.600.391
b. Dài hạn		
Ông Trần Đình Tuấn (ii)	23.598.225.137	-
Tổng cộng phải thu của khách hàng	313.955.041.167	309.659.600.391

(i) Số dư cuối kỳ chủ yếu là 5% giá trị còn lại của bất động sản đã bàn giao và đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện số tiền phải thu về chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi với tổng giá trị chuyển nhượng là 85 tỷ đồng. Trong năm, Công ty đã thu hồi được 44,9 tỷ đồng và số dư còn lại 40,1 tỷ đồng được thanh toán theo theo lịch trả chậm trong thời hạn 4 năm, mỗi năm 10,025 tỷ từ năm 2026 theo thỏa thuận giữa hai bên. Phần giá chuyển nhượng trả chậm đã được Công ty ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở chiết khấu dòng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	43.996.718.203	57.473.233.741
Trả trước cho người bán khác	339.631.651.803	295.409.021.224
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	192.841.775.900
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	62.970.071.582	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Các đối tượng khác	44.429.424.620	62.119.361.623
Cộng	383.628.370.006	352.882.254.965

4. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	233.011.958.875	196.077.214.503
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	99.215.914.607	104.664.118.718
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	55.112.000.000	32.458.872.221
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.963.000.000	7.001.000.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.045.000.000	3.910.563.176
Các khoản hỗ trợ vốn	-	30.648.060.434
Tạm ứng cho các đội thi công	-	9.661.680.048
Các khoản phải thu khác	16.071.390.410	20.229.242.028
	411.419.263.892	404.650.751.128
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	28.920.496.130	25.208.323.629
	1.981.298.496.130	2.008.206.323.629
Tổng cộng phải thu khác	2.392.717.760.022	2.412.857.074.757
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.164.111.992.516	2.174.477.843.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**4. Phải thu khác** (tiếp theo)

(i) Số dư thể hiện các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty mẹ (sau đây gọi tắt là “Công ty CII”). Chi tiết như sau:

- Khoản vốn góp với giá trị là 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang kiểm soát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối năm là 1.205.773.066.929 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 55.773.066.929 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối năm là 900.932.847.678 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 43.442.847.678 đồng.

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh nêu trên được thu hồi theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	55.112.000.000	24.492.000.000
Trong năm thứ hai	42.870.000.000	30.620.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	786.210.000.000	527.784.000.000
Sau năm năm	1.123.298.000.000	1.424.594.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(55.112.000.000)	(24.492.000.000)
Số phải thu sau 12 tháng	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	3.569.998.895	839.947.024	(2.730.051.871)	10.052.977.199	1.523.214.592	(8.529.762.607)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	-	26.804.416.020	-	(26.804.416.020)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	-	34.521.121.995	-	(34.521.121.995)
Cộng	3.569.998.895	839.947.024	(2.730.051.871)	73.678.515.214	2.673.214.592	(71.005.300.622)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	71.005.300.622	69.365.468.694
Trích lập dự phòng trong năm	2.898.320.196	1.639.831.928
Tăng từ hợp nhất công ty con	(71.173.568.947)	-
Số dư cuối năm	2.730.051.871	71.005.300.622

(i) Trong năm, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 (xem thêm tại thuyết minh V.25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	11.736.853.384	-	11.747.746.120	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	4.140.000	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	4.051.571.905.654	-	1.852.286.443.931	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	18.637.915.504	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	-	-	4.400.000.000	-
Thành phẩm	-	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa bất động sản	30.352.808.658	-	30.304.760.000	-
Cộng	4.093.661.567.696	-	1.932.148.120.147	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi (i)	1.266.529.131.060	-	1.145.954.324.421	-
Dự án Khu dân cư NBB Garden III (ii)	1.086.913.497.678	-	-	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II (iii)	933.548.386.660	-	-	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (iv)	693.557.715.722	-	635.308.944.976	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	71.023.174.534	-
Cộng	4.051.571.905.654	-	1.852.286.443.931	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(i) Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận) với mục tiêu kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí và lưu trú của du khách, đầu tư khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư và nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên khu du lịch. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 48121000413 ngày 04 tháng 8 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,53 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.725,7 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang tiếp tục đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Công ty đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng (trước đây là Tỉnh Bình Thuận) bàn giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này.

(ii) Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong quá trình xây dựng.

(iii) Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II tại phường Tân Tạo (địa chỉ cũ: xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(iv) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.215 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời 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.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản vay (xem thêm tại *Thuyết minh V.21*).

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay và các dự án nêu trên với tổng giá trị là 231.014.213.926 đồng (năm trước là 191.164.987.793 đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,67%/năm (năm trước là 10,53%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho các dự án bất động sản và sản xuất đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	1.890.070.707	276.320.021
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	-	123.678.270
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.454.861
Các khoản chi phí trả trước khác	-	57.703.134
	1.890.070.707	471.156.286
b. Dài hạn		
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)	111.046.537.760	112.297.543.664
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	103.388.472.727	103.454.109.092
Chi phí nhà mẫu	29.616.850.195	4.307.458.446
Phí cam kết rút vốn	6.997.500.000	8.875.000.000
Chi phí bảo hiểm	900.000.000	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	708.217.031	3.076.419.536
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.065.836	253.922.570
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	-	9.810.615.709
Các khoản chi phí trả trước khác	-	70.312.500
	252.668.643.549	242.145.381.517
Tổng cộng chi phí trả trước	254.558.714.256	242.616.537.803

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty đã chi ra để mua lại 55% quyền tham gia đầu tư và phát triển dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mà trước đó Công ty đã chuyển nhượng cho một đối tác. Khoản chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo diện tích kinh doanh còn lại của dự án.

(ii) Số dư thể hiện khoản 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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	242.145.381.517	231.457.692.497
Chi phí phát sinh trong năm	33.628.529.003	15.726.973.537
Phân bổ vào chi phí trong năm	(12.453.518.065)	(5.039.284.517)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(10.651.748.906)	-
Số dư cuối năm	252.668.643.549	242.145.381.517

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. 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					
Số đầu năm	220.964.355.908	13.537.515.932	16.964.251.120	1.273.422.728	252.739.545.688
Mua trong năm	-	258.150.000	-	-	258.150.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.277.680.218)	(2.967.936.362)	-	(4.245.616.580)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.815.541.514)	(9.547.850.272)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(16.797.300.602)
Số cuối năm	216.148.814.394	2.970.135.442	11.697.754.942	1.138.073.728	231.954.778.506
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	40.421.237.989	9.881.858.873	15.057.152.410	1.155.181.717	66.515.430.989
Khấu hao trong năm	4.811.367.889	435.211.205	961.979.057	68.630.863	6.277.189.014
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.277.680.218)	(2.963.418.936)	-	(4.241.099.154)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.789.874.872)	(6.450.355.832)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(13.674.139.520)
Số cuối năm	40.442.731.006	2.589.034.028	10.757.152.715	1.088.463.580	54.877.381.329
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	180.543.117.919	3.655.657.059	1.907.098.710	118.241.011	186.224.114.699
Số cuối năm	175.706.083.388	381.101.414	940.602.227	49.610.148	177.077.397.177

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 10.256.948.933 đồng và 23.410.650.487 đồng.

Tại ngày cuối năm, không có tài sản cố định hữu hình nào được dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Số cuối năm	31.377.827.986	269.100.000	31.646.927.986
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Số cuối năm	100.000.000	269.100.000	269.100.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	31.377.827.986	-	31.377.827.986
Số cuối năm	31.377.827.986	-	31.377.827.986

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại cuối năm và tại đầu năm lần lượt là 269.100.000 đồng và 369.100.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

10. Bất động sản đầu tư

	Các tiện ích cho thuê của Dự án Carina Plaza		Các tiện ích cho thuê của Dự án Diamond Riverside		Cộng VND
	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Tiện ích khác VND	Khu giữ trẻ tại dự án VND	Phòng tập gym VND	
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.977.748.637	9.356.509.045	15.383.881.527	3.385.348.347	30.103.487.556
Số cuối năm	1.977.748.637	9.356.509.045	15.383.881.527	3.385.348.347	30.103.487.556
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	1.173.202.415	4.288.399.940	192.298.519	433.660.760	6.087.561.634
Khấu hao trong năm	46.416.240	467.825.448	635.095.916	145.659.912	1.294.997.516
Số cuối năm	1.219.618.655	4.756.225.388	827.394.435	579.320.672	7.382.559.150
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	804.546.222	5.068.109.105	15.191.583.008	2.951.687.587	24.015.925.922
Số cuối năm	758.129.982	4.600.283.657	14.556.487.092	2.806.027.675	22.720.928.406

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được xác định và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất vì không có đủ thông tin và giao dịch để đánh giá. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, tài sản không bị suy giảm giá trị vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.089.600.004	164.545.454
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	1.294.997.516	328.291.314
Lỗ từ cho thuê bất động sản	(205.397.512)	(163.745.860)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu dân cư NBB Garden III	-	924.801.082.718
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	865.206.219.244
Các dự án khác	5.741.204.903	5.741.204.903
Cộng	5.741.204.903	1.795.748.506.865

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	230.454.582.376	142.124.859.489
Phân loại lại sang hàng tồn kho (i)	(2.020.461.884.338)	-
Số dư cuối năm	5.741.204.903	1.795.748.506.865

(i) Trong năm, Công ty đã phân loại chi phí đầu tư xây dựng của dự án khu dân cư NBB Garden III và dự án khu căn hộ cao tầng NBB II sang hàng tồn kho do các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với mục đích phát triển bất động sản để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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)
Công ty Cổ phần Pearl City	0,00%	-	-	18,55%	20.400.000.000	-
Giá trị đầu tư thuần			16.150.000.000			36.550.000.000

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. Đến thời điểm lập báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai	Cộng
	VND	VND	VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Số đầu năm trước	1.116.309.000	5.126.375.861	6.242.684.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(609.440.418)	(609.440.418)
Số đầu năm nay	1.116.309.000	4.516.935.443	5.633.244.443
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	1.452.428.705	1.452.428.705
Số cuối năm nay	1.116.309.000	5.969.364.148	7.085.673.148
	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất	Dự phòng đầu tư công ty con	Cộng
	VND	VND	VND
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Số đầu năm trước	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	4.211.226.775	4.211.226.775
Số đầu năm nay	-	4.998.078.803	4.998.078.803
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(4.211.226.775)	(4.211.226.775)
Số cuối năm nay	-	786.852.028	786.852.028
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại			20%

Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được thu hồi hoặc thanh lý hay khi nợ phải trả được thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Số đầu năm	40.000.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(40.000.000.000)
Số cuối năm	-
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	6.000.000.000
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	2.000.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(8.000.000.000)
Số cuối năm	-
Số đầu năm	34.000.000.000
Số cuối năm	-

(i) Lợi thế thương mại chưa phân bổ hết của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi đã thoái vốn trong năm.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả người bán đồng thời cũng là giá trị có khả năng thanh toán. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	8.050.970.306	37.736.691.002
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nền móng Phú Sỹ	4.510.722.335	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam PIDI	3.090.102.222	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Tiến Thịnh	3.064.913.537	-
Công ty TNHH Tư vấn P&T	3.047.322.521	-
Công ty CII	-	14.520.000.000
Các đối tượng khác	16.046.415.761	43.742.741.629
Cộng	37.810.446.682	95.999.432.631
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	22.898.522.668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	13.497.499.354
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	28.529.301.597	29.193.061.597
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.064.000	45.790.000
Cộng	28.534.365.597	42.736.350.951
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	22.898.522.668

(i) Số dư cuối kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn công ty con (i) VND	Số cuối năm VND
a. Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	286.945.345	-	1.923.060.508	60.126.604	2.149.879.249
Thuế thu nhập cá nhân	43.002.323	43.002.323	702.326.442	-	702.326.442
Thuế tài nguyên môi trường	-	-	125.819.236	65.692.632	60.126.604
Các khoản khác	70.142.870	70.142.870	80.728.507	80.728.507	-
Cộng	400.090.538	113.145.193	2.831.934.693	206.547.743	2.912.332.295
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	2.642.734.745	3.553.386.098	6.101.293.005	94.827.838	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.654.951.823	21.552.590.450	11.950.430.384	-	17.257.111.889
Thuế thu nhập cá nhân	956.463.848	5.566.527.605	6.364.281.890	5.326.884	153.382.679
Thuế tài nguyên, môi trường	335.217.484	-	335.217.484	-	-
Tiền thuê đất	-	246.417.770	246.417.770	-	-
Thuế nhà thầu	-	111.340.894	111.340.894	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.800.635.821	3.088.860.960	15.889.496.781	-	-
Cộng	24.390.003.721	34.119.123.777	40.998.478.208	100.154.722	17.410.494.568

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	28.791.090.942	41.207.522.681
Chi phí xây dựng phải trả	369.215.931	4.309.769.068
Chi phí phải trả khác	232.450.909	508.436.716
Cộng	29.392.757.782	46.025.728.465

19. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	209.345.586.411	129.831.780.264
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	64.225.014.700	125.651.559.800
Quỹ bảo trì căn hộ	-	41.596.512.741
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	16.324.106.619	13.444.222.257
Các khoản phải trả khác	5.165.262.019	6.511.773.641
	295.059.969.749	317.035.848.703
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	535.000.000.000	535.000.000.000
Lãi vay phải trả	180.661.832.415	102.794.812.360
Nhận ký quỹ, ký cược	49.035.497.335	6.025.497.335
Quỹ bảo trì căn hộ	547.085.036	747.085.036
	765.244.414.786	644.567.394.731
Tổng cộng phải trả khác	1.060.304.384.535	961.603.243.434
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	925.544.276.161	768.797.122.094

(i) Số dư thể hiện các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư với Công ty CII. Sau đó Công ty CII đã chuyển nhượng các hợp đồng này cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (công ty con của Công ty CII). Bên góp vốn sẽ được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 42/2023/HĐ-CII ký ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác đầu tư khu đất tại phường Bình Phú (địa chỉ cũ Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 06/HĐCN/NBB-CII ký ngày 14 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm VND	Vay trong năm VND	Phát sinh trong năm Thanh toán trong năm VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Số đầu năm VND
a. Vay ngắn hạn					
Vay bên liên quan (<i>xem thuyết minh VII.1</i>)	1.098.404.000.000	2.442.719.000.000	2.672.404.000.000	-	1.328.089.000.000
Các khoản vay cá nhân	63.013.571.493	8.639.999.999	291.898.720.000	4.111.999.999	350.384.291.493
Ngân hàng BIDV – CN Quảng Ngãi	-	-	6.035.478.352	-	6.035.478.352
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	-	190.000.000.000	190.000.000.000	-	-
Ngân hàng HDBank	-	25.000.000	25.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>xem thuyết minh b</i>)	124.232.000.000	-	-	-	33.066.000.000
Cộng	1.285.649.571.493	2.641.383.999.999	3.160.363.198.352	4.111.999.999	1.717.574.769.845
b. Vay dài hạn					
Vay bên liên quan (<i>xem thuyết minh VII.1</i>)	503.170.000.000	326.000.000.000	766.740.563.176	23.389.436.824	967.300.000.000
Ngân hàng VPBank	1.091.859.263.120	425.461.263.120	14.696.000.000	-	681.094.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	872.632.000.000	1.166.957.469	19.536.957.469	-	891.002.000.000
Ngân hàng TPBank	832.711.059.790	852.711.059.790	20.000.000.000	-	-
Ngân hàng HDBank	-	92.400.000.000	300.000.000.000	-	207.600.000.000
<i>Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng</i>	<i>(124.232.000.000)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(33.066.000.000)</i>
Cộng	3.176.140.322.910	1.697.739.280.379	1.120.973.520.645	23.389.436.824	2.713.930.000.000
Tổng cộng	4.461.789.894.403	4.339.123.280.378	4.281.336.718.997	27.501.436.823	4.431.504.769.845

Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị ghi sổ của khoản vay đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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 và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
a. Vay ngắn hạn					
Công ty CII	1.098.404.000.000	12 tháng, đáo hạn vào ngày 23/02/2026	12,0%	Hợp tác đầu tư dự án DeLagi.	Không có tài sản đảm bảo.
Khoản vay cá nhân	63.013.571.493	12 tháng hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,0% - 10,0%	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 VPBank	666.398.000.000	87 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030	9,5% - 10,4%	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII.	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII bảo lãnh.
Ngân hàng VPBank	425.461.263.120	60 tháng, đáo hạn vào ngày 11/11/2030	10,30%	- Bù đắp chi phí để phát triển dự án khu căn hộ cao tầng NBB II. - Thanh toán chi phí phát triển dự án NBB Garden III.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án NBB Garden III.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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 và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
b. Vay dài hạn (tiếp theo)					
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	872.632.000.000	180 tháng, đáo hạn vào ngày 16/06/2038	9,2% - 10,0%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty và Công ty CII. Đảm bảo bằng vốn góp của một công ty trong tập đoàn.
Ngân hàng TPBank	300.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 09/04/2030	8,5% - 8,65%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB II.
Ngân hàng TPBank	380.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 08/09/2030	8,5% - 8,85%	Hoàn vốn theo Hợp đồng hỗ trợ vốn HD 37/2023/HĐ-CII ngày 20/11/2023	Đảm bảo bằng cổ phiếu LGC.
Ngân hàng TPBank	152.711.059.790	36 tháng, đáo hạn ngày 13/11/2028	8,5%	Bù đắp chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư, triển khai xây dựng dự án Sơn Tịnh- Quảng Ngãi	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	503.170.000.000	60 tháng đáo hạn vào ngày 11/11/2028	9,6%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	124.232.000.000	33.066.000.000
Trong năm thứ hai	261.883.529.895	71.532.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.200.833.793.015	1.653.181.000.000
Sau năm năm	713.423.000.000	989.217.000.000
	3.300.372.322.910	2.746.996.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(124.232.000.000)	(33.066.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	3.176.140.322.910	2.713.930.000.000

21. Dự phòng phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.666.513.634	1.879.240.867
Cộng	322.666.513.634	322.879.240.867

(*) *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	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	321.000.000.000	321.000.000.000

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	1.597.586.075	3.805.386.442
Trích lập trong năm	6.031.120.400	3.171.518.590
Sử dụng quỹ trong năm	(5.660.607.218)	(5.379.318.957)
Số dư cuối năm	1.968.099.257	1.597.586.075

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	610.213.583.599	5.712.223.001	1.820.654.454.281
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	764.962.577	(326.030.989)	438.931.588
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.165.114.190)	(6.404.400)	(3.171.518.590)
Số dư đầu năm nay	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.813.431.986	5.379.787.612	1.817.921.867.279
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	9.330.345.971	(512.849.011)	8.817.496.960
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	-	-	-	154.639.174	-	154.639.174
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.031.120.400)	(711.600)	(6.031.832.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	1.947.500	-	1.947.500
Số dư cuối năm nay	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	611.269.244.231	4.866.227.001	1.820.864.118.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(315.861)	(315.861)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(315.861)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	100.159.795

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 29/NQ-ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng cổ đông thường niên ngày 29 tháng 4 năm 2025, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2024 và 2025.

24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	71.173.568.947	-

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số các khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa các khoản nợ này. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa nợ bao gồm:

- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi đã mất khả năng thanh toán.
- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty nhưng hiện đã mất khả năng thanh toán.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	19.887.364.707	36.814.459.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.316.757.699	15.446.832.759
Doanh thu bán hàng	540.346.753	7.913.158.611
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.552.041.319
Cộng	35.744.469.159	64.726.492.360
Trong đó, doanh thu phát sinh với bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	1.075.535.831

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	15.294.999.121	20.148.948.827
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.368.434.006	8.611.851.722
Giá vốn hàng bán	874.705.269	9.119.968.017
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	4.353.596.100
Cộng	28.538.138.396	42.234.364.666

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	258.947.314.795	295.264.288.706
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	75.000.000.000	20.000.000.000
Lãi thoái vốn công ty con (ii)	23.880.938.339	-
Cổ tức được chia	1.045.000.000	285.000.000
Cộng	358.873.253.134	315.549.288.706
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	257.591.852.071	292.041.594.040

(i) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án phát sinh trong năm là tiền chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án trên khu đất Phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng số 05/2024/HĐ-PC ký ngày 09 tháng 12 năm 2024, được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị Công ty tại Nghị quyết số 79/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024. Theo hợp đồng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Trong năm, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền nêu trên.

(ii) Đây là khoản lãi phát sinh từ giao dịch thoái vốn tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được ghi nhận trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và chi phí khác liên quan đến các khoản vay	238.583.188.528	252.360.083.079
Chi phí lãi vay	229.280.688.528	252.235.083.079
Phí cam kết rút vốn	9.302.500.000	125.000.000
Các khoản thu nhập khác	1.251.005.905	2.618.988.276
Cộng	239.834.194.433	254.979.071.355
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	32.494.019.036	51.253.162.937

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	280.949.565	662.490.000
Chi phí nhà mướn	-	61.454.830
Chi phí bằng tiền khác	620.790.983	616.223.119
Cộng	901.740.548	1.340.167.949

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.271.737.457	7.606.860.294
Chi phí khấu hao tài sản cố định	365.579.639	379.144.743
Thuế, phí và lệ phí	97.322.970	179.155.882
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.898.320.196	1.639.831.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.992.391.769	1.470.379.711
Chi phí bằng tiền khác	2.252.693.578	2.019.686.196
Phân bổ lợi thế thương mại	2.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	15.878.045.609	17.295.058.754

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	1.827.245.910	-
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	613.224.081	5.909.876.208
Các khoản thu nhập khác	390.515.226	887.611.315
Cộng	2.830.985.217	6.797.487.523
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	277.777.776	277.777.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng (i)	80.139.152.539	39.933.530.694
Các khoản phạt vi phạm, lãi chậm nộp thuế	4.730.845.261	14.405.033.483
Các khoản chi phí khác	2.720.158.794	1.981.563.185
Cộng	87.590.156.594	56.320.127.362

(i) Số phát sinh thể hiện các khoản chi phí khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng đã đặt cọc mua bất động sản.

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	24.706.431.930	14.904.478.503
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	60.544.040.994	42.167.045.624
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư công ty con	13.793.990.347	(4.467.579.239)
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế khác	7.262.143.527	-
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	5.954.907.223	736.591.958
Lợi nhuận từ thoái vốn công ty con	(23.880.938.339)	-
Cổ tức được chia	(1.045.000.000)	(4.785.000.000)
Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(402.803.958)	(331.138.237)
Thu nhập chịu thuế	86.932.771.724	48.224.398.609
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	86.932.771.724	48.224.398.609
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.386.554.345	9.644.879.722
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	4.166.036.105	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21.552.590.450	9.644.879.722

10. Lãi trên cổ phiếu*Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	9.330.345.971	764.962.577
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	(466.517.299)	(38.248.129)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.863.828.672	726.714.448
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	88,50	7,26

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Lãi trên cổ phiếu** (tiếp theo)*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng chính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII")	Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (<i>trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII</i>)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình (<i>trước đây là Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình</i>)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Các thành viên của Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	1.075.535.831
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty CII	236.480.000.000	237.873.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	19.190.208.235	54.168.594.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.921.643.836	-
Cộng	257.591.852.071	292.041.594.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)*Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:* (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tài chính		
Công ty CII	123.103.980.163	215.045.307.287
<i>Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá</i>	<i>(97.767.221.400)</i>	<i>(177.169.386.448)</i>
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	114.229.721.423	4.944.657.534
<i>Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá</i>	<i>(107.263.146.082)</i>	<i>(4.944.657.534)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	190.684.932	10.943.719.729
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	4.729.474.982
<i>Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá</i>	<i>-</i>	<i>(2.295.952.613)</i>
Cộng	32.494.019.036	51.253.162.937
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	277.777.776	277.777.776

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.142.719.000.000	3.018.910.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	1.828.404.000.000	798.821.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	976.000.000.000	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	1.412.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	190.000.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	-	35.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	325.766.338.258
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.800.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	4.000.000.000	3.800.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng và tiện ích khác	-	1.075.535.831
Chi phí mua vật tư thi công dự án	23.400.243.547	179.597.243.343
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	942.500.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	346.187.685.000	596.312.315.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	100.500.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	670.814.068.524
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.877.824.021	3.877.824.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan* (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Văn Tý		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	3.454.479.633
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	3.454.479.633	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	2.849.348.292
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	2.849.348.292	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000
Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	43.996.718.203	57.473.233.741
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	346.187.685.000
Phải thu khác		
Công ty CII	2.106.705.914.607	2.056.599.343.856
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
<i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>	99.215.914.607	49.109.343.856
Ông Nguyễn Văn Tý	55.963.975.779	59.418.455.412
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	54.168.594.040
Ông Nguyễn Quý Bình	-	2.849.348.292
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Cộng	2.164.111.992.516	2.174.477.843.730
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CII	-	14.520.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	8.365.078.783
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	13.443.885
	-	22.898.522.668
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	13.497.499.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)*Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính* (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	715.661.832.415	634.831.563.047
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	<i>535.000.000.000</i>	<i>535.000.000.000</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>180.661.832.415</i>	<i>99.831.563.047</i>
Công ty CII	209.345.586.411	129.502.731.944
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	536.857.335	4.062.827.103
Ông Nguyễn Văn Tý	-	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	-	200.000.000
	925.544.276.161	768.797.122.094
Vay và nợ thuê tài chính		
a. Ngắn hạn		
Công ty CII	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	4.000.000.000
	1.098.404.000.000	1.328.089.000.000
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	503.170.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	27.300.000.000
	503.170.000.000	967.300.000.000
Tổng cộng vay từ bên liên quan	1.601.574.000.000	2.295.389.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Lưu Hải Ca	693.333.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	-
Ông Lê Quốc Bình	-	-
Ông Nguyễn Văn Chính	-	-
Ông Nguyễn Bá Lân	-	-
Ông Phạm Thanh Vũ	-	-
Cộng	693.333.000	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.220.000.000	1.163.636.000
Ông Nguyễn Quý Bình	940.000.000	872.727.000
Ông Nguyễn Văn Tý	940.000.000	916.364.000
Ông Trương Lê Duy	460.000.000	166.956.522
Cộng	3.560.000.000	3.119.683.522
Tổng cộng	4.253.333.000	3.119.683.522

Trong năm, Ban Kiểm soát Công ty không hưởng thù lao, và các lợi ích khác từ Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**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 ba (03) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất.
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.
- Các hoạt động khác: thi công xây dựng công trình dân dụng, khai thác khoáng sản và bán hàng,

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 03 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	19.887.364.707	15.316.757.699	540.346.753	-	35.744.469.159
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	857.218.014	2.795.561.129	(3.652.779.143)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	19.887.364.707	16.173.975.713	3.335.907.882	(3.652.779.143)	35.744.469.159
Giá vốn theo bộ phận	15.294.999.121	12.368.434.006	874.705.269	-	28.538.138.396
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	4.592.365.586	3.805.541.707	2.461.202.613	(3.652.779.143)	7.206.330.763
Doanh thu hoạt động tài chính					358.873.253.134
Chi phí tài chính					239.834.194.433
Chi phí bán hàng					901.740.548
Chi phí quản lý doanh nghiệp					15.878.045.609
Thu nhập khác					2.830.985.217
Chi phí khác					87.590.156.594
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					21.552.590.450
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(5.663.655.480)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					8.817.496.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	36.814.459.671	15.446.832.759	12.465.199.930	-	64.726.492.360
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	-	1.758.355.739	(1.758.355.739)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	36.814.459.671	15.446.832.759	14.223.555.669	(1.758.355.739)	64.726.492.360
Giá vốn theo bộ phận	20.148.948.827	11.685.483.909	13.473.564.117	-	45.307.996.853
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	16.665.510.844	3.761.348.850	749.991.552	(1.758.355.739)	19.418.495.507
Hoàn nhập dự phòng					(3.073.632.187)
Doanh thu hoạt động tài chính					315.549.288.706
Chi phí tài chính					254.979.071.355
Chi phí bán hàng					1.340.167.949
Chi phí quản lý doanh nghiệp					17.295.058.754
Thu nhập khác					6.797.487.523
Chi phí khác					56.320.127.362
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					9.644.879.722
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					4.820.667.193
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					438.931.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	<u>5.768.408.520</u>	<u>5.768.408.520</u>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.403.503.550	5.768.408.520
Trong năm thứ hai	-	2.403.503.550
Cộng	<u>2.403.503.550</u>	<u>8.171.912.070</u>

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m² văn phòng tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây (địa chỉ cũ: Phường 25, Quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ, bên liên quan của Công ty. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2026 và đang được gia hạn. Trong đó, 239 m² được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	2.768.719.000.000	2.428.174.000.000
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	<u>1.570.404.280.378</u>	<u>235.276.237.091</u>
Cộng	<u>4.339.123.280.378</u>	<u>2.663.450.237.091</u>
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	3.439.144.563.176	1.065.165.406.782
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>842.192.155.821</u>	<u>773.684.160.208</u>
Cộng	<u>4.281.336.718.997</u>	<u>1.838.849.566.990</u>

5. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.22, 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 và 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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 2024.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập báo cáo này cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA
CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY**

Nơi nhận:

- SGCK TP. Hồ Chí Minh;
- UBCKNN
- Lưu: VT



**TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN BÁ LÂN**