

**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 12 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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

**I THÔNG TIN CHUNG**

- **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: 1.820.654.454.281 đồng
- Địa chỉ: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028. 62577577
- Số fax: 028. 62577755
- 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 19 năm thành lập, Công ty NBB đã 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, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh và 2 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.

## 1 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 19 năm hoạt động, khởi đầu thành công của dự án Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận đến nay Công ty NBB đã mở rộng đầu tư nhiều dự án tại các tỉnh thành trên khắp cả nước: TP. Hồ Chí Minh, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Từ năm 2014, Công ty đã 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
4. Dự án Khu dân cư Phường 2 Thành Phố Bạc Liêu - Bạc Liêu

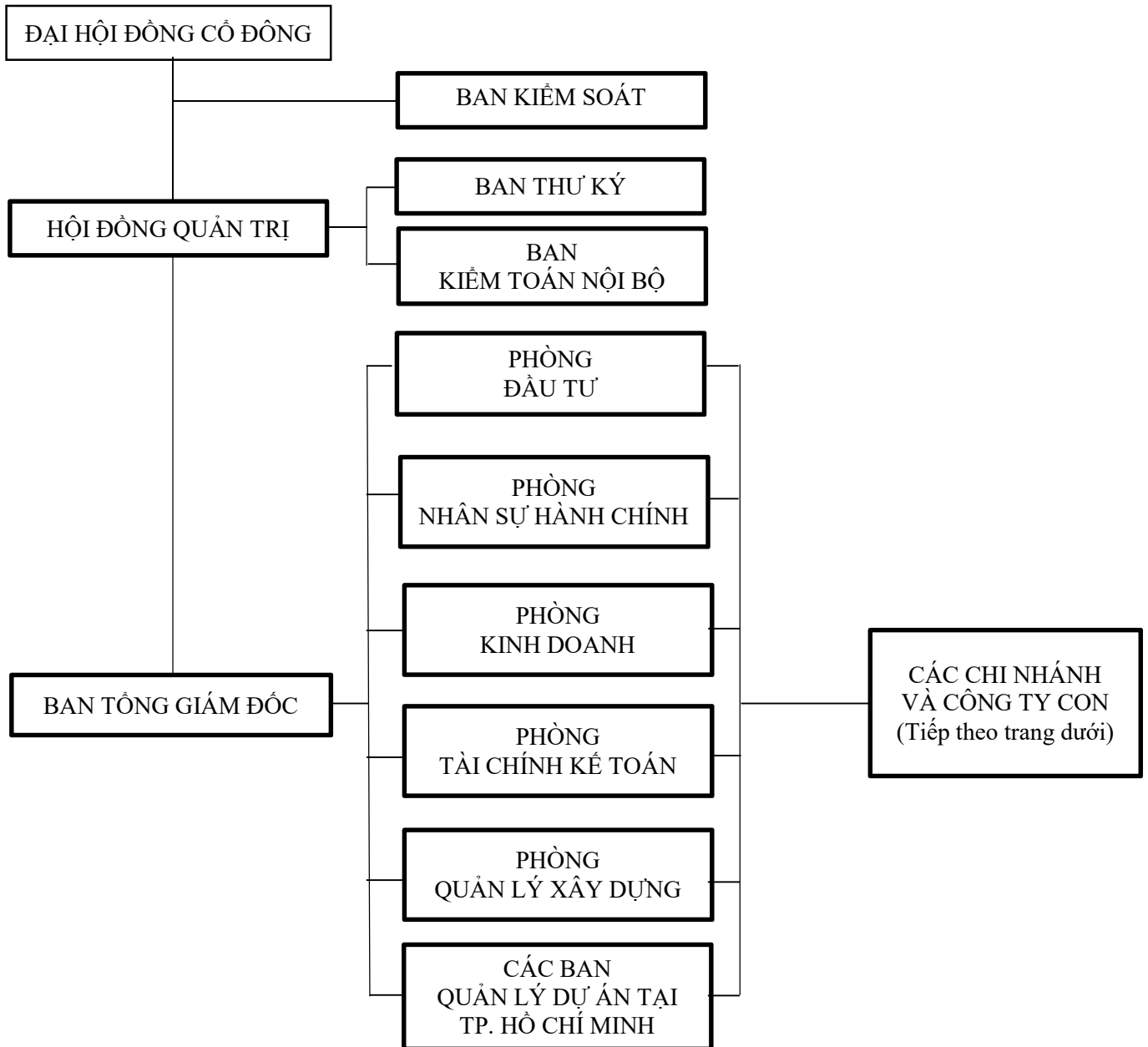
 **Khai khoáng**

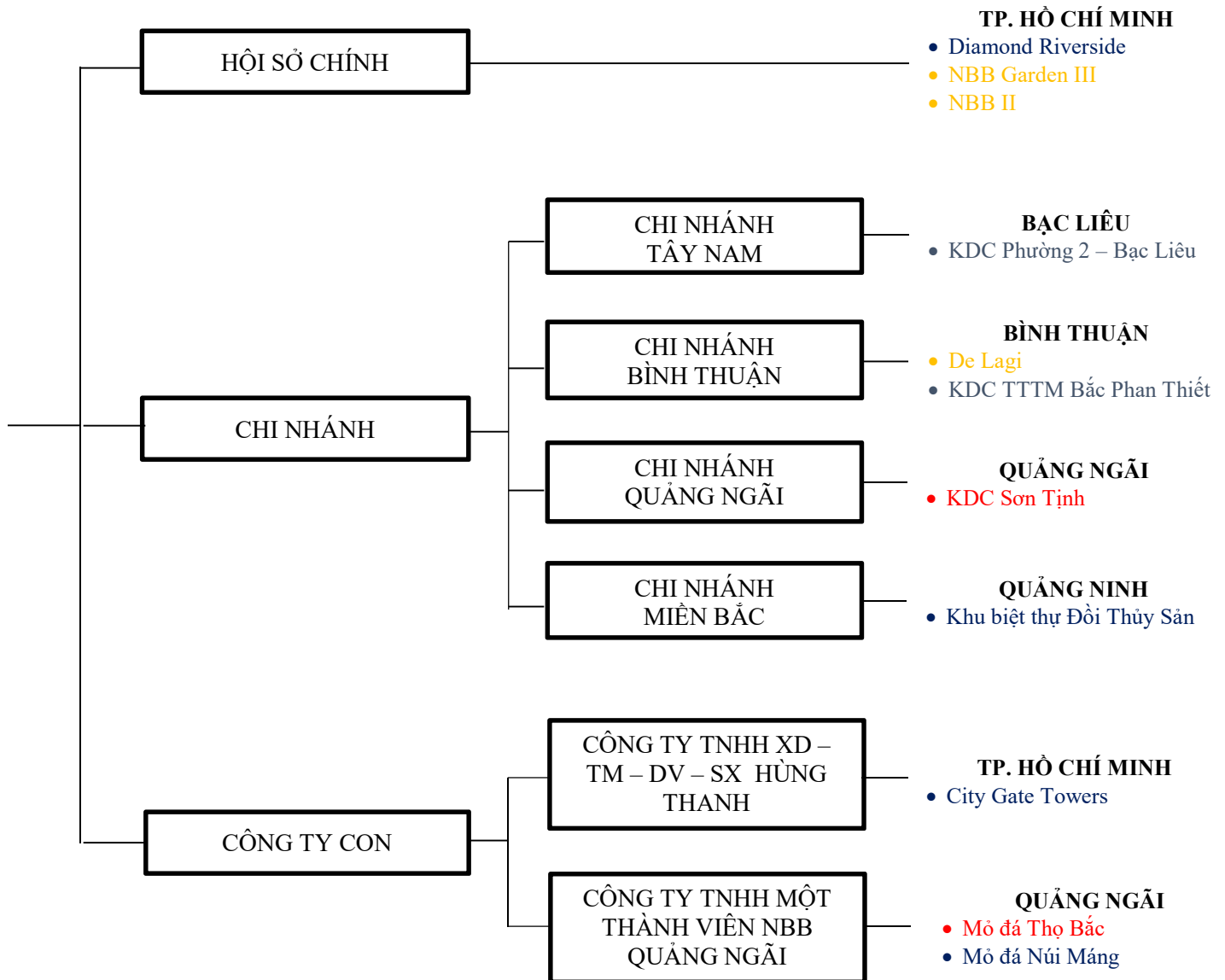
Hiện đang quản lý và khai thác các mỏ đá tại Quảng Ngãi để cung cấp vật tư cho các dự án bất động sản của Công ty.

**2 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:





**Ghi chú:**

- Màu đỏ: dự án đang kinh doanh
- Màu cam: dự án chuẩn bị kinh doanh
- Màu xanh dương: dự án đã hoàn thành

**3 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.

**4 Các rủi ro**

**5.1 Rủi ro kinh tế - xã hội**

- Năm 2023, GDP của nước ta duy trì trên đà tăng trưởng tích cực, quý sau cao hơn quý trước, cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi trong khi bối cảnh thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi. Theo CBRE, tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 5,05%, thấp hơn mức 8,02% trong năm 2022. Tuy nhiên, một số tổ chức tài chính quốc tế vẫn lạc quan về triển vọng kinh tế Việt Nam trong thời gian tới và dự báo GDP sẽ phục hồi, đạt mức tăng trưởng ít nhất 6% vào năm 2024.

- Công ty luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của thị trường bất động sản. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có.
- Là ngành đặc thù chịu ảnh hưởng bởi nền kinh tế vĩ mô do nhu cầu vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh tương đối lớn, vì vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng. Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Ngoài ra, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

## 5.2 Rủi ro về Chính sách, Luật pháp

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

## 5.3 Rủi ro môi trường

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

## 5.4 Rủi ro đặc thù

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án (thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí đầu tư dự án.
- Đầu tư bất động sản và các ngành xây dựng có đặc trưng riêng là cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng tạo nên áp lực lớn về vốn ngày càng cao. Việc này đòi hỏi doanh nghiệp phải luôn có sự tính toán chi phí kỹ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.
- Các dự án đầu tư Bất động sản của NBB giai đoạn 2023-2026 gồm các dự án kinh doanh đất nền tập trung ở khu vực Miền Trung (Quảng Ngãi, Bình Thuận) và các dự án Khu căn hộ cao tầng tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó NBB phải hoạch định chiến lược tổng thể, đảm bảo tiến độ thi công xây dựng cho từng dự án cụ thể để đáp ứng đúng nhu cầu khách hàng và có điểm rơi kinh

doanh hợp lý đảm bảo sức hấp thụ của thị trường vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiền 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**

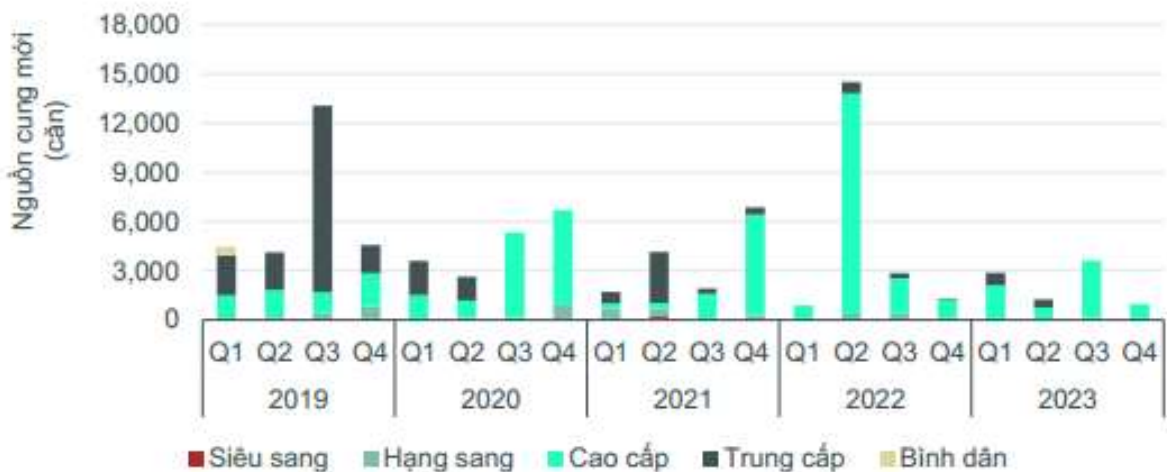
**1.1 Tổng quan thị trường căn hộ TP. Hồ Chí Minh**

Nhìn chung năm 2023 là một năm đầy “vất vả” với thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng. Gần về cuối năm thị trường nhà ở có nhiều dấu hiệu tích cực, giai đoạn khó khăn nhất dường như đã đi qua, bất chấp những thử thách và trở ngại mà nền kinh tế Việt Nam phải đối mặt trong năm 2023. Trong năm 2023, hơn 7.300 căn hộ chung cư đã được bán, chỉ bằng một nửa của năm 2022, nhưng đã có những tín hiệu tích cực hơn trong nửa cuối năm 2023. Cùng với lãi suất giảm, tâm lý người mua nhà đã dần được cải thiện, góp phần khiến số lượng căn hộ bán được trong hai quý cuối năm tăng gấp đôi so với nửa đầu năm.

Một số điểm chính đáng chú ý về diễn biến của toàn bộ thị trường trong năm và dự kiến trong năm 2024 như sau:

**Nguồn cung căn hộ mới sụt giảm**

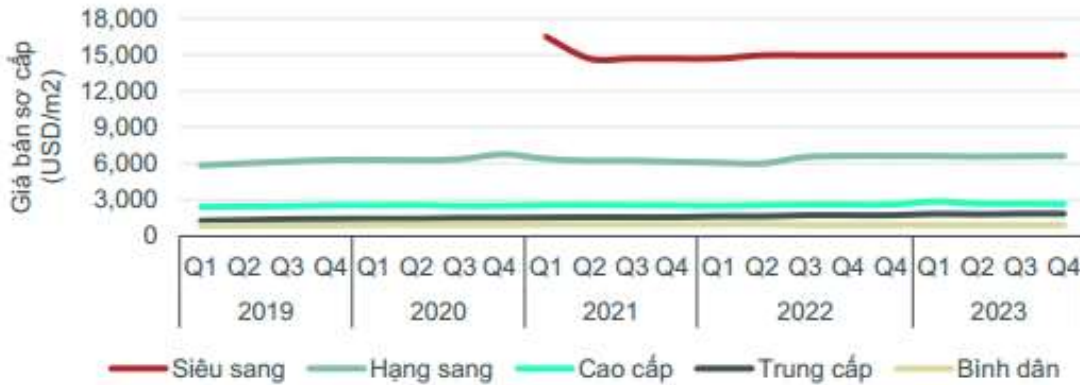
Tổng nguồn cung mới trong năm 2023 đạt mức thấp nhất trong một thập kỷ, với gần 74% nguồn cung mới đến từ các dự án hiện hữu và 80% đến từ khu Đông TP. Hồ Chí Minh.



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, 2023

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

Giá sơ cấp căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh chững lại ở mức khoảng hơn 61 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong năm 2023, giảm 1,7% theo năm. Tại thị trường thứ cấp, giá bán căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh ghi nhận khoảng 45 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giảm 5% theo năm. Trong năm 2023, thị trường thứ cấp tại TP. Hồ Chí Minh đã trải qua nhiều lần điều chỉnh giá, tuy nhiên mức giảm giá đã giảm chậm lại trong quý vừa qua.



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, 2023

**Dự kiến biến động của thị trường căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh trong năm 2024**

+ Về nguồn cung: Theo CBRE, nguồn cung mới tại TP. Hồ Chí Minh trong năm 2024 dự kiến tăng, đạt mức trên 9.000 căn hộ chung cư và 1.000 căn nhà liền thổ. Tuy nhiên, các sự kiện ra mắt dự kiến sẽ chỉ bắt đầu sôi nổi vào nửa cuối năm 2024.

+ Về nguồn cầu và giá bán: Nhu cầu nhà ở được dự báo sẽ hồi phục chậm và khởi sắc khi nguồn cung mới chuyển hướng sang phân khúc giá thấp hơn và khi tình hình lãi suất và kinh tế ổn định hơn. Trong ngắn hạn, nguồn cung mới vẫn còn hạn chế, trong khi sức cầu vẫn cao khiến giá bán duy trì ở mức cao.

Cuối tháng 11/2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã được Quốc hội thông qua, có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Những thay đổi chính trong hai luật mới này bao gồm nhưng không giới hạn ở việc điều chỉnh số tiền đặt cọc tối đa, cấp sổ hồng cho căn hộ mini, điều chỉnh chính sách cụ thể hơn cho phân khúc nhà ở xã hội... Khi hai luật này có hiệu lực vào năm 2025, thị trường được kỳ vọng sẽ chặt chẽ hơn nhưng minh bạch hơn cho cả các chủ đầu tư dự án và người mua nhà.

**1.2 Tình hình hoạt động trong năm**

Thị trường bất động sản năm 2023 đã thể hiện một bức tranh đầy biến động với nhiều khó khăn và thách thức lớn từ những tác động bất lợi của tình hình kinh tế, chính trị, tài chính toàn cầu và trong nước. Nút thắt về pháp lý khiến cơ quan quản lý Nhà nước thận trọng hơn trong việc phê duyệt dự án. Vướng mắc pháp lý khiến doanh nghiệp gặp khó khăn về đầu ra, không có nguồn lực để trả nợ và phát triển dự án mới. Thêm vào đó, niềm tin vào thị trường vẫn chưa phục hồi mạnh khiến các bên tham gia thị trường đều gặp khó khăn.

**+ Về doanh thu:** Trong năm 2023, tổng doanh thu là 664 tỷ đồng, đạt mức 83% so với kế hoạch đã đề ra, tăng 7% so với tổng doanh thu cùng kỳ thực hiện trong năm 2022 (620 tỷ đồng).

**+ Về lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2023 là 1 tỷ đồng, đạt mức 5% so với kế hoạch đề ra và giảm hơn 85% so với cùng kỳ năm 2022 (7 tỷ đồng).



Trong năm 2023, Công ty tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý để chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm như dự án NBB Garden III, NBB II và De Lagi. Dự kiến từ năm 2024 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><b>Ông Nguyễn Bá Lân</b>                      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><b>Ông Nguyễn Quý Bình</b>                      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><b>Ông Nguyễn Văn Tý</b>                      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&amp;C)                      Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
4	<p><b>Ông Nguyễn Văn Minh</b>                      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:

Trong năm 2023, Ban Điều hành Công ty đã có những thay đổi như sau:

- ❖ Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Văn Tý từ ngày 09/05/2023.
- ❖ Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Mai Thanh Trúc từ ngày 22/05/2023.

- 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 31/12/2023 là 152 người.

Bảng cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2021, 2022 và 2023 như sau:

	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
<b>Nhân sự theo giới tính</b>						
Nam	96	68,57%	90	65,69%	101	66,45%
Nữ	44	31,43%	47	34,31%	51	33,55%
<b>Tổng cộng</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>
<b>Nhân sự theo trình độ</b>						
Trên đại học	4	2,86%	4	2,92%	4	2,63%
Đại học	107	76,42%	100	72,99%	96	63,16%
Cao đẳng, Trung cấp	7	5,00%	9	6,57%	11	7,24%
Công nhân kỹ thuật	9	6,43%	10	7,30%	-	-
Phổ thông trung học	13	9,29%	14	10,22%	41	26,97%
<b>Tổng cộng</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>

**Thu nhập bình quân: 18 triệu đồng/người/tháng**

- Các chính sách đối với người lao động Công ty trong năm 2023 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
<b>Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh</b>						
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	2.433	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017-2025
3	NBB Garden III	TP. Hồ Chí Minh	5,27	2.706	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017-2025
<b>Các dự án tại các tỉnh</b>						
4	De Lagi	Bình Thuận	124,53	2.726	Đang thực hiện đền bù và xây dựng hạ tầng	2017-2024
5	Son Tịnh	Quảng Ngãi	102,70	1.752	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2013-2025
6	Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,18	469	Bàn giao 100% dự án	2017-2020
<b>Các mỏ đá tại Quảng Ngãi</b>						
STT	Tên Mỏ	Vị trí các mỏ	Diện tích (ha)	Công suất khai thác (m <sup>3</sup> /năm)	Hiện trạng	Thời gian khai thác
7	Mỏ đá Thọ Bắc	Quảng Ngãi	21,8	180.000	Đang khai thác	22/09/2008-22/09/2024
8	Mỏ đá Núi Máng	Quảng Ngãi	4,4	5.300	Đang làm thủ tục đóng mỏ	03/12/2015-03/12/2023

#### **Khu căn hộ cao tầng NBB II**

##### **Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư: 2.433 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 7,88 ha

- Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 127.954,80 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2024 hoàn thiện thủ tục đầu tư.

#### **Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III**

**Thông tin dự án**

Vị trí: Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

Tổng vốn đầu tư: 2.706 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 5,27 ha

▪ Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 179.449,52 m<sup>2</sup> (không bao gồm tầng hầm)

Căn hộ 2.267 căn (2.235 căn hộ và 32 căn thương mại – dịch vụ)

▪ Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội: 16.826,52 m<sup>2</sup> (không bao gồm tầng hầm)

Căn hộ 249 căn (231 căn hộ và 18 căn thương mại – dịch vụ)

▪ Nhà liên kết: 81 căn với diện tích sàn là 33.690,00 m<sup>2</sup>

▪ Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, trạm y tế,...

**Tiến độ đầu tư**

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2024 hoàn thiện thủ tục đầu tư.

 **Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi**

**Thông tin dự án**

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

Tổng vốn đầu tư: 1.752 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 102,70 ha

**Tiến độ đầu tư**

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

**Tiến độ kinh doanh**

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

 **Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi - Bình Thuận**

Vị trí: Tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận.

Tổng vốn đầu tư: 2.726 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 124,53 ha

▪ Diện tích khu dân cư: 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.

**Tiến độ kinh doanh**

Dự kiến tiến hành kinh doanh trong năm 2024.

**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, 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, TP. Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN NBB QUẢNG NGÃI**

Địa chỉ : Lô C1-3, Khu công nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam

Vốn điều lệ : 45 tỷ đồng (NBB hiện sở hữu 100%)

Nhiệm vụ, chức năng : Quản lý và khai thác mỏ đá Thọ Bắc và mỏ đá Núi Máng tại Tỉnh Quảng Ngãi. Thi công, xây lắp nhận thầu xây dựng công trình, các dự án ở tỉnh và địa phương khác.

**4 Tình hình tài chính**

**4.1 Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	6.387	6.910	8,2%
Doanh thu thuần	466	293	-37,2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	73	84	15,9%
Lợi nhuận khác	-49	-49	-1,5%
Lợi nhuận trước thuế	24	36	52,1%
Lợi nhuận sau thuế	7	1	-84,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

Thị trường bất động sản năm 2023 đã trải qua nhiều biến động, thăng trầm. Trong năm 2023, doanh thu thuần của Công ty đạt 293 tỷ đồng, giảm gần 37% so với cùng kỳ năm 2022. Doanh thu được ghi nhận chủ yếu đến từ việc kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh.

Trong năm, Công ty đã 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 31/12/2023, tổng tài sản của Công ty tăng 8,2% so với thời điểm 31/12/2022, đạt mức 6.910 tỷ đồng.

**4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,62	1,01	0,81	1,49	1,19
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,37	0,57	0,39	0,77	0,49
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0,05	0,13	0,27	0,49	0,53
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn chủ sở hữu	0,13	0,29	0,65	1,72	2,00
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
+ Vòng quay hàng tồn kho					

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,07	1,09	0,33	0,21	0,13
+ Vòng quay tổng tài sản					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,06	0,72	0,13	0,09	0,04
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	41,5%	9,2%	30,7%	1,2%	0,2%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn góp của chủ sở hữu bình quân	30,6%	32,6%	31,2%	0,7%	0,1%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	5,6%	6,7%	7,4%	0,1%	0,0%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	22,9%	12,2%	44,6%	11,8%	12,7%
<b>5. EPS</b>	<b>2.945</b>	<b>2.905</b>	<b>2.978</b>	<b>58</b>	<b>18</b>

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

### 5.1 Cổ phần

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
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
<b>1</b>	<b>Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên</b>	<b>71.013.482</b>	<b>70,67</b>	<b>5</b>
	Cổ đông trong nước	71.013.482	70,67	5
	- Tổ chức	65.182.732	64,87	4
	- Cá nhân	5.830.750	5,80	1
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
<b>2</b>	<b>Cổ đông sở hữu dưới 5%</b>	<b>29.146.313</b>	<b>29,02</b>	<b>5.147</b>
	Cổ đông trong nước	27.940.471	27,81	5.103
	- Tổ chức	4.974.131	4,95	22
	- Cá nhân	22.966.340	22,86	5.081
	Cổ đông nước ngoài	1.205.842	1,21	44
	- Tổ chức	155.842	0,16	9
	- Cá nhân	1.050.000	1,05	35
<b>3</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>315.861</b>	<b>0,31</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100.475.656</b>	<b>100,00</b>	<b>5.152</b>

*Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 29/12/2023 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam tại 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 chuyên 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 2023, Công ty NBB không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

Tại ngày 29/12/2023, 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:  $Q = 500 \text{ (m}^3/\text{ ngày đêm)}$  (Nguồn: thuyết minh dự án).
  - Trung bình lượng nước sử dụng toàn khu một ngày đêm:  $Q = 43,14 \text{ (m}^3/\text{ ngày đêm)}$  tuân theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4513-88.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có.

### 6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản Công ty tuân thủ theo các quy định về môi trường cụ thể:



- 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 31/12/2023 là 152 người.
  - Thu nhập bình quân: 18 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 5.000.000 đồng/người/năm.
  - Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động 1 lần/năm.
  - Trang cấp đầy đủ các thiết bị bảo hộ, đảm bảo an toàn lao động cho người lao động làm việc tại công trường.
  - Tổ chức bếp ăn tập thể đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm.
- Hoạt động đào tạo người lao động:
  - Trong năm 2023, 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: tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.
  - ✓ Dự án NBB Garden III: tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý để hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án.
  - ✓ Dự án De Lagi: thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án phù hợp với kế hoạch phát triển của Công ty.
  - ✓ Dự án Sơn Tịnh: phối hợp cùng Chính quyền địa phương đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư hoàn thiện hạ tầng và kinh doanh.
- Công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công của các dự án đang được triển khai xây dựng:
  - ✓ Dự án Diamond Riverside: tiến hành công tác bảo hành các hạng mục đã bàn giao.
  - ✓ Dự án De Lagi: triển khai san lấp, thi công hạ tầng trên phần diện tích đã bồi thường.
  - ✓ Dự án Sơn Tịnh: triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đã hoàn tất giải phóng mặt bằng.
  - ✓ Dự án Đồi Thủy Sản: hoàn thành công tác thi công sửa chữa sự cố sạt lở.
- Công tác kinh doanh, bán hàng:
  - ✓ Dự án Sơn Tịnh: tiếp tục hoạt động kinh doanh, ghi nhận doanh thu và bàn giao quyền sử dụng đất cho Khách hàng.
  - ✓ Mỏ đá Thọ Bắc: tái cơ cấu, khai thác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- 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 31/12/2023, dư nợ vay chịu lãi của Công ty là 3.640 tỷ đồng, chiếm 53% tổng tài sản (6.910 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:

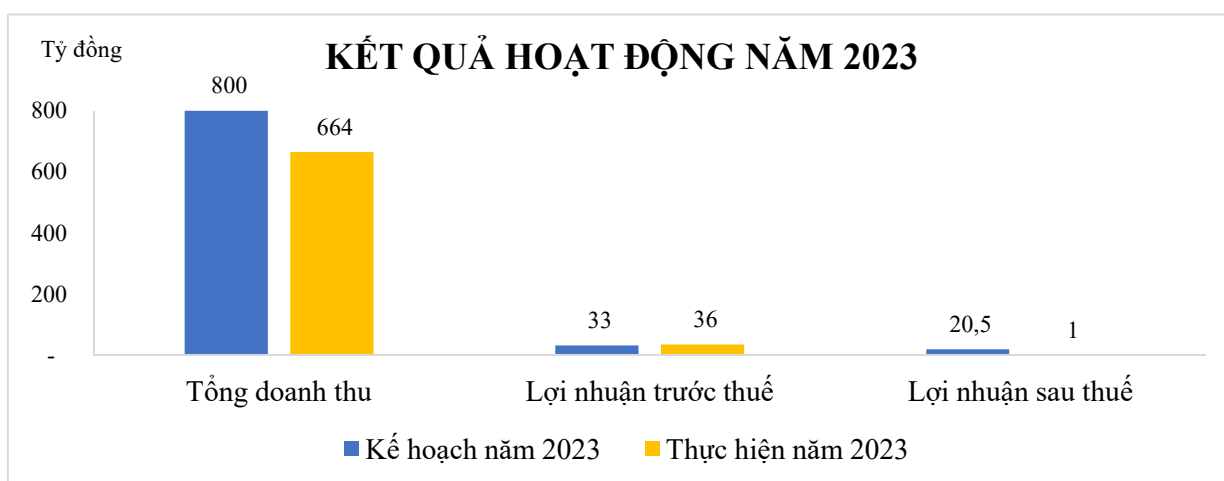
- ✓ Công ty nghiêm túc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, công tác giám sát môi trường được thực hiện thường xuyên và định kỳ, báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.
- ✓ Công ty thực hiện các chương trình từ thiện xã hội cho các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn do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

Nhìn chung trong năm 2023, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Tuy nhiên, do tiến độ pháp lý tại các dự án bất động sản nói chung vẫn chưa được hoàn thiện trong năm 2023.

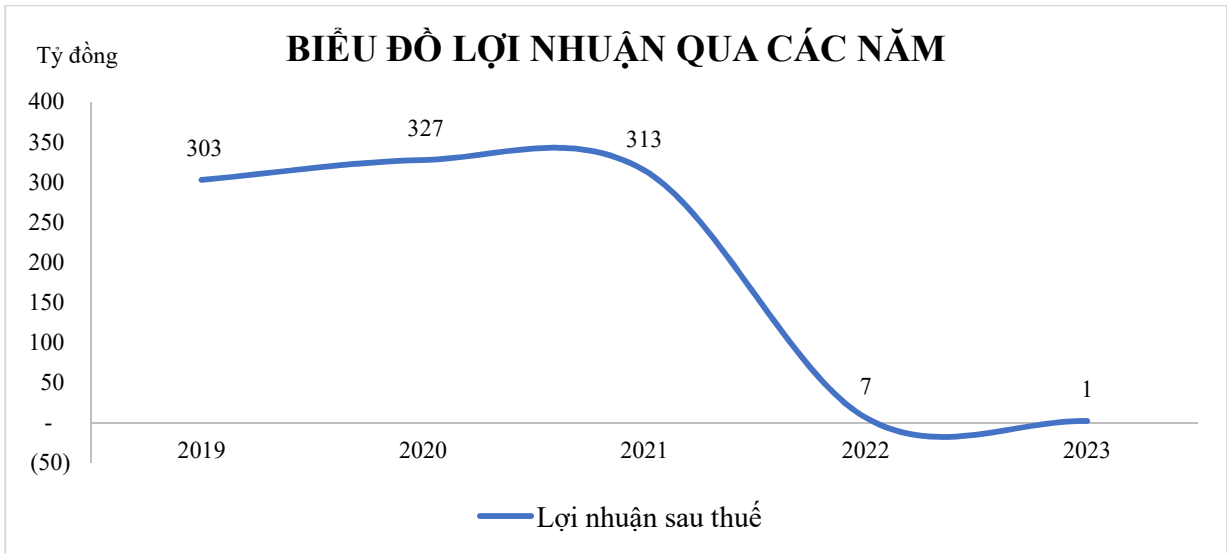
**Những thành quả công ty đã đạt được:**

Năm 2023, do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu cũng như khó khăn chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên việc triển khai các dự án của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề. Cụ thể, công tác xây lắp và bán hàng các dự án của Công ty bị chậm lại so với kế hoạch đề ra, dẫn đến nguồn thu của Công ty bị gián đoạn. Theo đó, doanh thu và lợi nhuận sau thuế chỉ lần lượt đạt mức 83%, 5% so với kế hoạch đề ra.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	664	83%
Lợi nhuận trước thuế	33	36	109%
Lợi nhuận sau thuế	20,5	1	5%



Trong năm 2023, tổng doanh thu đạt mức 664 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản là 293 tỷ đồng, tương đương 44% 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 353 tỷ đồng (chiếm 53% tổng doanh thu) từ chuyển nhượng quyền dự án và hợp tác đầu tư.



Lợi nhuận sau thuế năm 2023 chỉ đạt mức 5% so với kế hoạch đề ra với con số được ghi nhận 1 tỷ đồng, giảm 85% so với cùng kỳ năm 2022.

## 2 Tình hình tài chính

Trong năm 2023, 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 31/12/2023 là 6.910 tỷ đồng, tăng 8% so với thời điểm 31/12/2022 với cơ cấu tài sản ngắn hạn/tài sản dài hạn là 39%/61%. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là tài sản dở dang dài hạn (24%), hàng tồn kho (23%), trả trước cho người bán ngắn hạn (5%). Tài sản dở dang dài hạn, hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn đạt 3.593 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 trong tổng tài sản 30% với số tiền 2.062 tỷ đồng từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác.

Các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu dài hạn chiếm tỷ trọng 9% giá trị tổng tài sản, bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu về cho vay ngắn/dài hạn và các khoản phải thu ngắn/dài hạn khác.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản của Công ty mang tính đặc trưng của ngành kinh doanh bất động sản với tỷ lệ tài sản dở dang dài hạn, hàng tồn kho và trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao (bình quân trên 52% tổng tài sản).

## 2.2 Tình hình nợ phải trả, cơ cấu nguồn vốn

Tại thời điểm 31/12/2023, tỷ lệ vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty lần lượt là 26% và 74% (trong đó nợ vay tài chính là 53% và nợ vay khác là 21%).

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty đang theo đúng định hướng chiến lược giai đoạn 2020-2025 được Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025) đề ra. Theo đó, năm 2023 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 2023, 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 31/12/2023 là 3.640 tỷ đồng chiếm 53% tổng tài sản.

## 3 Kế hoạch năm 2024

Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn Nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, tập trung triển khai các dự án hiện hữu, hoàn thiện khung pháp lý và tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch để phát triển các dự án trong tương lai của Công ty, cụ thể như sau:

- Đối với dự án Diamond Riverside: Hoàn thành tính tiền sử dụng đất;
- Đối với dự án NBB II: Hoàn thành các thủ tục pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy phép xây dựng dự án;
- Đối với dự án NBB Garden III: Hoàn thành các thủ tục pháp lý chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy phép xây dựng dự án;
- Đối với dự án De Lagi – Bình Thuận: Thi công san lấp và hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đã được nhà nước giao đất; hoàn tất công tác kiểm kê, đền bù dự án trên phần diện tích đất còn lại chưa giao;
- Đối với dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi: Tiếp tục công tác bồi thường, thi công xây dựng hạ tầng và kinh doanh;
- Đối với dự án Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh: Hoàn tất bàn giao hạng mục cấp điện và hệ thống xử lý nước thải cho Thành phố;

- Đối với các dự án khác: Công ty tích cực tìm kiếm, mở rộng thăm dò thị trường và các quỹ đất sạch tiềm năng khác để mở rộng phục vụ, phát triển cho các dự án trong tương lai;
- Đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài.

Ban Tổng Giám đốc xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
Tổng doanh thu dự kiến	640 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	30 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	18 tỷ đồng

#### 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 2023

Năm 2023 ghi nhận một năm rất khó khăn của các doanh nghiệp kinh doanh ngành bất động sản, công tác pháp lý vướng mắc kéo dài, thị trường thanh khoản thấp, có nhưng thời điểm gần như đóng băng. Trong điều kiện khó khăn chung của thị trường, mặc dù đã nỗ lực cố gắng nhưng Công ty NBB vẫn không hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 thông qua, cụ thể:

- Kết quả kinh doanh năm 2023:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	664,335	83%
Lợi nhuận trước thuế	33	35,9	109%
Lợi nhuận sau thuế	20,5	1,09	5%

- Công tác pháp lý, đền bù: Năm 2023 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 đã có cơ bản giải quyết các vướng mắc về thủ tục pháp lý của các dự án De Lagi, NBB II, NBB Garden III và đang tiếp tục hoàn thành trong năm 2024.
- Công tác tài chính: Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi hợp lý. Tại thời điểm cuối năm 2023, tỉ lệ Nợ vay tài chính/Tổng tài sản thấp (53%).
- Công tác nhân sự: Tiếp tục tinh giảm nhân sự phù hợp với yêu cầu công việc và qui mô từng dự án, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động. Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng 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.
- Trong năm 2023, do tình hình thị trường chứng khoán không thuận lợi và giá cổ phiếu vẫn duy trì ở mức thấp dưới kỳ vọng, Hội đồng quản trị chưa lựa chọn được thời điểm thích hợp để thực hiện việc bán cổ phiếu quỹ (đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 31/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022). Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục theo dõi tình hình thị trường để đưa ra quyết định hợp lý và thực hiện việc bán cổ phiếu quỹ khi điều kiện trở nên thuận lợi hơn.

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

- Ban Tổng Giám đốc đã 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.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2024.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức 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 công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

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

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2024 sẽ khó hồi phục trong ngắn hạn. Vì vậy, năm 2024 Công ty NBB cần triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

- Về tài chính:
  - Xây dựng được kế hoạch tài chính chặt chẽ. Lập nhiều phương án tài chính dự phòng phù hợp với từng tình huống diễn biến của thị trường.
  - Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.
- Về phát triển dự án, sản phẩm:
  - Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án Khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và dự án De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
  - Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
  - Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại TP. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các tỉnh ven biển Miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.
- Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:
  - Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương, thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.

- Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
- Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.
- Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:
  - Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính để thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tiềm năng góp phần nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty trong giai đoạn mới.
- Về trách nhiệm môi trường và xã hội:
  - Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.
  - Tiếp tục tham gia các công tác xã hội, từ thiện tại địa phương, tài trợ cho các chương trình như “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”, tổ chức thăm và tặng quà cho các cá nhân, hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn... và nhiều hoạt động xã hội khác.

## V QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

### 1 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty NBB Nhiệm kỳ IV (2020-2025) gồm 06 thành viên, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính,...

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
1	<p><b>Ông Lưu Hải Ca</b>                      Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị                      Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 27/09/2021.                      Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế                      Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</li> <li>2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII).</li> </ol> <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 64.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,06%</p>
2	<p><b>Ông Lê Quốc Bình</b>                      Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực</p>



STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
	<p>Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHĐCĐ bất thường tổ chức ngày 30/07/2020 và được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT thường trực từ ngày 28/09/2020.</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"> <li>1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)</li> <li>2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</li> <li>3. Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</li> <li>4. Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Địa ốc Lữ Gia</li> </ol> <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
3	<p><b>Ông Nguyễn Bá Lân</b></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 tại ĐHĐCĐ bất thường tổ chức ngày 14/12/2021.</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><b>Bà Nguyễn Quỳnh Hương</b></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 tại ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.</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><b>Ông Nguyễn Văn Chính</b></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 tại ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020.</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"> <li>1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII.</li> <li>2. Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</li> <li>3. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình</li> <li>4. Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn</li> <li>5. Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên</li> <li>6. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận</li> <li>7. Chủ tịch Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận</li> </ol> <p>Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>

STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
6	<p><b>Ông Phạm Thanh Vũ</b>                      Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập                      Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT độc lập Công ty NBB tại ĐHĐCĐ bất thường tổ chức ngày 14/12/2021.                      Chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh                      Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:                      Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.                      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:*

Trong năm 2023, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2022 – lần thứ 2 tổ chức vào ngày 24/05/2023 đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau:

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung
01	51/NQ-ĐHĐCĐ	24/05/2023	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2022, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2023.</li> <li>2. Thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2022.</li> <li>3. Thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2022.</li> <li>4. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo kết quả kiểm toán.</li> <li>5. Thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022.</li> <li>6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023.</li> <li>7. Chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2023.</li> <li>8. Thông qua việc chuyển văn phòng trụ sở chính Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy</li> </ol>

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung
			<p>về Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p>9. Thông qua chủ trương hủy chi trả cổ tức 15% của năm 2022 theo Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 phê duyệt.</p> <p>10. Thông qua chủ trương hủy bỏ phương án chào bán quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 thông qua tại Nghị quyết số 98/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/11/2022.</p>

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

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

Trong năm 2023, 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	04/NQ-HĐQT	09/01/2023	Nghị quyết V/v thống nhất điều chỉnh nội dung Nghị quyết số 74/NQ-HĐQT
2	08/NQ-HĐQT	08/02/2023	Nghị quyết V/v Ý kiến về việc chào mua công khai cổ phần NBB của Công ty CEE
3	15/NQ-HĐQT	08/03/2023	Nghị quyết V/v thế chấp tài sản cho Khoản Vay tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh
4	17/NQ-HĐQT	10/03/2023	Nghị quyết V/v Thông qua việc triển khai phương án chi tiết chào bán quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu
5	18/NQ-HĐQT	10/03/2023	Nghị quyết V/v Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
6	19/NQ-HĐQT	10/03/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022
7	20/NQ-HĐQT	15/03/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
8	21/NQ-HĐQT	15/03/2023	Nghị quyết V/v Thông qua nội dung về phương án kinh doanh Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Tỉnh Quảng Ngãi
9	22/NQ-HĐQT	15/03/2023	Nghị quyết V/v Thông qua một số nội dung về việc triển khai Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung
10	24/NQ-HĐQT	17/03/2023	Nghị quyết V/v thế chấp tài sản của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển TP.HCM
11	28/NQ-HĐQT	21/03/2023	Nghị quyết V/v Ký kết hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
12	32/NQ-HĐQT	29/03/2023	Nghị quyết V/v Ý kiến về việc chào mua công khai cổ phần NBB của Công ty CEE
13	33/NQ-HĐQT	04/04/2023	Nghị quyết V/v Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022
14	39/NQ-HĐQT	28/04/2023	Nghị quyết V/v Thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 – lần thứ hai
15	43/NQ-HĐQT	09/05/2023	Quyết định V/v miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Bình Thuận đối với Ông Nguyễn Bá Lân
16	44/NQ-HĐQT	09/05/2023	Quyết định V/v bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Bình Thuận đối với Ông Phạm Quốc Thanh
17	45/NQ-HĐQT	09/05/2023	Quyết định V/v bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đối với Ông Nguyễn Văn Tý
18	49/NQ-HĐQT	22/05/2023	Quyết định V/v thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đối với Ông Mai Thanh Trúc
19	61/NQ-HĐQT	15/06/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc vay vốn và thế chấp tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam
20	63/NQ-HĐQT	15/06/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc cầm cố/thế chấp tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
21	67/NQ-HĐQT	20/06/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc chấp thuận cho phép Công ty NBB đầu tư dự án Khu đô thị Mỹ Phúc
22	68/NQ-HĐQT	22/06/2023	Nghị quyết V/v thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
23	71/NQ-HĐQT	23/06/2023	Nghị quyết V/v Thông qua việc nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
24	75/NQ-HĐQT	28/06/2023	Nghị quyết V/v Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
25	79/QĐ-HĐQT	28/06/2023	Quyết định V/v Cử người đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
26	79A/NQ-HĐQT	01/07/2023	Nghị quyết V/v thống nhất điều chỉnh nội dung Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 68/NQ-HĐQT ngày 22/6/2023
27	83/QĐ-HĐQT	14/07/2023	Quyết định V/v Thông qua việc ủy quyền người đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư

STT	Số Nghị quyết / Quyết định	Ngày	Nội dung
			Năm Bảy Bảy tại Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh
28	87/NQ-HĐQT	25/08/2023	Nghị quyết V/v Thông qua nội dung xin điều chỉnh mục tiêu dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi
29	91/NQ-HĐQT	14/09/2023	Nghị quyết V/v Thông qua phương án sử dụng tín dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong
30	95/NQ-HĐQT	17/10/2023	Nghị quyết V/v phê duyệt xin điều chỉnh Giấy Chứng nhận đầu tư Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi
31	96/QĐ-HĐQT	17/10/2023	Quyết định V/v Miễn nhiệm chức vụ Quyền Giám đốc Chi nhánh Tây Nam Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đối với Ông Nguyễn Văn Nhâm
32	97/QĐ-HĐQT	17/10/2023	Quyết định V/v ủy quyền việc quyết định, bổ nhiệm và miễn nhiệm nhân sự nắm giữ chức vụ Chủ tịch Công ty của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
33	98/QĐ-HĐQT	17/10/2023	Quyết định V/v bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi đối với Ông Trần Đình Tuân
34	102/NQ-HĐQT	24/10/2023	Nghị quyết V/v thông qua chủ trương chuyển nhượng Công trình Nhà văn phòng làm việc gắn liền với chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
35	106/NQ-HĐQT	03/11/2023	Nghị quyết V/v chủ trương ký kết Hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
36	113/NQ-HĐQT	27/11/2023	Nghị quyết V/v thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng lại Quyền Tham Gia Dự Án Đầu Tư Khu Dân Cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi
37	117/NQ-HĐQT	08/12/2023	Nghị quyết V/v thông qua chuyển nhượng quyền tham gia và hợp tác đầu tư phát triển Khu Đất tại Phường 16, Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh
38	118/NQ-HĐQT	08/12/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng quyền tham gia và hợp tác dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi từ Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City
39	122/NQ-HĐQT	11/12/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc nhận hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh về dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận
40	126/NQ-HĐQT	11/12/2023	Nghị quyết V/v thông qua việc tạm phê duyệt Tổng mức đầu tư vùng 01, vùng 02, vùng 03 thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi

#### 1.4 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

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

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

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

Không có.

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

STT	Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
1	<p><b>Bà Dương Quỳnh Diệp</b>                      Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát                      Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban Kiểm soát Công ty NBB tại ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát tại phiên họp của BKS cùng ngày.                      Chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính và chứng chỉ CPA Australia.                      Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Phó Giám đốc phòng Quản lý vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)</li> <li>2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Mekong – Mỹ Tho</li> </ol> Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
2	<p><b>Ông Lê Trung Hiếu</b>                      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 tổ chức ngày 12/05/2020.                      Chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.                      Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Giám đốc phòng Quản lý vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)                      Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có</p>
3	<p><b>Bà Lê Thị Kiều Diễm</b>                      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 tổ chức ngày 12/05/2020.</p>

STT	Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
	Chuyên môn: Cử nhân ngành Kế toán - Kiểm toán Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có

## 2.2 Hoạt động chính của Ban Kiểm soát

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc 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 2023 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên *Kính thưa Quý cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy,*

Trong năm 2023 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của công ty niêm yết.

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

### A. Kết quả thẩm định và đánh giá của BKS về Báo cáo tài chính 2023:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại thời điểm ngày 31/12/2023.

#### *Về kết quả kinh doanh:*

Năm 2023 là một năm đầy biến động với thị trường bất động sản (giao dịch trầm lắng, vướng mắc pháp lý kéo dài...). Điều này đã tạo ra nhiều khó khăn thách thức với các doanh nghiệp và NBB cũng không phải là ngoại lệ.

Mặc dù Ban Điều hành và CBCNV Công ty NBB đã nỗ lực hết sức, tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, Công ty NBB vẫn không thể hoàn thành kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông năm 2023 chỉ đạt khoảng 1 tỷ đồng.

Hy vọng với nhiều chuyển biến tích cực như lãi suất ngân hàng giảm, sửa đổi, thông qua 3 bộ luật lớn (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai)...trong thời gian tới, khi các thông tư và nghị định hướng dẫn cụ thể được ban hành, các vướng mắc pháp lý sẽ dần được tháo gỡ, tạo động lực phát triển cho thị trường địa ốc.

#### *Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn:*

Tổng tài sản của Công ty tăng hơn 8% so với cùng kỳ năm 2022 từ khoảng 6.387 tỷ đồng lên mức 6.910 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty gia tăng giá trị các khoản hợp tác đầu tư các dự án khác

như đã được HĐQT/ĐHĐCĐ thông qua trước đây. Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng nợ phải trả hiện tại khoảng 36%.

**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 2023, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT tuân thủ theo Điều lệ của NBB. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban Điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ.

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

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

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

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

**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**

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/05/2023, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát được chi trả tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty (ngoài thù lao ra, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận các khoản lợi ích nào khác). Tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa tiến hành chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2023.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ IV (2020-2025) được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 số 21/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 12/05/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 59/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 30/07/2020, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 số 32/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 23/04/2021, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 94/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 14/12/2021 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 31/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 26/04/2022.

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT – Thành viên HĐQT không điều hành
2	Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực - Thành



		viên HĐQT không điều hành
3	Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên HĐQT
4	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập
6	Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên HĐQT độc lập
7	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát
8	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS
9	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS
10	Phạm Phúc Lộc	Thư ký

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng hưởng các quyền lợi tương tự các 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	1.040.000.000
2	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	780.000.000
3	Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc	584.347.826
4	Mai Thanh Trúc	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	279.130.435
5	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	760.652.174

### 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 Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Cổ đông lớn (có đại diện giữ chức vụ trong Hội đồng quản trị)	6.767.300	6,74%	12.037.100	11,98%	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 29/12/2023.

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu
1	Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT	64.000	0,06%
2	Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	-	-
3	Nguyễn Quỳnh Hương	TV HĐQT không điều hành	19.200	0,02%
4	Nguyễn Văn Chính	TV HĐQT độc lập	-	-
5	Phạm Thanh Vũ	TV HĐQT độc lập	-	-
6	Nguyễn Bá Lân	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-
7	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
8	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	-
9	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS	-	-
10	Mai Thanh Trúc	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	-
11	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
12	Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc	-	-
13	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>83.200</b>	<b>0,08%</b>

### 3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và các đối tượng khác

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

STT	Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HĐQT Công ty NBB và là Chủ tịch HĐQT của Công ty CII E&C. Ông Nguyễn Văn Chính - Thành viên HĐQT Công ty NBB và là Thành viên BKS 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.
2	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	Hợp đồng hợp tác đầu tư	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB và là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty KBTT.
3	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa Lộ Hà Nội	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB và là TGD Công ty CII. Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Thành viên HĐQT không điều hành Công ty NBB và là Phó TGD Công ty CII. Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch

STT	Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ
			HDQT Công ty NBB và là Thành viên HDQT Công ty CII.
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp	Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HDQT Công ty NBB và là Chủ tịch HDQT của Công ty CII E&C. Ông Nguyễn Văn Chính – Thành viên HDQT Công ty NBB và là Thành viên BKS của Công ty CII E&C. Ông Nguyễn Văn Tý - Phó Tổng Giám đốc Công ty NBB và là Thành viên HDQT Công ty CII E&C.
5	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng chuyển nhượng Công trình gắn liền với chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HDQT thường trực Công ty NBB và là TGĐ Công ty CII. Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Thành viên HDQT không điều hành Công ty NBB và là Phó TGĐ Công ty CII . Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HDQT Công ty NBB và là Thành viên HDQT Công ty CII.
6	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng vay vốn	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HDQT thường trực Công ty NBB và là TGĐ Công ty CII. Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Thành viên HDQT không điều hành Công ty NBB và là Phó TGĐ Công ty CII . Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HDQT Công ty NBB và là Thành viên HDQT Công ty CII.
7	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	– Hợp đồng chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư phát triển Khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM. – Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM	Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HDQT thường trực Công ty NBB và là TGĐ Công ty CII. Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Thành viên HDQT không điều hành Công ty NBB và là Phó TGĐ Công ty CII. Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HDQT Công ty NBB và là Thành viên HDQT Công ty CII.

STT	Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ
8	Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi tại xã Tân Phước, Thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận	<p>Ông Lê Quốc Bình - Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty NBB và là TGD Công ty CII.</p> <p>Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Thành viên HĐQT không điều hành Công ty NBB và là Phó TGD Công ty CII.</p> <p>Ông Lưu Hải Ca - Chủ tịch HĐQT Công ty NBB và là Thành viên HĐQT Công ty CII.</p>

**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 2023, 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 2023.

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

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

##### Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập

##### Ban Kiểm soát

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

##### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2023)
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2023)

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Số: 1868/2024/BCKT-ICPA.SG

## 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 2024, từ trang 4 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Xuân Trường  
Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1741-2023-072-1

Trần Thị Xuân Tước  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.680.822.497.187</b>	<b>2.806.084.422.141</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>15.804.716.334</b>	<b>12.148.248.353</b>
1. Tiền	111		15.714.716.334	12.148.248.353
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.034.923.625.981</b>	<b>1.392.575.890.115</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	360.409.156.665	353.430.869.507
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	361.090.173.238	846.360.646.932
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	380.489.764.772	239.125.256.256
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(69.365.468.694)	(48.640.882.580)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.578.459.559.282</b>	<b>1.355.529.998.264</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.578.459.559.282	1.355.529.998.264
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>51.634.595.590</b>	<b>45.830.285.409</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	16.669.391	29.577.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.547.210.418	45.800.708.224
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	70.715.781	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.229.309.633.826</b>	<b>3.581.171.900.486</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.032.074.039.629</b>	<b>1.587.155.078.800</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	2.032.074.039.629	1.587.155.078.800
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>221.874.005.981</b>	<b>246.126.127.391</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	190.496.177.995	213.300.923.933
- Nguyên giá	222		273.719.819.022	253.504.678.990
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(83.223.641.027)	(40.203.755.057)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	31.377.827.986	32.825.203.458
- Nguyên giá	228		31.746.927.986	33.132.758.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(369.100.000)	(307.554.994)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>9.487.563.482</b>	<b>10.144.146.110</b>
- Nguyên giá	231		14.719.606.029	14.719.606.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.232.042.547)	(4.575.459.919)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.653.623.647.376</b>	<b>1.606.617.757.413</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>36.550.000.000</b>	<b>16.150.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.550.000.000	18.150.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>275.700.377.358</b>	<b>114.978.790.772</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	231.457.692.497	109.622.704.352
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	6.242.684.861	5.356.086.420
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	38.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.910.132.131.013</b>	<b>6.387.256.322.627</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.089.477.676.732</b>	<b>4.567.447.492.416</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.244.732.416.752</b>	<b>1.884.476.593.967</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	130.532.484.607	92.397.109.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	51.407.978.226	27.796.563.364
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	73.316.133.969	131.865.793.625
4. Phải trả người lao động	314		3.646.829.655	3.002.161.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	57.676.240.911	31.417.883.292
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	500.455.429.113	297.279.337.773
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.101.012.692.962	971.948.604.185
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	322.879.240.867	321.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	3.805.386.442	7.769.140.254
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.844.745.259.980</b>	<b>2.682.970.898.449</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	301.454.445.765	520.642.428.537
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.539.396.000.000	2.158.200.685.697
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	786.852.028
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	3.107.962.187	3.340.932.187
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.820.654.454.281</b>	<b>1.819.808.830.211</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>1.820.654.454.281</b>	<b>1.819.808.830.211</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		207.059.165.444	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		610.213.583.599	608.545.980.580
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		608.305.839.876	602.542.462.968
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.907.743.723	6.003.517.612
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.712.223.001	6.534.201.950
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>6.910.132.131.013</b>	<b>6.387.256.322.627</b>



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>293.035.706.646</b>	<b>466.361.957.012</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>293.035.706.646</b>	<b>466.361.957.012</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	188.456.424.710	239.614.773.428
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>104.579.281.936</b>	<b>226.747.183.584</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	353.051.313.410	151.411.222.870
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	322.759.563.812	259.786.006.383
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		263.149.412.401	170.490.729.603
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.329.151.640	2.922.155.477
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	49.065.991.283	42.550.206.674
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>[30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>84.475.888.611</b>	<b>72.900.037.920</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	18.248.031.900	2.110.549.456
12. Chi phí khác	32	VI.8	66.754.015.205	51.360.379.930
<b>13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(48.505.983.305)</b>	<b>(49.249.830.474)</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>35.969.905.306</b>	<b>23.650.207.446</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	35.770.738.973	17.515.985.308
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	V.14	(886.598.441)	(1.042.301.794)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>1.085.764.774</b>	<b>7.176.523.932</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.907.743.723	6.003.517.612
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(821.978.949)	1.173.006.320
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>18</b>	<b>58</b>

**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu

**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>35.969.905.306</b>	<b>23.650.207.446</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	10.152.125.823	10.110.019.098
Các khoản dự phòng	03	18.643.005.219	13.221.405.360
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(220.984.040.680)	(185.092.271.512)
Chi phí lãi vay	06	263.149.412.401	170.490.729.603
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>106.930.408.069</b>	<b>32.380.089.995</b>
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	345.808.534.214	(576.611.234.343)
Tăng hàng tồn kho	10	(96.572.488.607)	(357.400.816.301)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(234.074.108.720)	(681.697.086)
Tăng chi phí trả trước	12	(111.952.899.634)	(8.422.844.579)
Tiền lãi vay đã trả	14	(411.362.911.925)	(124.377.685.966)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(94.879.890.851)	(87.116.768.664)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.203.894.516)	(21.903.446.263)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(500.307.251.970)</b>	<b>(1.144.134.403.207)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(39.400.000)	(3.864.603.378)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	40.000.000.000	82.523.050.257
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.331.415.824.648)	(1.150.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	896.888.925.578	147.648.247.018
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(84.933.875.018)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	6.105.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	221.432.926.680	101.462.845.095
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(258.067.247.408)</b>	<b>(816.924.961.008)</b>

**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 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.899.446.155.133	2.145.474.989.702
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.137.415.187.774)	(202.457.714.220)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>762.030.967.359</b>	<b>1.943.017.275.482</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>3.656.467.981</b>	<b>(18.042.088.733)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	12.148.248.353	30.190.337.086
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	15.804.716.334	12.148.248.353



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 17 ngày 09 tháng 8 năm 2023 về việc thay đổi địa chỉ 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.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, 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 Anh của Công ty: 577 Investment Corporation.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 152 người và 137 người.

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, khai thác và chế biến khoáng sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động này ước tính trong vòng từ 24 tháng đến 60 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Sự kiện quan trọng diễn ra trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi từ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII, một bên liên quan của Công ty. Giao dịch nhận chuyển nhượng đã hoàn tất vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi trở thành công ty con của Công ty từ ngày này. Ảnh hưởng từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày chi tiết tại Thuyết minh V.15.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

	31/12/2023		01/01/2023		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 (%)		
<b>Các công ty con</b>						
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng
2. 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
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. 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
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 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 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính 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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Năm kế toán**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của 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 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Thoái vốn công ty con**

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

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Nợ phải thu**

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

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

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

**Phải thu về cho vay**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hàng tồn kho***Hàng hóa bất động sản*

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

	<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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Thuê tài sản**

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm phòng tập gym ở chung cư Diamond Riverside và các tiện ích, hồ bơi, sân 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:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	<u>Số năm</u>
Phòng tập gym tại chung cư Diamond Riverside	20
Tiện ích, hồ bơi và sân quần vợt tại chung cư Carina	10 - 30

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

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

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

Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Đầu tư vào công 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 khoản đầu tư. Công ty không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

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 phân bổ hết được tính vào lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ**

Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

**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 năm tài chính và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; quyền và các khoản chi phí để khai thác khoáng sản; công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

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.

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.

Các chi phí khai thác khoáng sản không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình bao gồm:

- Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng mỏ và chi phí đền bù, xây dựng mỏ;
- Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá; và

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp cho UBND địa phương nơi khai thác.

*Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng và chi phí đền bù, xây dựng mỏ*

Các khoản chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng, đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng cho mỏ được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước dài hạn dựa theo các chi phí thực tế phát sinh. Các khoản chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian được phép khai thác mỏ.

*Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá*

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá được ghi nhận là chi phí trả trước khi Công ty có thể tiếp cận được lớp đá mới để khai thác. Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai và chi phí phát sinh có thể được tính toán một cách đáng tin cậy. Chi phí này được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng ước tính của mỏ.

*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được tính dựa trên trữ lượng khai thác nhân với đơn giá do UBND tỉnh nơi có mỏ khai thác công bố theo Nghị định số 203/2013/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ. Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng 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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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.

**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".

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn. Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

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

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

Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp 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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 chuyên 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 chuyên 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 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 năm 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:

- (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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**Chi phí hợp tác 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.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 thuận.

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	198.154.721	504.123.356
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.516.561.613	11.644.124.997
Các khoản tương đương tiền	90.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.804.716.334</b>	<b>12.148.248.353</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	321.266.598.568	339.360.374.925
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside</i>	140.692.590.116	140.692.590.116
<i>Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh</i>	56.298.102.474	73.525.358.831
<i>Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	20.325.295.473	21.191.815.473
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	5.500.000.000	5.500.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	33.642.558.097	8.570.494.582
<b>Cộng</b>	<b>360.409.156.665</b>	<b>353.430.869.507</b>

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

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	82.035.956.810	559.173.356.280
<b>Nhà cung cấp khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Các đối tượng khác	45.764.556.827	53.897.631.051
	<b>279.054.216.428</b>	<b>287.187.290.652</b>
<b>Cộng</b>	<b>361.090.173.238</b>	<b>846.360.646.932</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất 12%/năm và không có tài sản đảm bảo. Khoản hỗ trợ vốn này sẽ đến hạn thanh toán vào đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	150.244.084.533	104.000.309.602
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	103.965.000.000	6.965.000.000
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	54.768.178.049	70.889.676.250
Các khoản hỗ trợ vốn	43.639.882.834	43.639.882.834
Cổ tức phải thu	3.910.563.176	-
Các khoản phải thu khác	23.962.056.180	13.630.387.570
	<b>380.489.764.772</b>	<b>239.125.256.256</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	1.566.063.100.930
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	24.584.039.629	21.054.310.000
Các khoản phải thu khác	-	37.667.870
	<b>2.032.074.039.629</b>	<b>1.587.155.078.800</b>
<b>Tổng cộng phải thu khác</b>	<b>2.412.563.804.401</b>	<b>1.826.280.335.056</b>
<b>Trong đó, phải thu các bên liên quan:</b>		
Công ty CII (i)	2.061.061.615.770	1.167.432.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	17.570.498	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	468.617.785.399
<b>Cộng</b>	<b>2.062.521.288.398</b>	<b>1.636.049.785.399</b>

(i) Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty CII”) bao gồm:

- Khoản vốn góp và lợi nhuận được chia với giá trị lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 37.545.660.000 đồng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang sở hữu. 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 là 1.187.545.660.000 đồng; và
- Khoản tiền đã thanh toán và lợi nhuận được phân chia với giá trị lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 16.025.955.770 đồng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032. Theo hợp đồng, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia 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 là 873.515.955.770 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.407.605.201	3.367.674.522	(4.039.930.679)	1.209.811.486	-	(1.209.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.504.416.020	-	(26.504.416.020)	26.500.314.720	12.721.405.360	(13.778.909.360)
Phải thu ngắn hạn khác	38.821.121.995	-	(38.821.121.995)	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)
<b>Cộng</b>	<b>72.733.143.216</b>	<b>3.367.674.522</b>	<b>(69.365.468.694)</b>	<b>61.362.287.940</b>	<b>12.721.405.360</b>	<b>(48.640.882.580)</b>

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

	2023	2022
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>48.640.882.580</b>	<b>35.419.477.220</b>
Trích lập dự phòng trong năm	18.643.005.219	13.221.405.360
Tăng từ hợp nhất công ty con	2.081.580.895	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>69.365.468.694</b>	<b>48.640.882.580</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	10.892.736	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	38.740.171	-	-	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	1.520.845.445.033	-	1.340.146.116.737	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	19.691.053.098	-	-	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	4.400.000.000	-	-	-
Thành phẩm	18.089.546.717	-	-	-
Bất động sản hoàn thành	15.383.881.527	-	15.383.881.527	-
<b>Cộng</b>	<b>1.578.459.559.282</b>	<b>-</b>	<b>1.355.529.998.264</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi	845.292.541.978	-	713.340.236.730	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	604.529.728.521	-	555.819.425.473	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	70.986.454.534	-
<b>Cộng</b>	<b>1.520.845.445.033</b>	<b>-</b>	<b>1.340.146.116.737</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.765.171	25.020.647
Các khoản chi phí khác	904.220	4.556.538
	<b>16.669.391</b>	<b>29.577.185</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh (ii)	114.916.531.940	-
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	5.958.428.389	-
Chi phí nhà mẫu	4.368.913.276	4.906.709.573
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.331.509.716	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	377.749.842	866.604.391
Các khoản chi phí khác	50.450.242	395.281.296
	<b>231.457.692.497</b>	<b>109.622.704.352</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>231.474.361.888</b>	<b>109.652.281.537</b>

(i) Số dư thể hiện khoản chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án phát sinh doanh thu.

(ii) 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 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.

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

	2023 VND	2022 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>109.622.704.352</b>	<b>101.207.075.475</b>
Chi phí phát sinh trong năm	122.883.964.955	11.299.469.571
Tăng từ hợp nhất công ty con	9.823.585.443	-
Phân bổ vào chi phí trong năm	(10.632.162.253)	(2.417.206.773)
Giảm khác	(240.400.000)	(466.633.921)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>231.457.692.497</b>	<b>109.622.704.352</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>234.616.241.243</b>	<b>2.711.985.442</b>	<b>15.039.587.668</b>	<b>1.136.864.637</b>	<b>253.504.678.990</b>
Mua trong năm	-	-	-	39.400.000	39.400.000
Tăng từ hợp nhất công ty con Thanh lý, nhượng bán trong năm	8.311.199.006 (18.467.426.849)	24.864.331.787 -	5.332.287.088 -	135.349.000 -	38.643.166.881 (18.467.426.849)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>224.460.013.400</b>	<b>27.576.317.229</b>	<b>20.371.874.756</b>	<b>1.311.613.637</b>	<b>273.719.819.022</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>26.786.921.485</b>	<b>2.130.652.049</b>	<b>10.493.279.541</b>	<b>792.901.982</b>	<b>40.203.755.057</b>
Khấu hao trong năm	5.408.990.069	492.093.483	1.373.499.226	155.407.280	7.429.990.058
Tăng từ hợp nhất công ty con Thanh lý, nhượng bán trong năm	8.070.271.463 (1.292.719.878)	23.616.374.109 -	5.060.621.218 -	135.349.000 -	36.882.615.790 (1.292.719.878)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>38.973.463.139</b>	<b>26.239.119.641</b>	<b>16.927.399.985</b>	<b>1.083.658.262</b>	<b>83.223.641.027</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>207.829.319.758</b>	<b>581.333.393</b>	<b>4.546.308.127</b>	<b>343.962.655</b>	<b>213.300.923.933</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>185.486.550.261</b>	<b>1.337.197.588</b>	<b>3.444.474.771</b>	<b>227.955.375</b>	<b>190.496.177.995</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 40.582.941.777 đồng và 8.229.885.443 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 737.204.921 đồng (*xem thêm thuyết minh V.21*)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>32.863.658.452</b>	<b>269.100.000</b>	<b>33.132.758.452</b>
Tăng từ hợp nhất công ty con	100.000.000	-	100.000.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(1.485.830.466)	-	(1.485.830.466)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>31.477.827.986</b>	<b>269.100.000</b>	<b>31.746.927.986</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	59.433.219	248.121.775	307.554.994
Khấu hao trong năm	44.574.912	20.978.225	65.553.137
Tăng từ hợp nhất công ty con	100.000.000	-	100.000.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(104.008.131)	-	(104.008.131)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>100.000.000</b>	<b>269.100.000</b>	<b>369.100.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>32.804.225.233</b>	<b>20.978.225</b>	<b>32.825.203.458</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>-</b>	<b>31.377.827.986</b>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 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 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Hồ bơi và sân quần vợt Carina Plaza	Tiện ích tại dự án Carina Plaza	Phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2023	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>14.719.606.029</b>
Tại ngày 31/12/2023	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>14.719.606.029</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2023	<b>1.080.369.935</b>	<b>3.352.749.044</b>	<b>142.340.940</b>	<b>4.575.459.919</b>
Khấu hao trong năm	46.416.240	467.825.448	142.340.940	656.582.628
Tại ngày 31/12/2023	<b>1.126.786.175</b>	<b>3.820.574.492</b>	<b>284.681.880</b>	<b>5.232.042.547</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2023	<b>897.378.702</b>	<b>6.003.760.001</b>	<b>3.243.007.407</b>	<b>10.144.146.110</b>
Tại ngày 31/12/2023	<b>850.962.462</b>	<b>5.535.934.553</b>	<b>3.100.666.467</b>	<b>9.487.563.482</b>

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 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	276.618.183	2.825.686.738
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	656.582.628	4.068.272.526
<b>Lỗ từ cho thuê bất động sản</b>	<b>(379.964.445)</b>	<b>(1.242.585.788)</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	851.376.014.572	826.159.350.930
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	802.247.632.804	778.819.819.210
Các dự án khác	-	1.638.587.273
<b>Cộng</b>	<b>1.653.623.647.376</b>	<b>1.606.617.757.413</b>

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

	2023 VND	2022 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.606.617.757.413</b>	<b>1.595.707.989.463</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	48.811.564.509	18.786.055.313
Kết chuyển sang tài sản cố định	-	(7.876.287.363)
Kết chuyển vào chi phí trong năm	(1.805.674.546)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.653.623.647.376</b>	<b>1.606.617.757.413</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư
	%	VND	VND	%	VND	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)
<b>Giá trị đầu tư thuần</b>			<b>-</b>			<b>-</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ Phần Pearl City	18,55%	20.400.000.000	-	-	-	-
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)
<b>Giá trị đầu tư thuần</b>			<b>36.550.000.000</b>			<b>16.150.000.000</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>674.901.000</b>	<b>3.638.883.626</b>	<b>4.313.784.626</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	220.704.000	821.597.794	1.042.301.794
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>895.605.000</b>	<b>4.460.481.420</b>	<b>5.356.086.420</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	220.704.000	665.894.441	886.598.441
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.116.309.000</b>	<b>5.126.375.861</b>	<b>6.242.684.861</b>
	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Dự phòng đầu tư công ty con VND	Cộng VND
<b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Tăng từ hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
<b>Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại</b>			<b>20%</b>

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 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi. Ảnh hưởng từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua (*) VND
<b>Tài sản</b>	<b>137.831.832.748</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	66.124.982
Các khoản phải thu ngắn hạn	39.350.208.674
Hàng tồn kho	64.345.807.655
Tài sản ngắn hạn khác	45.595.274
Tài sản dài hạn khác	2.039.959.629
Tài sản cố định hữu hình	1.760.551.091
Tài sản cố định vô hình	-
Đầu tư tài chính dài hạn	20.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	9.823.585.443
<b>Nợ phải trả</b>	<b>92.831.832.748</b>
Nợ ngắn hạn	65.531.832.748
Nợ dài hạn	27.300.000.000
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>45.000.000.000</b>
<b>Giá trị hợp nhất kinh doanh</b>	<b>85.000.000.000</b>
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>40.000.000.000</b>

(\*) Tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, Công ty đang thực hiện các thủ tục đánh giá và xác định giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi. Theo đó, Công ty tạm thời hợp nhất công ty con theo giá trị ghi sổ. Giá trị này sẽ được điều chỉnh trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày mua sau khi Công ty đã xác định được giá trị hợp lý.

Tình hình biến động của lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
<b>Nguyên giá</b>	
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	-
Hợp nhất kinh doanh trong năm	40.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>40.000.000.000</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	-
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	2.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.000.000.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>38.000.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	21.070.618.494	21.070.618.494	6.128.109.903	6.128.109.903
Công ty CII	14.520.000.000	14.520.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	28.886.524	28.886.524	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ Tầng CII	13.443.885	13.443.885	13.443.885	13.443.885
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	-	4.881.217.832	4.881.217.832
	<b>35.632.948.903</b>	<b>35.632.948.903</b>	<b>11.022.771.620</b>	<b>11.022.771.620</b>
<b>Các nhà cung cấp khác</b>				
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	45.536.691.002	45.536.691.002	48.736.691.002	48.736.691.002
Các đối tượng khác	49.362.844.702	49.362.844.702	32.637.647.203	32.637.647.203
	<b>94.899.535.704</b>	<b>94.899.535.704</b>	<b>81.374.338.205</b>	<b>81.374.338.205</b>
<b>Cộng</b>	<b>130.532.484.607</b>	<b>130.532.484.607</b>	<b>92.397.109.825</b>	<b>92.397.109.825</b>

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	28.031.401.597	27.791.499.364
Công ty Cổ Phần Xây dựng Hạ tầng CII (Bên liên quan)	23.331.720.629	-
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	44.856.000	5.064.000
<b>Cộng</b>	<b>51.407.978.226</b>	<b>27.796.563.364</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023	Tăng do hợp nhất công ty con	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	70.715.781	70.715.781
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	22.431.631.471	841.100.726	19.951.446.011	6.715.183.215	36.508.994.993
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.530.468.006	239.705.690	35.770.738.973	94.879.890.851	22.661.021.818
Thuế thu nhập cá nhân	4.598.086.674	110.851.303	6.763.507.878	9.911.578.718	1.560.867.137
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.305.607.474	1.177.890.383	21.334.951.658	33.233.199.494	12.585.250.021
<b>Cộng</b>	<b>131.865.793.625</b>	<b>2.369.548.102</b>	<b>83.820.644.520</b>	<b>144.739.852.278</b>	<b>73.316.133.969</b>

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	52.339.449.522	24.432.412.948
Chi phí xây dựng phải trả	4.583.183.933	4.806.087.886
Chi phí phải trả khác	753.607.456	2.179.382.458
<b>Cộng</b>	<b>57.676.240.911</b>	<b>31.417.883.292</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**20. Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (i)	290.766.338.258	-
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	147.555.048.800	207.000.880.850
Quỹ bảo trì căn hộ	42.389.547.736	44.889.547.736
Lãi phải trả về hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	13.289.379.275	-
Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC	-	37.253.837.197
Các khoản phải trả khác	6.455.115.044	8.135.071.990
	<b>500.455.429.113</b>	<b>297.279.337.773</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	209.314.068.524	357.304.068.524
Lãi phải trả từ các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	84.598.403.870	156.293.243.977
Nhận ký quỹ, ký cược	6.594.888.335	6.098.031.000
Quỹ bảo trì căn hộ	947.085.036	947.085.036
	<b>301.454.445.765</b>	<b>520.642.428.537</b>
<b>Tổng cộng phải trả khác</b>	<b>801.909.874.878</b>	<b>817.921.766.310</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	291.802.713.400	25.430.136.987
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	221.568.624.417	3.917.698.631
Công ty CII	71.844.330.170	425.906.874.142
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Lữ Gia	-	29.186.438.357
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	29.156.164.384
<b>Cộng</b>	<b>585.215.667.987</b>	<b>513.597.312.501</b>

(i) Số dư thể hiện khoản tiền nhận vốn góp từ hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (“CII E&C”) với thời hạn hợp tác là 12 tháng, hạn mức tối đa 750 tỷ đồng. Công ty CII E&C sẽ được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn hợp tác đầu tư liên quan đến các dự án, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“BTT”). Giá trị khoản hợp tác là 146.814.068.524 đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty BTT được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng.
- Hợp tác đầu tư khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50.000.000.000 đồng, thời hạn hợp tác đến khi kết thúc dự án. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 12.500.000.000 đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

	31/12/2023		Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>							
Các khoản vay cá nhân	571.164.973.437	571.164.973.437	42.761.331.678	383.544.962.426	-	911.948.604.185	911.948.604.185
Ngân hàng BIDV – CN Quảng Ngãi	11.699.033.828	11.699.033.828	10.751.485.197	10.747.225.348	11.694.773.979	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem Thuyết minh b)	518.148.685.697	518.148.685.697	-	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.101.012.692.962</b>	<b>1.101.012.692.962</b>	<b>53.512.816.875</b>	<b>394.292.187.774</b>	<b>11.694.773.979</b>	<b>971.948.604.185</b>	<b>971.948.604.185</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>							
<b>Các khoản vay</b>	<b>2.539.396.000.000</b>	<b>2.539.396.000.000</b>	<b>2.955.167.000.000</b>	<b>1.853.123.000.000</b>	<b>27.300.000.000</b>	<b>1.868.200.685.697</b>	<b>1.868.200.685.697</b>
Các khoản vay bên liên quan (*)	967.300.000.000	967.300.000.000	1.369.175.000.000	1.790.175.000.000	27.300.000.000	1.361.000.000.000	1.361.000.000.000
Ngân hàng Vietinbank – CN 11	897.052.000.000	897.052.000.000	900.000.000.000	2.948.000.000	-	-	-
Ngân hàng VPBank	685.992.000.000	685.992.000.000	685.992.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank – CN Nam Bình Dương	507.200.685.697	507.200.685.697	-	60.000.000.000	-	567.200.685.697	567.200.685.697
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(518.148.685.697)	(518.148.685.697)	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	31/12/2023		Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
<b>Trái phiếu phát hành</b>					-		
Mã trái phiếu NBBH2124001	-	-	-	290.000.000.000	-	290.000.000.000	290.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.539.396.000.000</b>	<b>2.539.396.000.000</b>	<b>2.955.167.000.000</b>	<b>2.143.123.000.000</b>	<b>27.300.000.000</b>	<b>2.158.200.685.697</b>	<b>2.158.200.685.697</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.640.408.692.962</b>	<b>3.640.408.692.962</b>	<b>3.008.679.816.875</b>	<b>2.537.415.187.774</b>	<b>38.994.773.979</b>	<b>3.130.149.289.882</b>	<b>3.130.149.289.882</b>

*(\*) Chi tiết số dư nợ với các bên liên quan*

	31/12/2023		Phát sinh trong kỳ			01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty CII	940.000.000.000	940.000.000.000	940.000.000.000	125.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	27.300.000.000	27.300.000.000	-	350.000.000.000	27.300.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	429.175.000.000	515.175.000.000	-	86.000.000.000	86.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	-	-	400.000.000.000	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	-	-	400.000.000.000	-	400.000.000.000	400.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>967.300.000.000</b>	<b>967.300.000.000</b>	<b>1.369.175.000.000</b>	<b>1.790.175.000.000</b>	<b>27.300.000.000</b>	<b>1.361.000.000.000</b>	<b>1.361.000.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Khoản vay cá nhân	571.164.973.437	Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Quảng Ngãi	11.699.033.828	8 tháng kể từ ngày giải ngân	7,2%	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C.	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu.

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	897.052.000.000	180 tháng, đáo hạn vào ngày 16/06/2038	11,5%	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 và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu. Vốn góp trong một công ty con của Công ty CII.
Ngân hàng VPBank	685.992.000.000	7 năm 3 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030	11,5%	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 Vietcombank - CN Nam Bình Dương	507.200.685.697	144 tháng, đáo hạn vào ngày 19/05/2034	8,5%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận.	Đảm bảo bằng 137 tỷ đồng tiền gửi của Công ty và 411 tỷ đồng tiền gửi của công ty CII.
Công ty CII	940.000.000.000	60 tháng đáo hạn vào ngày 11/12/2028	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
Cty CP XD Hạ Tầng CII	27.300.000.000	Đáo hạn vào ngày 01/04/2027	9,0%	Bổ sung vốn lưu động.	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 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn		
Trong vòng một năm	518.148.685.697	60.000.000.000
Trong năm thứ hai	23.268.000.000	495.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.132.838.000.000	345.000.000.000
Sau năm năm	1.383.290.000.000	1.318.200.685.697
	<b>3.057.544.685.697</b>	<b>2.218.200.685.697</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(518.148.685.697)	(60.000.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.539.396.000.000</b>	<b>2.158.200.685.697</b>

**22. Dự phòng phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí bảo hành dự án phải trả	1.879.240.867	-
	<b>322.879.240.867</b>	<b>321.000.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí dự án phải trả	3.107.962.187	3.340.932.187
<b>Tổng cộng dự phòng phải trả</b>	<b>325.987.203.054</b>	<b>324.340.932.187</b>
<b>(*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:</b>		
Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>321.000.000.000</b>

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.

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	2023	2022
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>7.769.140.254</b>	<b>13.423.225.313</b>
Trích lập trong năm	240.140.704	12.976.011.591
Sử dụng quỹ trong năm	(4.203.894.516)	(18.630.096.650)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.805.386.442</b>	<b>7.769.140.254</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI)	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>618.642.613.957</b>	<b>6.831.172.880</b>	<b>1.830.202.434.518</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.003.517.612	1.173.006.320	7.176.523.932
Chia lợi nhuận cho NCI	-	-	-	-	(1.450.000.000)	(1.450.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.956.034.341)	(19.977.250)	(12.976.011.591)
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	-	-	-	(3.144.116.648)	-	(3.144.116.648)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>608.545.980.580</b>	<b>6.534.201.950</b>	<b>1.819.808.830.211</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.907.743.723	(821.978.949)	1.085.764.774
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(240.140.704)	-	(240.140.704)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>610.213.583.599</b>	<b>5.712.223.001</b>	<b>1.820.654.454.281</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <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 51/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 5 năm 2023, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2022 và năm 2023.

**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**

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	257.182.492.405	438.406.779.649
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.199.298.577	27.955.177.363
Doanh thu bán hàng	9.420.375.954	-
Doanh thu chuyển nhượng mỏ đá	7.800.000.000	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.433.539.710	-
<b>Cộng</b>	<b>293.035.706.646</b>	<b>466.361.957.012</b>
<b>Trong đó, doanh thu phát sinh với bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	793.457.377	-
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	-	80.194.762.379
<b>Cộng</b>	<b>793.457.377</b>	<b>80.194.762.379</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	128.762.538.429	209.508.288.419
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.225.097.856	30.106.485.009
Giá vốn bán hàng	19.138.816.183	-
Giá vốn chuyển nhượng mỏ đá	5.241.718.328	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	9.088.253.914	-
<b>Cộng</b>	<b>188.456.424.710</b>	<b>239.614.773.428</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	202.006.313.410	149.131.222.870
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	150.000.000.000	-
Cổ tức được chia	1.045.000.000	2.280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>353.051.313.410</b>	<b>151.411.222.870</b>

**Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:**

Công ty CII (i)	319.978.000.000	86.931.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	31.000.182.726	61.401.675.962
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	1.045.000.000	2.280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>352.023.182.726</b>	<b>150.612.675.962</b>

(i) Doanh thu phát sinh trong năm bao gồm:

- Khoản lợi nhuận với giá trị là 169.978.000.000 đồng Công ty được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh như đã trình bày tại thuyết minh V.5.
- Thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án khu đất phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 150 tỷ đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên.

**4. Chi phí tài chính**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	263.149.412.401	170.490.729.603
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (i)	54.437.222.521	89.295.276.780
Chi phí tài chính khác	5.172.928.890	-
<b>Cộng</b>	<b>322.759.563.812</b>	<b>259.786.006.383</b>

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

**Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:**

Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	71.367.790.971	25.430.136.987
Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.727.212.669	3.917.698.631
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	16.375.610.970	29.186.438.357
Công ty CII	12.260.837.019	13.750.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	6.334.246.575	29.156.164.384
<b>Cộng</b>	<b>136.065.698.204</b>	<b>101.440.438.360</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhà mẫu	537.796.297	716.611.736
Chi phí bằng tiền khác	791.355.343	2.205.543.741
<b>Cộng</b>	<b>1.329.151.640</b>	<b>2.922.155.477</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.906.909.973	20.593.875.195
Chi phí đồ dùng văn phòng	101.914.385	139.348.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.613.463.049	2.524.640.419
Thuế, phí và lệ phí	84.015.739	145.760.939
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	18.643.005.219	13.221.405.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.671.423.496	570.455.161
Chi phí bằng tiền khác	2.045.259.421	5.354.720.731
Phân bổ lợi thế thương mại	2.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>49.065.991.283</b>	<b>42.550.206.674</b>

**7. Thu nhập khác**

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ nhượng bán tài sản	17.932.727.270	184.371.044
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	245.860.186	1.237.813.517
Các khoản thu nhập khác	69.444.444	688.364.895
<b>Cộng</b>	<b>18.248.031.900</b>	<b>2.110.549.456</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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**

	2023 VND	2022 VND
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	36.820.752.681	35.775.096.055
Lãi chậm nộp thuế	20.696.964.550	10.989.753.881
Các khoản chi phí khác	9.236.297.974	4.595.529.994
<b>Cộng</b>	<b>66.754.015.205</b>	<b>51.360.379.930</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2023 VND	2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>35.969.905.306</b>	<b>23.650.207.446</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	136.824.452.566	64.430.613.579
Cộng: Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	2.251.090.847	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(8.545.000.000)	(2.280.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) thu nhập chịu thuế	1.357.272.345	(1.150.825.145)
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	27.562.600.513	7.794.003
Hoàn nhập dự phòng đầu tư công ty con	(16.588.554.635)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	1.837.462.195	1.103.520.000
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>180.669.229.137</b>	<b>85.761.309.883</b>
Chuyển lỗ	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>180.669.229.137</b>	<b>85.761.309.883</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	36.133.845.827	17.152.261.977
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	(363.106.854)	363.723.331
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>35.770.738.973</b>	<b>17.515.985.308</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2023 VND	2022 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1.907.743.723	6.003.517.612
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	(95.387.186)	(240.140.704)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>1.812.356.537</b>	<b>5.763.376.908</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>18</b>	<b>58</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Bên liên quan**

<b><u>Danh sách các bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII")	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty con của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty con của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Công ty con của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty con của Công ty CII
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty con của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Công ty con của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty con của Công ty CII
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****1. Bên liên quan (tiếp theo)**

	2023 VND	2022 VND
<b>Công ty CII</b>		
Nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai tự án đầu tư	857.490.000.000	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án	-	1.150.000.000.000
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án	45.360.000.000	371.266.082.192
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án	402.664.068.524	39.000.000.000
Chuyển nhượng tài sản	36.489.256.576	-
Chi phí thuê mặt bằng	13.200.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	995.931.692.130	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	522.005.867.482	146.848.247.018
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư thông qua cân trừ công nợ	489.928.002.882	-
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án	96.150.000.000	-
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án thông qua cân trừ công nợ	802.664.068.524	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	752.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	29.175.000.000	86.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	115.175.000.000	-
Mua tài sản	-	1.580.909.091
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	4.531.053.978	11.133.832.564
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Nhận vốn hợp tác đầu tư	943.137.000.000	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	652.370.661.742	-
Chuyển tiền tạm ứng thi công dự án	-	630.032.948.046
Thu hồi tiền tạm ứng thi công dự án	490.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	350.000.000.000
Chi phí thi công dự án	53.167.286.677	102.719.116.737
Nhận chuyển nhượng công ty con	85.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.620.579.507	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn thông qua cân trừ công nợ	400.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	145.418.644.258	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn thông qua cân trừ công nợ	400.000.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Lưu Hải Ca	-	522.535.157
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	495.436.563
Ông Lê Quốc Bình	-	457.326.058
Ông Nguyễn Văn Chính	-	381.105.048
Ông Nguyễn Bá Lân	-	158.793.770
Ông Đoàn Tường Triệu (Đã miễn nhiệm)	-	154.639.175
Ông Phạm Thanh Vũ	-	31.758.754
	<b>-</b>	<b>2.201.594.525</b>
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Bà Dương Quỳnh Diệp	-	381.105.048
Ông Lê Trung Hiếu	-	190.552.524
Bà Lê Thị Kiều Diễm	-	190.552.524
	<b>-</b>	<b>762.210.096</b>
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.040.000.000	1.980.769.231
Ông Nguyễn Quý Bình	780.000.000	1.596.923.077
Ông Nguyễn Văn Tý	584.347.826	-
Ông Mai Thanh Trúc (đã miễn nhiệm)	279.130.435	1.520.000.000
Ông Trương Hải Đăng Khoa (đã miễn nhiệm)	-	1.382.857.143
	<b>2.683.478.261</b>	<b>6.480.549.451</b>
<b>Kế toán trưởng</b>		
Ông Nguyễn Văn Minh	760.652.174	1.368.076.923

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

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: doanh thu xây dựng, hoạt động bán hàng, ....

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 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 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

	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	257.182.492.405	16.199.298.577	19.653.915.664	-	293.035.706.646
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	2.535.772.769	3.447.777.837	(5.983.550.606)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>257.182.492.405</b>	<b>18.735.071.346</b>	<b>23.101.693.501</b>	<b>(5.983.550.606)</b>	<b>293.035.706.646</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>128.762.538.429</b>	<b>26.225.097.856</b>	<b>33.468.788.425</b>	<b>-</b>	<b>188.456.424.710</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>128.419.953.976</b>	<b>(7.490.026.510)</b>	<b>(10.367.094.924)</b>	<b>(5.983.550.606)</b>	<b>104.579.281.936</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					353.051.313.410
Chi phí tài chính					322.759.563.812
Chi phí bán hàng					1.329.151.640
Chi phí quản lý doanh nghiệp					49.065.991.283
Thu nhập khác					18.248.031.900
Chi phí khác					66.754.015.205
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					35.770.738.973
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(886.598.441)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>					<b>1.085.764.774</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Cam kết thuê hoạt động**

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	<u>5.052.832.276</u>	<u>-</u>
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	5.768.408.520	-
Trong năm thứ hai	5.768.408.520	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.403.503.550	-
<b>Cộng</b>	<b><u>13.940.320.590</u></b>	<b><u>-</u></b>

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m<sup>2</sup> văn phòng tại Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến 31 tháng 5 năm 2026. Trong đó, 239 m<sup>2</sup> 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**

	2023	2022
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	1.259.941.338.258	1.236.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	<u>1.639.504.816.875</u>	<u>909.474.989.702</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.899.446.155.133</u></b>	<b><u>2.145.474.989.702</u></b>
	2023	2022
	VND	VND
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	1.390.175.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	457.240.187.774	142.457.714.220
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	290.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.137.415.187.774</u></b>	<b><u>202.457.714.220</u></b>

**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.

Ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina Plaza. Hầu hết các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả. Một số yêu cầu bồi thường chưa thỏa thuận được sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử vụ án. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, các khoản bồi thường này nếu phát sinh sẽ không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 2022 đã được kiểm toán.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Đến ngày 15 tháng 01 năm 2024, Công ty đã thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (tại thuyết minh V.21) với tổng giá trị là 507.200.685.697 đồng.

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



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2023 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**