

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY
577 INVESTMENT CORPORATION

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 104 /CV-TCKT

TP.HCM, ngày 03 tháng 04 năm 2021
HCMC, day 03 month 04 year 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy / *577 Investment Corporation*.
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: NBB/ *NBB*
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM / *Carina Plaza Building, 1648 Vo Van Kiet Street, Ward 16, District 8, Ho Chi Minh City*.
- Điện thoại/ *Telephone*: (08) 62 577 577
- Fax: (08) 62 615 577
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Trương Hải Đăng Khoa / *Mr Truong Hai Dang Khoa*

Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc / *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ *Periodic* ☐ *Irregular* ☐ *24 hours* ☐ *On demand*

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

- Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy công bố Báo cáo thường niên năm 2020/ *NBB Corp informs the 2020 Annual report*.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn: <http://www.nbb.com.vn/>

This information was disclosed on Company website Available at: <http://www.nbb.com.vn/>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.



Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

Nơi nhận/To:

- Như trên/Hereby
- NSHC/ HR



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trương Hải Đăng Khoa

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 03 tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM

I THÔNG TIN CHUNG

1 Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303885305
- Vốn điều lệ: 1,004,756,560,000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1,766,652,936,712 đồng
- Địa chỉ: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028. 62577577
- Số fax: 028.62615577
- Website: nbb@nbb.com.vn
- Mã cổ phiếu: NBB
- Quá trình hình thành và phát triển (Ươm mầm hôm nay – Thành quả tương lai)
 - + Ngày 04/07/2005: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ công ty là 1,004.7 tỷ đồng.
 - + Sau 16 năm thành lập ngoài Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, Công ty NBB đã mở rộng quy mô hoạt động trên nhiều địa phương khác như: Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 4 Chi nhánh và 1 Công ty thành viên.
 - + Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu vào mảng đầu tư, kinh doanh Bất động sản.
 - + 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 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.HCM đánh dấu bước phát triển mới của Công ty NBB để thuận lợi trong việc triển khai các dự án chung cư cao tầng của Công ty tại khu vực này gồm: City Gate Towers, Diamond Riverside và NBB Garden III.
- **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.

2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

Sau 16 năm hoạt động, khởi đầu thành công của dự án Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận đến nay Công ty NBB đã mở rộng đầu tư nhiều dự án tại các tỉnh thành trên khắp cả nước: TP.HCM, Bạc Liêu, Bình Thuận, Quảng Ngãi và Quảng Ninh. Trong đó, một số dự án tiêu biểu của NBB như: Dự án căn hộ chung cư tại TP.HCM Diamond Riverside, NBB Garden III, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu, Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi – Bình Thuận, Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh,...

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

Các dự án Bất động sản tại TP. HCM

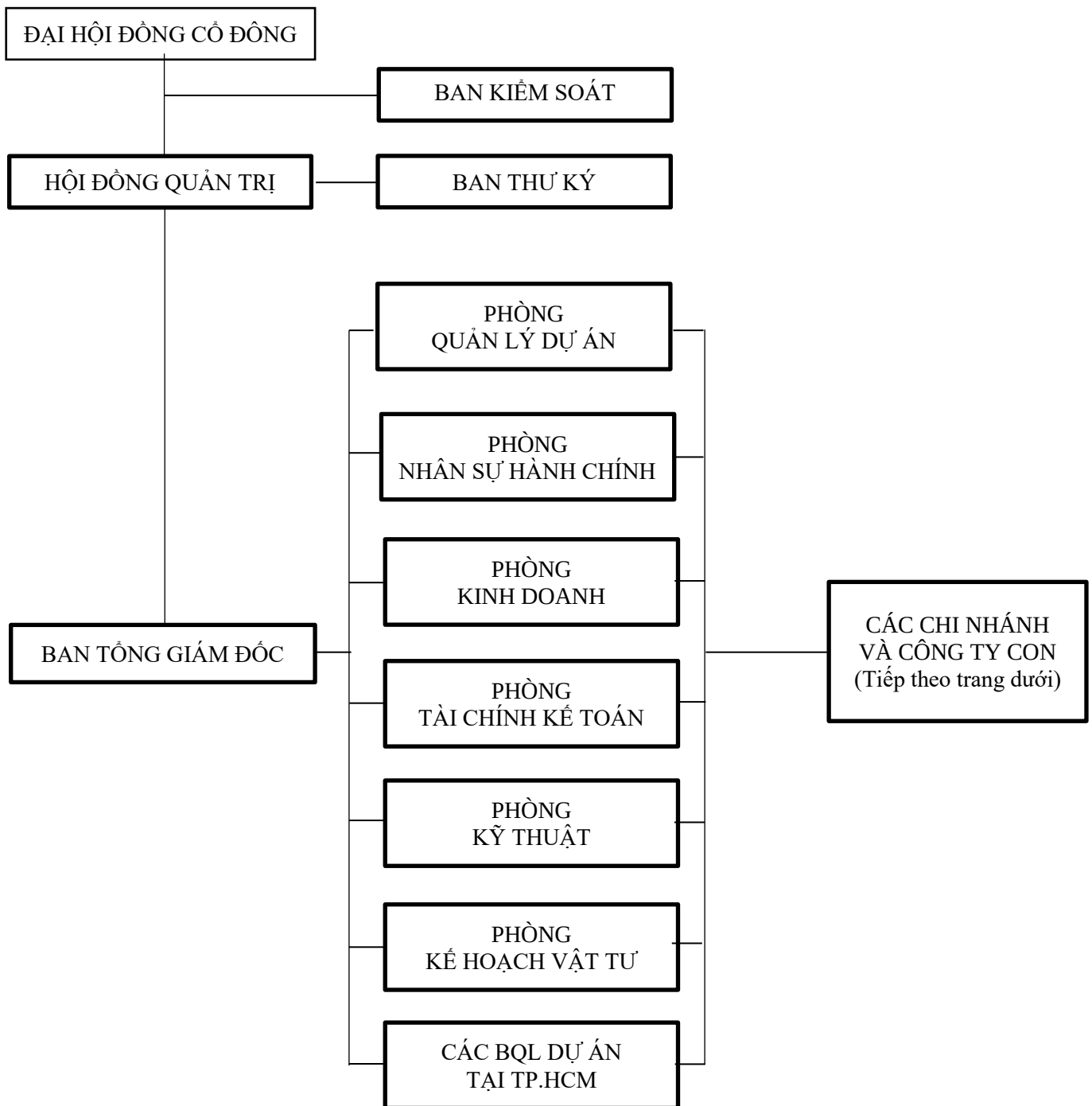
1. Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers
2. Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside
3. Khu căn hộ cao tầng NBB II
4. Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III

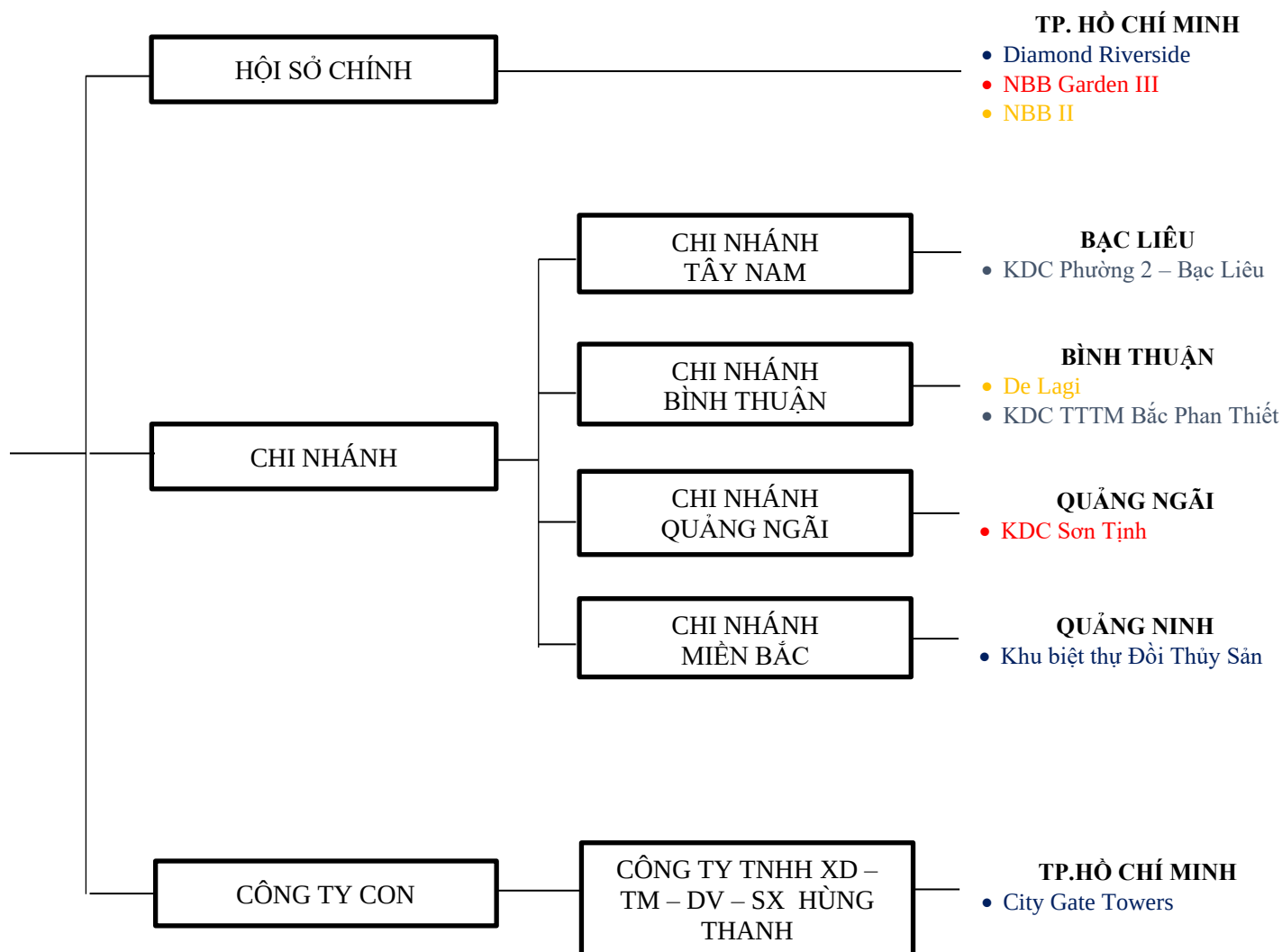
Các dự án Bất động sản tại các tỉnh thành

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

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

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





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

4 Định hướng phát triển - Phát triển bền vững

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

5 Các rủi ro

5.1 Rủi ro kinh tế - xã hội

- Năm 2020 được đánh giá là một năm đầy biến động với diễn biến phức tạp của đại dịch Covid – 19; tuy nhiên, thị trường bất động sản nhìn chung vẫn duy trì được sự ổn định nhờ vào nhu cầu nhà ở thực của người dân ngày càng tăng. Năm 2020 vẫn giữ nhịp so với năm trước khi tỷ lệ hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan với tỷ lệ 75% sản phẩm bán mới, tập trung chủ yếu vào phân khúc cao cấp và trung cấp ở khu Đông và vùng ven khu vực TP. HCM.
- Tuy nhiên sang năm 2021, thị trường sẽ đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức ảnh hưởng đến nguồn cung có thể tiếp tục khan hiếm do quy trình cấp phép tiếp tục kéo dài, rủi ro dịch bệnh tiếp tục bùng phát và diễn biến phức tạp. Giá nhà có xu hướng tăng do khan hàng gây ra vấn đề

không ổn định cho thị trường. Các Dự án của Công ty hướng đến nhóm Khách hàng thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp cần đáp ứng được nhu cầu thực tế của các phân khúc này và có điểm rơi thích hợp để không chịu những tác động xấu khi thị trường đi xuống.

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

5.2 Rủi ro về Chính sách, Luật pháp

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

5.3 Rủi ro môi trường

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

5.4 Rủi ro đặc thù

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án (thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí đầu tư dự án.
- Đầu tư bất động sản và các ngành xây dựng có đặc trưng riêng là cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng tạo nên áp lực lớn về vốn ngày càng cao. Việc này đòi hỏi doanh nghiệp phải luôn có sự tính toán chi phí kỹ càng và chuẩn bị các khoản dự phòng.
- Các dự án đầu tư Bất động sản của NBB giai đoạn 2021 – 2025 gồm các dự án kinh doanh đất nền tập trung ở khu vực miền trung (Quảng Ngãi, Bình Thuận) và các dự án Khu chung cư cao tầng tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó NBB phải hoạch định chiến lược tổng thể, đảm bảo tiến độ thi công xây dựng cho từng dự án cụ thể để đáp ứng đúng nhu cầu khách hàng và có điểm rơi kinh doanh hợp lý đảm bảo sức hấp thụ của thị trường vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiến độ đóng vai trò hết sức quan trọng cho sự thành công của dự án.
- Các dự án nhà ở thương mại có sản phẩm đầu ra thuộc phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá bán vừa phải hoặc nhà ở xã hội của nhiều doanh nghiệp lớn cũng đã và đang triển khai tại khu vực Quận 8, Bình Tân, Bình Chánh sẽ cạnh tranh và ảnh hưởng không thuận lợi đến khả năng bán hàng của NBB nếu không có chính sách tiếp thị, bán hàng hiệu quả cũng như xác định thời điểm phát triển dự án và bán hàng phù hợp.

5.5 Rủi ro do các sự kiện bất khả kháng khác

- Các sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể hoàn toàn khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như chiến tranh, 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. HCM

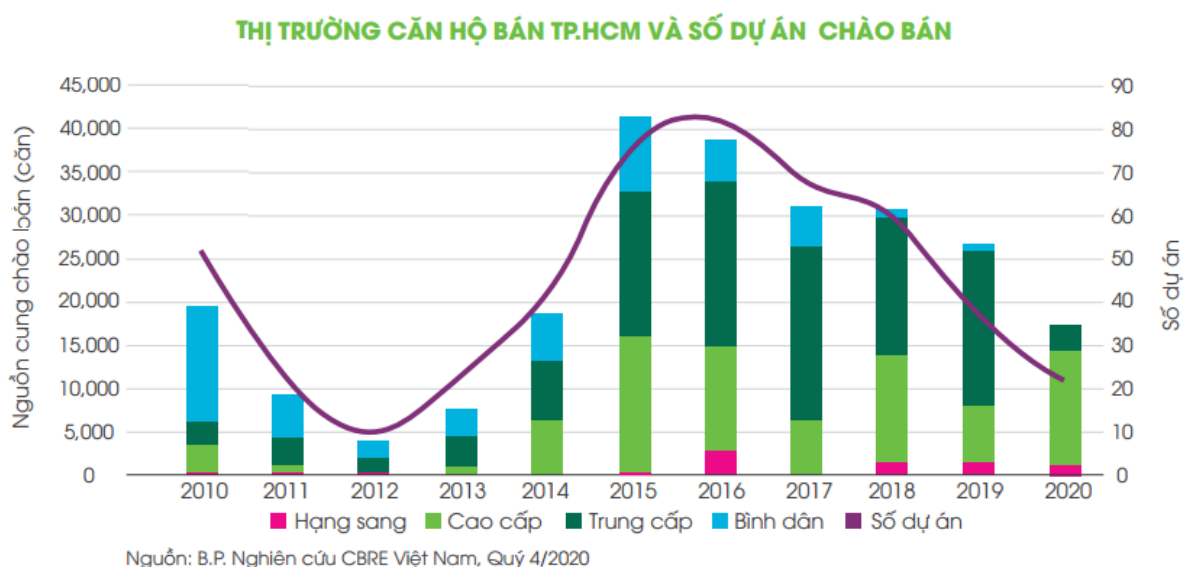
Trong năm 2020, thị trường căn hộ nhìn chung vẫn duy trì được sự ổn định trước diễn biến phức tạp của đại dịch Covid – 19 với nhu cầu nhà ở thực của người dân ngày càng tăng. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan với tỷ lệ 75% sản phẩm bán mới, tập trung chủ yếu vào phân khúc cao cấp và trung cấp ở khu Đông và vùng ven Thành phố.

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

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

Nguồn cung chào bán trong năm 2020 đạt 17,272 căn, giảm 35% so với năm 2019. Đây là mức thấp nhất trong vòng sáu năm qua và là năm thứ năm liên tiếp thị trường ghi nhận sụt giảm về nguồn cung.

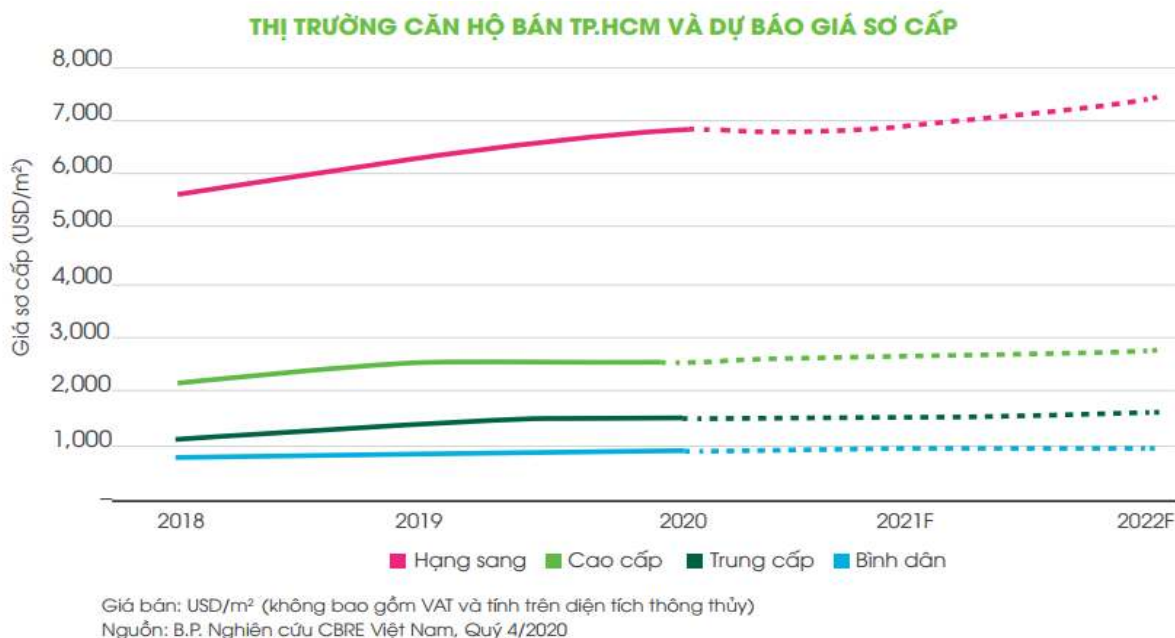
Sự sụt giảm của nguồn cung là do hai nguyên nhân chính. Thứ nhất, do quỹ đất khan hiếm và quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi các dự án tiếp tục kéo dài dẫn đến việc triển khai dự án chậm. Thứ hai, nhằm hạn chế sự lây lan của dịch Covid-19, việc giãn cách xã hội đã làm gián đoạn các sự kiện mở bán được lên kế hoạch từ 2019.



Xét về phân khúc, cả năm 2020 thị trường không có sản phẩm bình dân nào được chào bán. Trong khi đó, phân khúc cao cấp lần đầu tiên chiếm tỷ trọng cao nhất với 76% tổng nguồn cung chào bán. Phân khúc trung cấp chỉ chiếm 17% và hạng sang chiếm 7% với nguồn cung chính đến từ hai dự án tại Thủ Thiêm là The River và The Metropole.

- Giá cả có xu hướng tăng ở tất cả các phân khúc**

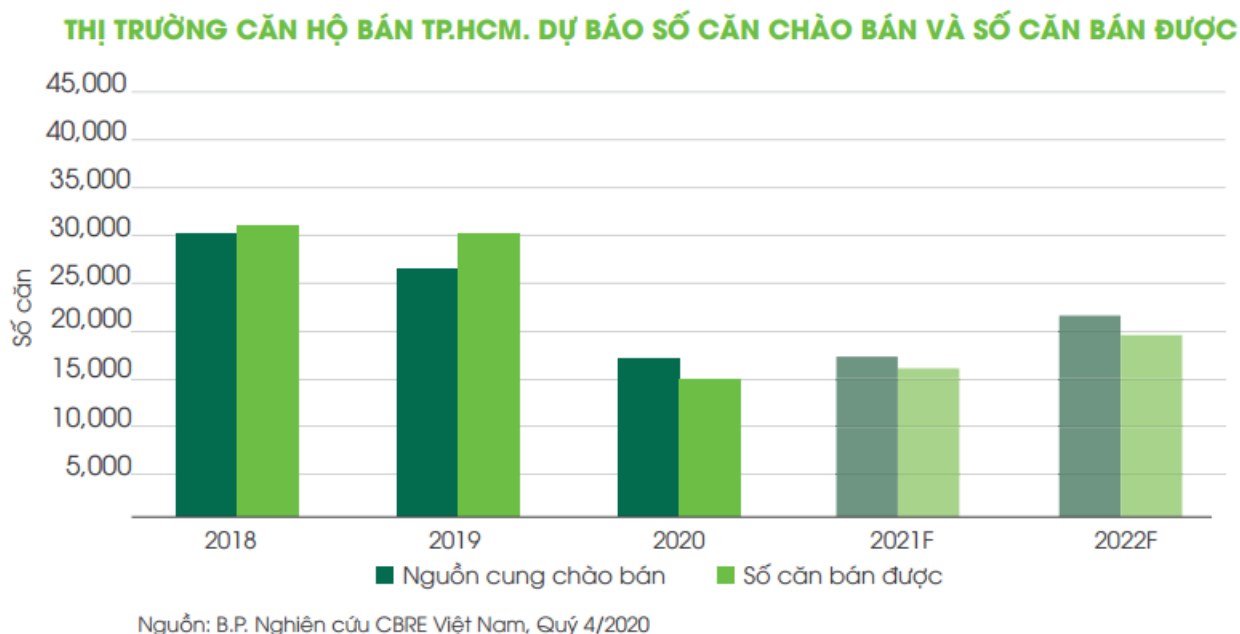
Do thiếu hụt nguồn cung, giá bán đã được đẩy lên cao tại các khu vực trong Thành phố và đặc biệt là các vùng ven. Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2,150 USD/m², tăng 9% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời các dự án mới mở bán tại các quận vùng ven có mức giá chào bán cao hơn mức giá chung của khu vực từ 20%-30%.



Mức giá trung bình tăng mạnh do các sản phẩm được chào bán chủ yếu tại phân khúc hạng sang, được ghi nhận mức tăng cao nhất là 9% so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc trung cấp và bình dân ghi nhận mức tăng giá lần lượt là 5% và 4% so với cùng kỳ năm trước.

- Tình hình hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan**

Trong năm 2020, với mức giá tăng cao và ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, tỷ lệ tiêu thụ các sản phẩm mới đạt mức khoảng 75%, cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường vẫn khá khả quan giữa tình hình dịch bùng phát trở lại vào cuối tháng 7/2020. Trong Quý 4/2020 ghi nhận 5,007 căn bán được, tổng lượng tiêu thụ cho cả năm 2020 đạt 15,086 căn, giảm 49% so với năm trước.



Sang năm 2021, thị trường căn hộ dự kiến sẽ không có những thay đổi lớn nhưng sẽ cải thiện hơn so với năm 2020. Về nguồn cung, thị trường kỳ vọng sẽ có thêm khoảng 17,500 căn hộ với các dự án mới ở các quận ven Thành phố. Giá sơ cấp dự kiến sẽ tiếp tục tăng với mức giá chào bán ở các phân khúc sẽ có mức tăng giá trong khoảng từ 1% đến 4% so với năm 2020. Và dự báo tỷ lệ hấp thụ của thị trường trong năm 2021 vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao nhờ vào nhu cầu nhà ở của người dân ngày càng cao.

Tuy nhiên, năm 2021 dự kiến sẽ tiếp tục là một năm nhiều thách thức do quỹ đất ngày càng khan hiếm, vấn đề chậm cấp phép vẫn tiếp diễn và diễn biến phức tạp của dịch Covid – 19 có thể bùng phát trở lại. Do vậy, những chủ đầu tư có được giấy phép chào bán và sản phẩm đáp ứng được nhu cầu thị trường sẽ có nhiều cơ hội đạt được lợi nhuận cao.

1.2 Tình hình hoạt động trong năm

Năm 2020 được đánh giá là một năm khá thành công của Công ty trước diễn biến phức tạp của đại dịch Covid – 19 và những khó khăn chung của thị trường căn hộ. Cụ thể, trong năm vừa qua Công ty đã hoạt động ổn định và có những thành quả về doanh thu, lợi nhuận ấn tượng, đạt được mức kế hoạch đề ra.

+ Về doanh thu: Công ty đạt được mức tăng mạnh doanh thu với giá trị được ghi nhận là 3,550 tỷ đồng, tăng gấp 5 lần so với năm 2019 (729 tỷ đồng) và đạt mức 110% so với kế hoạch đề ra. Đây chính là thành quả đến từ nhiều năm nỗ lực để hoàn thành xây dựng, bàn giao và ghi nhận doanh thu dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Ngoài ra, doanh thu đến từ các dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu dân cư Sơn Tịnh cũng góp phần đáng kể tới thành quả đạt được.

+ Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm là 327 tỷ đồng, đạt mức 99% so với kế hoạch đề ra. So với năm 2019, mặc dù doanh thu năm 2020 có mức tăng mạnh, gấp 5 lần nhưng lợi nhuận sau thuế được ghi nhận chỉ tăng nhẹ ở mức 7.9% so với cùng kỳ năm trước. Lý giải điều này là do trong năm 2020, doanh thu được ghi nhận chủ yếu từ việc kinh doanh các dự án bất động sản (chiếm 99% doanh thu) và với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu được ghi nhận cao tuy nhiên chi phí đi kèm cũng rất lớn (chi phí đến từ việc đền bù, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý, chi phí lãi vay, chi phí khác). Do vậy, lợi nhuận trong năm chỉ ghi nhận ở mức tăng 7.9% so với cùng kỳ năm trước.

2 Tổ chức và nhân Sự

- Danh sách Ban Điều hành

STT	Thông tin về thành viên Ban Điều hành
1	Ông Lưu Hải Ca Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 30/05/2019 Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế 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: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (CEE) Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 50,000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0.05%
2	Ông Nguyễn Quý Bình Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

STT	Thông tin về thành viên Ban Điều hành
	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
3	Ông Trương Hải Đăng Khoa Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 12/05/2020 Chuyên môn: Tài chính Kế toán Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Tài chính Kế toán; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ đầu tư nước ngoài... Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
4	Ông Mai Thanh Trúc Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: 30/05/2019 Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp quản lý mọi hoạt động của Bộ phận Kinh doanh. Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
5	Ông Nguyễn Văn Minh Chức vụ: Kế toán trưởng Thời gian bổ nhiệm: 12/05/2020 Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có

- Những thay đổi trong Ban điều hành:

Trong năm 2020, Ban Điều hành Công ty đã có những thay đổi như sau:

- ❖ Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Quý Bình từ ngày 06/01/2020.
- ❖ Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng và bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trương Hải Đăng Khoa từ ngày 12/05/2020.
- ❖ Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Ông Nguyễn Văn Minh từ ngày 12/05/2020.

- 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 thể 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 31/12/2020 là 129 người.

Bảng cơ cấu nhân sự Công ty so sánh qua các năm 2018, 2019 và 2020 như sau:

	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Nhân sự theo giới tính						
Nam	63	58.88%	82	65.08%	88	68.22%
Nữ	44	41.12%	44	34.92%	41	31.78%
Tổng cộng	107	100%	126	100%	129	100%
Nhân sự theo trình độ						
Trên đại học	1	0.93%	2	1.59%	1	0.78%
Đại học	79	73.83%	96	76.19%	102	79.07%
Cao đẳng, Trung cấp	2	1.87%	6	4.76%	5	3.88%
Công nhân kỹ thuật	6	5.61%	8	6.35%	9	6.98%
Phổ thông trung học	19	17.76%	14	11.11%	12	9.30%
Tổng cộng	107	100%	126	100%	129	100%

Thu nhập bình quân: 20.050 triệu đồng/người

- Các chính sách đối với người lao động Công ty trong năm 2020 như sau:

- **Tiền lương, thưởng và phúc lợi**

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Chính sách đào tạo**

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

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

STT	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ VND) không VAT	Hiện trạng	Tiến độ dự án
Các dự án tại TP. Hồ Chí Minh						
1	Diamond Riverside	TP.HCM	4.15	2,388	Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng	2017 - 2020
2	NBB II	TP. HCM	8.34	2,433	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017-2023
3	NBB Garden III	TP.HCM	7.75	2,706	Đang hoàn tất thủ tục đầu tư	2017 - 2022
Các dự án tại các tỉnh						
4	De Lagi	Bình Thuận	124.53	2,344	Đang thực hiện đền bù	2017 - 2023
5	Son Tịnh	Quảng Ngãi	102.70	1,196	Đang triển khai xây dựng và kinh doanh	2013 - 2022
6	Đồi Thủy Sơn	Quảng Ninh	32.18	469	Bàn giao 100% dự án	2017 - 2020

 Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside

Thông tin dự án

Vị trí: Mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tổng doanh thu: 2,622 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư: 2,388 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 4.15 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng: 169,565.4 m²

- Căn hộ: Diện tích căn hộ từ 67-70 m²/căn
- TTTM và căn hộ shop: 12,395.12 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ, shophouse: 1,652 căn (4 Block nhà, chiều cao 29 tầng) và 17 căn biệt thự.

Tiến độ đầu tư

Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng.

Tiến độ kinh doanh

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

🚩 Khu căn hộ cao tầng NBB II

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến: 3,649 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư 2,433 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 8.34 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 148,045.69 m²

- Căn hộ, thương mại 1,816 căn (1,717 căn hộ và 99 căn shophouse)
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường trung học, các tiện ích khác,...

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2021 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. HCM

Tổng doanh thu dự kiến: 4,181 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư: 2,706 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 7.75 ha

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 209,433 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng phần khu nhà liên kết: 40,164 m²

- Căn hộ 2,188 căn (Diện tích căn hộ từ 52.1 – 80.3 m²/căn)
- Căn shophouse 34 căn (diện tích từ 165-214 m²/căn)
- TTTM và Sinh hoạt cộng đồng: 1,929 m²
- Các tiện ích khác: Trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, phòng tập gym...

Tổng số căn hộ, shophouse: 2,222 căn (3 Block A, B, C chiều cao 33 tầng) và 133 căn liên kết

Tiến độ đầu tư

Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2021 hoàn thiện thủ tục đầu tư.

CÁC CHI NHÁNH

CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Địa chỉ : Tầng 2 – Biệt thự A29, Lô BT-A3, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu 9B, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

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

Giám đốc Chi nhánh : **PHẠM MINH DÂN**

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

🚩 Dự án Đồi Thủy Sản – Hạ Long

Thông tin dự án

Vị trí: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

Tổng doanh thu: 532 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư: 469 tỷ

Tổng diện tích đất quy hoạch: 32.18 ha (Thuộc quần thể du lịch của Vịnh Hạ Long)

- Diện tích đất ở: 107,156 m²
- Diện tích khách sạn, công cộng dịch vụ: 2,636 m²
- Đất giao thông + hạ tầng: 86,563 m²
- Diện tích cây xanh: 105,445 m²

Tổng diện tích đất kinh doanh: 98,505 m²

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

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

Tiến độ đầu tư, kinh doanh

Đã hoàn thành trong năm 2020.

CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Địa chỉ trụ sở : 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi

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

Giám đốc Chi nhánh : **TRẦN CÔNG HIỆN**

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

🚧 Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi

Thông tin dự án

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

Tổng doanh thu dự kiến: 2,469 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư: 1,196 tỷ

Tổng diện tích đất quy hoạch: 102.70 ha

Tổng số lô kinh doanh: 2,397 lô

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

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

CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

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

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

Giám đốc Chi nhánh : **LƯU HẢI CA**

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

 Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp KDC De Lagi - Bình Thuận

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

Tổng doanh thu dự kiến: 3,369 tỷ đồng

Tổng vốn đầu tư: 2,344 tỷ đồng

Tổng diện tích đất quy hoạch: 124.53 ha

▪ Diện tích khu dân cư: 84.59 ha

▪ Diện tích khu du lịch: 39.94 ha

Các tiện ích: Khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí, khu resort 5 sao, khu biệt thự cao cấp, ...

Tiến độ đầu tư

Đang tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhà nước đã giao đất 64.4 ha. Đã tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất Nhà nước đã giao.

Tiến độ kinh doanh

Dự kiến tiến hành kinh doanh, mở bán trong Q3/2021.

CHI NHÁNH TÂY NAM

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

Điện thoại : (84-781) 3956775 Fax: (84-781) 3956776

Giám đốc Chi nhánh : **NGUYỄN VĂN NHÂM**

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

 Dự án KDC phường 2 thành phố Bạc Liêu:

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

Tổng doanh thu: 380 tỷ đồng

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

Tổng diện tích đất quy hoạch: 50.2 ha

▪ Diện tích đất thương phẩm: 201,624.66 m²

▪ Diện tích đất TTTM và dịch vụ: 70,320 m²

Tổng số lô nền: 2,007 lô đất nền

Tiến độ đầu tư

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

Tiến độ kinh doanh

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

CÔNG TY CON

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

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

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

Giám đốc : **TRẦN QUANG HẢI**

Vốn điều lệ : 41.2 tỷ đồng (NBB hiện sở hữu 95%)

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

4 Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

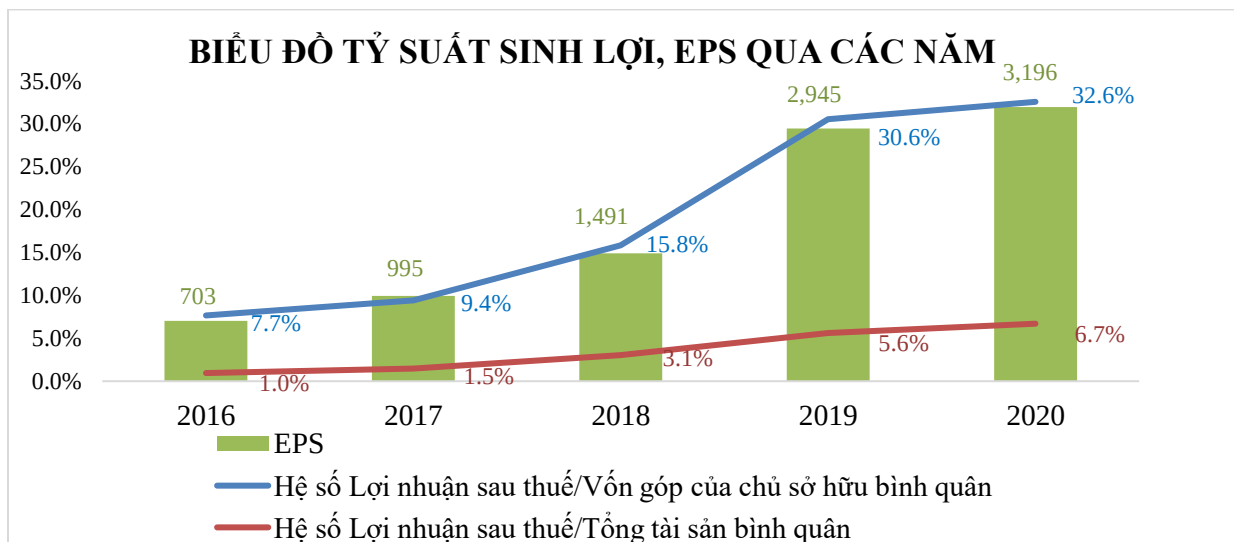
Đơn vị **tính: tỷ đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5,670	4,091	-27.9%
Doanh thu thuần	331	3,501	958.9%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	167	435	160.7%
Lợi nhuận khác	222	23	-89.6%
Lợi nhuận trước thuế	388	458	17.8%
Lợi nhuận sau thuế	303	327	8.2%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	25%	

Năm 2020, doanh thu thuần tăng 9.6 lần so với năm 2019 đến từ việc hoàn thành xây dựng, bàn giao và ghi nhận doanh thu từ dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside đem về nguồn thu hơn 2,600 tỷ đồng. Bên cạnh đó, doanh thu đến từ các dự án đất nền như dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu dân cư Sơn Tịnh cũng góp phần ghi nhận gần 900 tỷ đồng doanh thu trong năm 2020.

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.84	1.95	1.93	1.62	1.75
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
+ Hệ số thanh toán nhanh	0.49	0.54	0.64	0.37	0.57
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Tổng tài sản	0.16	0.09	0.05	0.05	0.13
+ Hệ số Nợ vay chịu lãi/Vốn góp của chủ sở hữu	1.36	0.46	0.27	0.28	0.52
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho	0.01	0.28	0.27	0.07	0.84
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân					
+ Vòng quay tổng tài sản					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.01	0.21	0.23	0.06	0.72
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	27.5%	6.6%	13.3%	41.5%	9.2%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn góp của chủ sở hữu bình quân	7.7%	9.4%	15.8%	30.6%	32.6%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1.0%	1.5%	3.1%	5.6%	6.7%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng doanh thu	31.3%	6.3%	14.8%	22.9%	12.2%
5. EPS	703	995	1,491	2,945	3,196



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

5.1 Cổ phần

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Tổng số cổ phần đã phát hành	100,475,656	100,475,656
<i>Cổ phần thường</i>	100,475,656	100,475,656
Khác	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	93,321,256	78,249,916
<i>Cổ phần thường</i>	93,321,256	78,249,916
Khác	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	7,154,400	22,225,740
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	100,475,656	100,475,656
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	-	-

5.2 Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên			
	Cổ đông trong nước	73,316,667	72.97	1
	- Tổ chức	73,316,667	72.97	1
	- Cá nhân	-	-	-
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu dưới 5%			
	Cổ đông trong nước	3,873,649	3.86	342
	- Tổ chức	2,575,877	2.56	24
	- Cá nhân	1,297,772	1.29	318
	Cổ đông nước ngoài	1,059,600	1.05	27
	- Tổ chức	58,655	0.06	7
	- Cá nhân	1,000,945	1.00	20
3	Cổ phiếu quỹ	22,225,740	22.12	1
	Tổng cộng	100,475,656	100.00	371

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/12/2020 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

<u>07/2005</u>	Ngày 04/7/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng.
<u>03/2007</u>	Tháng 03/2007, các cổ đông hiện hữu tăng vốn góp, tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng.
<u>09/2007</u>	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.
<u>01/2011</u>	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.
<u>09/2013</u>	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.
<u>08/2014</u>	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.
<u>12/2014</u>	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.
<u>04/2017</u>	Công ty chuyển đổi thành công 127,500 trái phiếu thành 5,666,666 cổ phiếu, nâng vốn chủ sở hữu của Công ty từ 583.2 tỷ đồng lên hơn 639.9 tỷ đồng.
<u>09/2017</u>	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.
<u>01/2018</u>	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.
<u>05/2019</u>	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

Từ ngày 16/10/2020 đến ngày 13/11/2020, Công ty đã thực hiện mua lại 15,071,340 cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân 23,817 đồng/cổ phiếu theo phương thức giao dịch khớp lệnh.

Tại thời điểm 31/12/2020, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 22,225,740 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: 105,670 tấn.
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.

6.3 Tiêu thụ năng lượng

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

6.4 Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
 - Nguồn nước cấp phục vụ thi công và kinh doanh của dự án được lấy từ nguồn nước thủy cục.
 - Lượng nước sử dụng toàn khu trong một ngày đêm: $Q = 1,035.29$ (m³/ ngày đêm) (Nguồn: thuyết minh dự án, 2016).
 - Trung bình lượng nước sử dụng toàn khu một ngày đêm: $Q = 43.14$ (m³/ ngày đêm) tuân theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4513-88.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có.

6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

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

6.6 Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
 - Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2020 là 129 người
 - Thu nhập bình quân: 20.050 triệu đồng/người
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
 - Mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể người lao động Công ty (bao gồm các gói về bảo hiểm tai nạn, thai sản...) với mức 5,600,000 đồng/người/năm.
 - Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động 1 lần/năm.
 - Trang cấp đầy đủ các thiết bị bảo hộ, đảm bảo an toàn lao động cho người lao động làm việc tại công trường.
 - Tổ chức bếp ăn tập thể đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm.
 - Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện công tác phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho người lao động cụ thể: Trang cấp khẩu trang, nước rửa tay sát khuẩn, cồn...; Thành lập tổ công tác phòng chống dịch bệnh kịp thời triển khai các phương án phòng chống dịch theo quy định, hướng dẫn của Chính Phủ, Bộ Y tế và địa phương; Tổ chức cho người lao động làm việc từ xa tại nhà trong các giai đoạn giãn cách.
- Hoạt động đào tạo người lao động:
 - Trong năm 2020, Công ty đã tổ chức và cho người lao động tham gia các khóa đào tạo trên 2,000 giờ.
 - Các khóa đào tạo gồm: Các khóa học về An toàn vệ sinh lao động, Phòng cháy chữa cháy, các khóa đào tạo dành cho cấp quản lý và các khóa về chuyên môn cho nhân viên.

- Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo điều kiện, đài thọ kinh phí và khuyến khích người lao động tham khóa các khóa học Thạc sĩ, Đại học văn bằng 2... để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

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

6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Không có.

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: Trong năm qua, mặc dù tình hình phê duyệt pháp lý đầu tư bất động sản của cả nước có chậm lại so với các năm trước; tuy nhiên, công tác pháp lý, đền bù dự án về cơ bản đã hoàn thành các công việc sau:
 - ✓ Dự án Diamond Riverside: đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình để bàn giao, đưa vào sử dụng;
 - ✓ Dự án NBB II: làm việc với đơn vị tư vấn đề lên phương án thiết kế và thực hiện thủ tục xin chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư; đồng thời, lấy ý kiến của các sở ban ngành và cơ quan quản lý Nhà nước.
 - ✓ Dự án NBB Garden III: tiếp tục làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư để hoàn thiện hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư;
 - ✓ Dự án De Lagi: tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, hoàn thành hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công và được Sở xây dựng cấp phép thi công;
 - ✓ Dự án KDC Sơn Tịnh: phối hợp cùng Chính quyền địa phương đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; hoàn thành ra sổ đợt 3 và 4;
 - ✓ Dự án Đồi Thủy Sản: Hoàn tất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1 sổ đỏ còn lại và quyết toán công tác giải phóng mặt bằng.
- Công tác xây dựng: Đảm bảo tiến độ thi công của các Dự án đang được triển khai xây dựng:
 - ✓ Dự án Diamond Riverside: hoàn thành thi công hoàn thiện phần căn hộ và xây thô phần biệt thự;
 - ✓ Dự án NBB Garden III: hoàn thành ép cọc thử;
 - ✓ Dự án De Lagi: triển khai san lấp 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 xây lắp, lập hồ sơ quyết toán, thanh toán với các nhà thầu.
- Công tác kinh doanh, bán hàng:
 - ✓ Dự án Diamond Riverside: thu lũy kế 95% giá trị hợp đồng và bàn giao căn hộ cho Khách hàng;
 - ✓ Dự án Sơn Tịnh: tiếp tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng;
 - ✓ Dự án Đồi Thủy Sản: hoàn tất bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2020.
- Công tác tài chính: Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn tại các Ngân hàng, tiếp tục duy trì dư nợ vay chịu lãi ở mức an toàn với số dư 519 tỷ đồng tại 31/12/2020, chiếm 12.7% tổng tài sản (4,091 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
- 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.

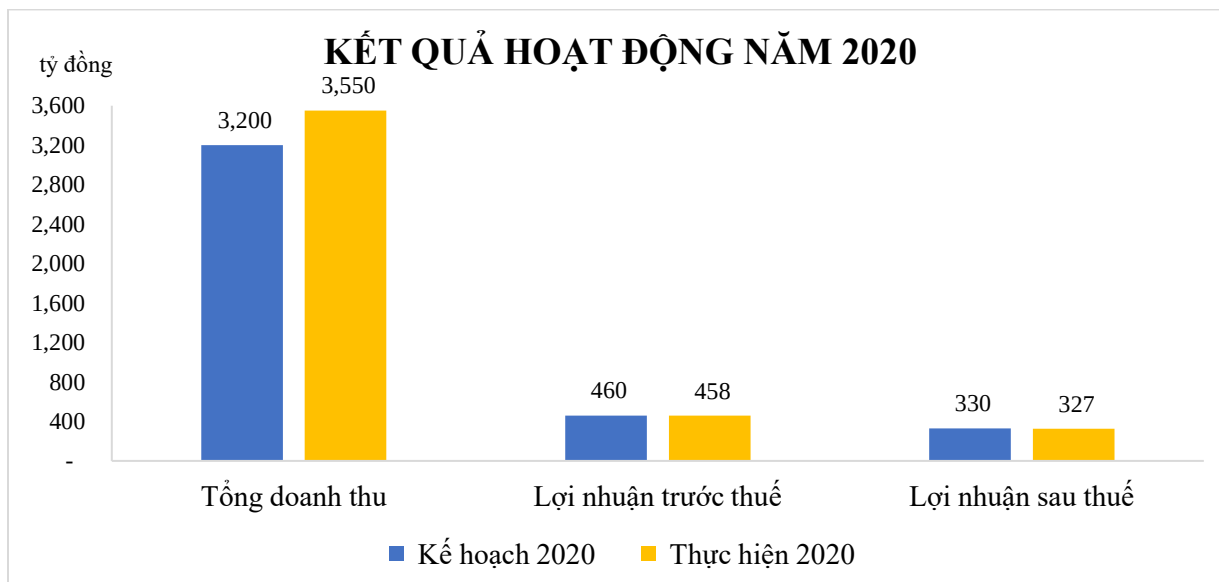
Nhìn chung trong năm 2020, toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu đề ra. Các công tác pháp lý, xây dựng, kinh doanh, tài chính đều đạt nhiều bước tiến khả quan, tạo cơ sở vững chắc để các dự án đẩy nhanh tiến độ triển khai, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong những năm sau.



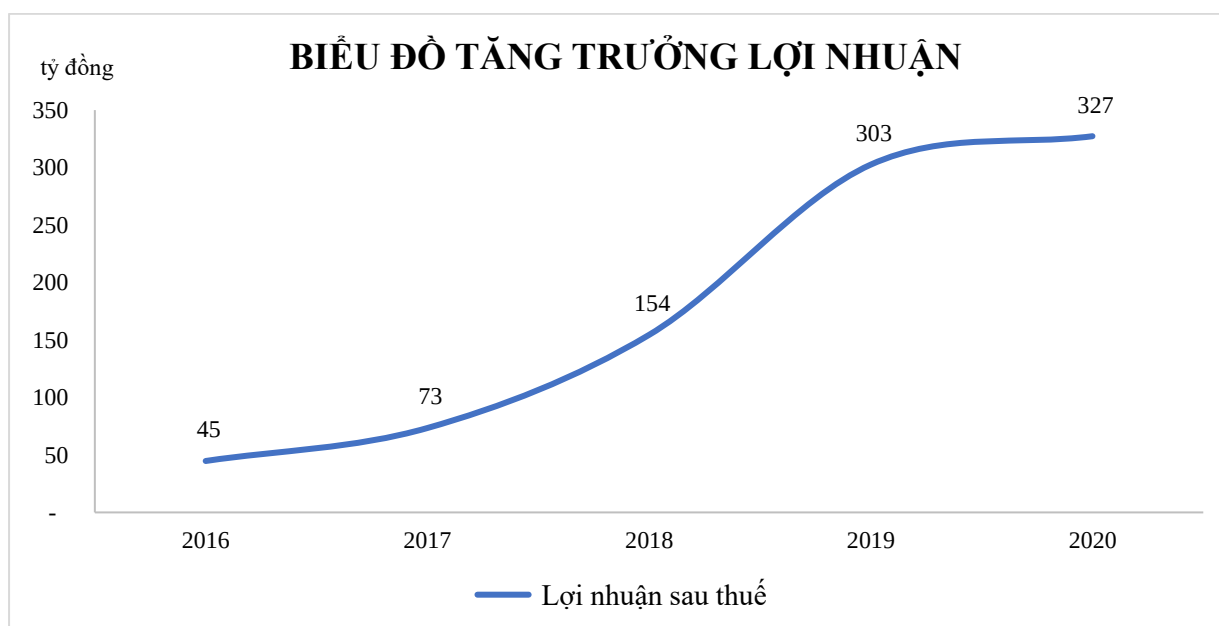
Những thành quả công ty đã đạt được:

Năm 2020, trước diễn biến phức tạp của nền kinh tế do ảnh hưởng của đại dịch Covid – 19, tình hình kinh doanh của Công ty nhìn chung vẫn ổn định và đạt được các mục tiêu đề ra. Cụ thể, doanh thu và lợi nhuận sau thuế đạt ở mức cao so với kế hoạch năm với con số được ghi nhận lần lượt là 3,550 tỷ đồng và 327 tỷ đồng và đạt mức 110% và 99% so với kế hoạch năm. Doanh thu năm 2020 được ghi nhận đến từ việc bàn giao căn hộ dự án Diamond Riverside, bàn giao quyền sử dụng đất dự án Sơn Tịnh, Đồi Thủy Sản. Đây là thành quả có được đến từ sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cũng như toàn thể CBCNV toàn Công ty trong năm vừa qua.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2020 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	3,200	3,550	110%
Lợi nhuận trước thuế	460	458	99%
Lợi nhuận sau thuế	330	327	99%



Trong năm 2020, doanh thu đạt mức 3,550 tỷ đồng, tăng gấp 5 lần so với năm 2019, đến từ nỗ lực hoàn thành công tác hoàn thiện, bàn giao căn hộ cho Khách hàng dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, ghi nhận doanh thu hơn 2,600 tỷ đồng. Bên cạnh đó, doanh thu đến từ kinh doanh đất nền dự án Khu dân cư Sơn Tịnh và dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản cũng đóng góp khoảng 900 tỷ đồng doanh thu trong năm 2020.



Cùng với tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận năm 2020 vẫn tiếp tục đạt mức cao so với năm 2019 với con số ghi nhận là 327 tỷ đồng. Đây chính là thành quả của nhiều năm nỗ lực của toàn thể Ban Tổng Giám đốc và CBCNV Công ty, góp phần mở rộng quy mô, tạo nền tảng để Công ty tiếp tục đầu tư phát triển các Dự án trong giai đoạn tới.

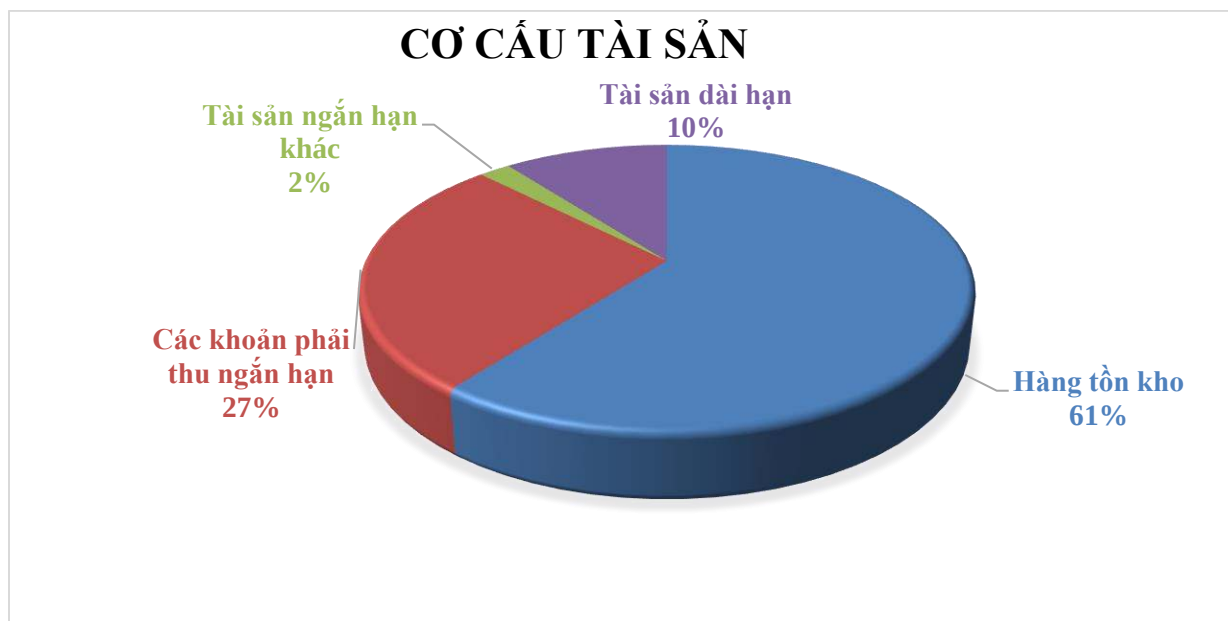
2 Tình hình tài chính

Trong năm 2020, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục có nhiều thay đổi theo hướng xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, hiệu quả.

2.1 Tình hình tài sản

Tổng tài sản tại thời điểm ngày 31/12/2020 là 4,091 tỷ đồng; trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất là hàng tồn kho (61%). Hàng tồn kho đạt 2,474 tỷ đồng, ghi nhận các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng), công tác

đầu tư, xây dựng các Dự án NBB Garden III, NBB II, Sơn Tịnh, De Lagi. So với thời điểm cuối năm 2020, số dư hàng tồn kho có sự sụt giảm do ghi nhận doanh thu – chi phí vào thời điểm cuối năm từ dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Nhìn chung với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến từ việc đầu tư các dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất, bình quân trên 61% tổng tài sản qua các năm.



Các khoản phải thu ngắn hạn chiếm 27% giá trị tổng tài sản, bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu về cho vay ngắn hạn và các khoản phải thu ngắn 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 ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao, bình quân trên 90% tổng tài sản.

2.2 Tình hình nợ phải trả, cơ cấu nguồn vốn

Những năm gần đây, Công ty đang tập trung hướng đến mục tiêu xây dựng một cấu trúc vốn lành mạnh, giảm nợ vay tại các tổ chức tín dụng. Trong năm 2020, 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 31/12/2020 là 519 tỷ VND chiếm 12.7% tổng tài sản.

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty vẫn tiếp tục được duy trì ở mức an toàn theo định hướng chiến lược giai đoạn 2020-2025 được Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2020-2025) đề ra. Theo đó, năm 2020 Công ty tiếp tục giữ ổn định cấu trúc tài chính theo hướng đảm bảo tỷ trọng nợ vay chịu lãi ở mức an toàn nhằm tăng cơ hội tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để tài trợ cho các cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Cụ thể, với tỷ lệ nợ vay chịu lãi trên tổng tài sản (hệ số D/A) đang ở mức thấp, lành mạnh (khoảng 0.13), Công ty có thể dễ dàng tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi của các Ngân hàng. Do vậy, Công ty có thể sử dụng đòn bẩy tài chính bất cứ khi nào có nhu cầu vay vốn để khuếch đại lợi ích đạt được, mang lại giá trị thặng dư cho các cổ đông nhờ vào tấm chắn thuế từ chi phí lãi vay.

Nhìn chung, cấu trúc vốn hiện tại của Công ty được đánh giá là khá an toàn khi duy trì tỷ lệ dư nợ vay chịu lãi trên tổng tài sản (hệ số D/A) ở mức thấp (0.13), giảm gánh nặng tài chính từ thanh toán lãi vay. Cùng với đó, Công ty cũng đang đẩy mạnh huy động vốn từ Khách hàng song song với quá trình thực hiện Dự án để tăng hiệu quả đầu tư, mang lại lợi ích tối đa cho Công ty. Công ty không có các khoản nợ phải trả, phải thu hay tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

3 Kế hoạch năm 2021

Trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, tập trung triển khai phát triển các dự án hiện hữu và tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất sạch để tiếp nối các dự án trong tương lai của Công ty, cụ thể như sau:

- Đối với dự án Diamond Riverside: hoàn thành tính tiền sử dụng đất trên cơ sở thực hiện theo nghị định mới có hiệu lực từ năm 2021; tổ chức hội nghị cư dân, thành lập Ban quản trị tòa nhà để bàn giao hồ sơ, dự án cho Ban quản trị quản lý vận hành;
- Đối với dự án NBB II: làm việc với các cơ quan Nhà nước để bổ sung hồ sơ, hoàn thành pháp lý đầu tư, giấy phép xây dựng dự án;
- Đối với dự án NBB Garden III: làm việc với các cơ quan Nhà nước để bổ sung hồ sơ, hoàn thành pháp lý 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 mà được nhà nước giao đất; hoàn tất công tác kiểm kê, đền bù dự án;
- Đối với dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bồi thường, ra sổ đợt 5 và đợt 6, thi công xây dựng và kinh doanh Dự án;
- Đối với dự án Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh: tiếp tục làm việc với các ban ngành liên quan để quyết toán tiền sử dụng đất, thuê cho phần diện tích 20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội Nhà nước thu hồi;
- 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 2021 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021
Tổng doanh thu dự kiến	1,400 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	562 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	450 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

Năm 2020 đánh dấu một năm đầy nỗ lực của Công ty NBB trong việc đương đầu với các khó khăn thử thách để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 thông qua.

Trong năm vừa qua, đại dịch Covid đã gây ra nhiều biến động lớn đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và Công ty NBB nói riêng. Trong thời kỳ đỉnh dịch, Công ty đã nghiêm túc chấp hành các chỉ thị giãn cách xã hội để đảm bảo an toàn cho cán bộ công nhân viên cũng như đối tác và khách hàng của Công ty. Tuy nhiên, điều này dẫn đến việc các hoạt động thi công công trình, kinh doanh và triển khai pháp lý bị chững lại, khó bám sát theo kế hoạch ban đầu. Chưa kể đến sự ảnh hưởng của Covid lên thị trường lao động (bị giảm lương, thôi việc...) cũng gây ảnh hưởng đến đối tượng khách hàng tiêu thụ sản phẩm của Công ty, đặt ra thách thức cho Công ty trong việc mở bán mới cũng như hoàn thành công tác thu thêm từ khách hàng cũ.

Bên cạnh đó, năm 2020 cũng ghi nhận chuyển biến mạnh mẽ trong cải cách quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Qua đó, thị trường bất động sản kỳ vọng có nhiều ‘điểm sáng’ nhờ Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp, điển hình như Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, trong đó bổ sung quy định cơ chế xử lý đối với các thửa đất do nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong các dự án. Các quy định mới được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt trong pháp lý cũng như “thổi làn gió mới” vào thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong thực tế triển khai, các cơ quan thực thi cần có thời gian để cải tiến quy trình và bộ máy nhân sự cho phù hợp với các quy định mới; và do đó, việc này cũng dẫn đến thủ tục pháp lý của hàng loạt dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh bị chững lại trong năm qua mà các dự án của NBB cũng không phải là ngoại lệ.

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

- Đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng và tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng các dự án trọng điểm: Điển hình như hoàn thành công tác bàn giao căn hộ Diamond Riverside đến người mua nhà; hoàn thành khoảng 91% công tác đền bù dự án Sơn Tịnh; lấy được giấy phép xây dựng cho dự án De Lagi. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho khách hàng, nhà đầu tư và đối tác tiếp tục tin tưởng và hợp tác phát triển dự án với Công ty trong tương lai, đồng thời giữ vững chất lượng của thương hiệu NBB là thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc i) kiểm soát và cân đối thu chi chặt chẽ, ii) hoàn thành công tác thu hồi vốn từ các dự án đã được HĐQT phê duyệt chuyển nhượng như NBB4 và iii) đẩy mạnh công tác huy động vốn; qua đó, cải thiện mạnh mẽ các chỉ số tài chính, đặc biệt là tỷ lệ nợ vay chịu lãi được giữ ở mức tương đối thấp. Tại thời điểm cuối năm 2020, tỉ lệ nợ vay tài chính/Tổng tài sản chỉ khoảng 12.7%.
- Tích cực chăm lo đời sống cho CBCNV, ổn định guồng máy nhân sự, đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động. Mặc dù là một năm khó khăn của cả nền kinh tế, 2020 ghi nhận sự cố gắng cải thiện tổng thu nhập trung bình của CBCNV NBB, tăng khoảng 23% so với năm 2019.
- Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.
- Chú trọng sử dụng một số vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Thực hiện các công tác từ thiện xã hội, cùng địa phương thăm hỏi, chia sẻ động viên đối với các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn.

2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá cao và tuyên dương nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể CBCNV trong việc giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong hoạt động kinh doanh năm 2020 để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2019 thông qua, cụ thể:

- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình triển khai của các dự án trọng điểm như Sơn Tịnh, Diamond Riverside, ... để đưa ra các quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh nhằm đưa các dự án về đích theo đúng kế hoạch, góp phần quan trọng trong việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2021. Đồng thời cũng hoàn thành xuất sắc việc thu hồi vốn từ dự án NBB4 theo định hướng và chỉ đạo của HĐQT.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

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

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2021 sẽ phát triển ổn định trong bối cảnh dịch bệnh đang dần được khống chế và kinh tế vĩ mô đang trên đà phục hồi. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

- Về tài chính:
 - Phải xây dựng được tầm nhìn tài chính ngắn – trung và dài hạn. Xây dựng và chỉ ra được nhiều phương án tài chính dự phòng trong trường hợp thị trường chuyển biến tốt – bình thường – xấu, nhằm hướng đến tính chủ động trong tài chính, giảm thiểu rủi ro kinh doanh, xây dựng được kế hoạch phát triển bền vững cho công ty.
 - Xây dựng được nhiều phương án huy động vốn từ nhiều nguồn lực nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản.
 - Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.
- Về phát triển dự án, sản phẩm:
 - Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
 - Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.

- Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.
- Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:
 - Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
 - Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
 - Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.
- Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:
 - Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính nhằm giữ chân cổ đông hiện hữu, thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tiềm năng góp phần nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty trong giai đoạn mới.
- Về trách nhiệm môi trường và xã hội:
 - Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.
 - Tiếp tục tham gia các công tác xã hội, từ thiện tại địa phương, tài trợ cho các chương trình như “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”, tổ chức thăm và tặng quà cho các cá nhân, hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn... và nhiều hoạt động xã hội khác.

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	Bà Nguyễn Quỳnh Hương Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
	Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại phiên họp HĐQT cùng ngày. Chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính, Học viện Carlson, Đại học bang Minnesota, Hoa Kỳ Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Giám đốc Quản lý vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật (CII) Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 15,000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0.01%
2	Ông Lê Quốc Bình Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ bất thường tổ chức ngày 30/07/2020 và được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT thường trực từ ngày 28/09/2020. Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: 1. Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật (CII) 2. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (CEE) 3. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil 4. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII 5. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm 6. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn 7. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Địa ốc Lữ Gia 8. Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Lê Thành Cường Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
3	Ông Lưu Hải Ca Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT tại phiên họp HĐQT cùng ngày. Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (CEE) Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 50,000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0.05%
4	Ông Đoàn Tường Triệu Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020. Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: 50,000 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0.05%
5	Ông Nguyễn Văn Chính Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

STT	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
	Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020. Chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII. Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
6	Ông Nguyễn Bá Lân Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên HĐQT Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020. Chuyên môn: Thạc sĩ, Kỹ sư xây dựng chuyên ngành Cầu đường Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có

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 2020, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2019 tổ chức vào ngày 12/05/2020 và ĐHCĐ bất thường tổ chức vào ngày 30/07/2020 đã thông qua Nghị quyết với các nội dung như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	21/NQ-ĐHCĐ	12/05/2020	- Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2019 và Kế hoạch SXKD 2020; - Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2019; - Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2019 theo kết quả kiểm toán; - Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2020. - Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2020. - Bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy Nhiệm kỳ IV (2020-2025). - Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện điều chỉnh và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phù hợp theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp 2014 và các quy định khác có liên quan.

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
			8. Thông qua việc ủy quyền cho Ban Tổng Giám Đốc được sử dụng nguồn của quỹ đầu tư và phát triển để chi cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong hoạt động của Công ty. 9. Thông qua việc điều chỉnh phương án mua lại cổ phiếu quỹ đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 22/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2020. 10. Thông qua việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty.
02	59/NQ-ĐHĐCĐ	30/07/2020	1. Thông qua cơ chế tăng cường mở rộng hợp tác giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh (CII) và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) nhằm khai thác tối đa lợi thế của mỗi Công ty trong việc đẩy nhanh tiến độ đầu tư dự án. 2. Thông qua việc bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy nhiệm kỳ IV (2020 – 2025).

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

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

Trong năm 2020, 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	Tỷ lệ thông qua
1	02/QĐ-HĐQT	06/01/2020	Quyết định bổ nhiệm tiếp nhận và bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Quý Bình	5/5
2	04/NQ-HĐQT	14/01/2020	Nghị quyết về việc vay tín dụng từ VPBank	5/5
3	05/NQ-HĐQT	16/01/2020	Nghị quyết về việc chi thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2019	5/5
4	08/NQ-HĐQT	20/01/2020	Nghị quyết về việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2019	5/5
5	14/NQ-HĐQT	10/04/2020	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ	5/5
6	15/NQ-HĐQT	10/04/2020	Nghị quyết về việc thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019	5/5
7	19/NQ-HĐQT	08/05/2020	Nghị quyết về việc thông qua danh sách ứng viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Nhiệm kỳ IV (2020-2025)	5/5

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
8	21/NQ-ĐHĐCĐ	12/05/2020	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm tài chính 2019 tổ chức ngày 12/05/2020	5/5
9	24/NQ-HĐQT	12/05/2020	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch HĐQT Nhiệm kỳ IV	5/5
10	25/NQ-HĐQT	12/05/2020	Nghị quyết về việc thay đổi cơ cấu nhân sự Ban Tổng Giám đốc Công ty	5/5
11	26/NQ-HĐQT	12/05/2020	Nghị quyết thông qua các nội dung về nhân sự Công ty	5/5
12	27/QĐ-HĐQT	12/05/2020	Quyết định Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Ông Trương Hải Đăng Khoa	5/5
13	28/QĐ-HĐQT	12/05/2020	Quyết định Bỏ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trương Hải Đăng Khoa	5/5
14	29/QĐ-HĐQT	12/05/2020	Quyết định Bỏ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Ông Nguyễn Văn Minh	5/5
15	31/NQ-HĐQT	13/05/2020	Nghị quyết về việc thông qua việc chấp thuận hợp tác góp vốn đầu tư tại dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	4/5
16	39/NQ-HĐQT	15/06/2020	Nghị quyết về việc thông qua việc triển khai làm việc với các đối tác nhận chuyển nhượng khu đất dự án NBB4 và các bên có liên quan.	4/5
17	40/NQ-HĐQT	15/06/2020	Nghị quyết về việc thông qua việc triển khai phương án chuyển đổi Hợp đồng đối với khách hàng tại dự án NBB3	4/5
18	43/NQ-HĐQT	19/06/2020	Nghị quyết về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020	4/5
19	47/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020	4/5
20	49/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết thông qua việc triển khai thực hiện nội dung Nghị quyết số 40/NQ-HĐQT ngày 15/06/2020	4/5
21	50/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết thông qua các nội dung về phương án chuyển nhượng khu đất dự án hoặc đầu tư vào dự án NBB2	4/5
22	51/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết thông qua nội dung về phương án đầu tư vào dự án DeLagi	4/5
23	52/NQ-HĐQT	06/07/2020	Nghị quyết thông qua việc triển khai thực hiện nội dung Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 15/06/2020	4/5
24	55/QĐ-HĐQT	22/07/2020	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Miền Bắc đối với Ông Lê Tâm Phúc	4/5
25	56/QĐ-HĐQT	22/07/2020	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh Miền Bắc đối với Ông Phạm Minh Dân	4/5

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	62/NQ-HĐQT	05/08/2020	Nghị quyết thông qua việc tiếp cận khách hàng để khảo sát thị trường tại dự án NBB2	5/6
27	66/NQ-HĐQT	14/08/2020	Nghị quyết thông qua chủ trương huy động vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty	5/6
28	67/NQ-HĐQT	14/08/2020	Nghị quyết thông qua việc điều chỉnh một số nội dung tại Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 05/08/2020	5/6
29	72/NQ-HĐQT	03/09/2020	Nghị quyết thông qua việc thực hiện theo NQ số 49/NQ-HĐQT ngày 06/07/2020	5/6
30	73/NQ-HĐQT	03/09/2020	Nghị quyết thông qua phương án vay tại Ngân hàng Tiên Phong	5/6
31	76/NQ-HĐQT	28/09/2020	Nghị quyết thông qua việc phê duyệt TMĐT dự án Sơn Tịnh	5/6
32	77/NQ-HĐQT	28/09/2020	Nghị quyết thông qua chủ trương đầu tư dự án NBB2	5/6
33	78/NQ-HĐQT	28/09/2020	Nghị quyết thông qua việc bầu Ông Lê Quốc Bình là Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Nhiệm kỳ (2020-2025)	5/6
34	83/NQ-HĐQT	15/10/2020	Nghị quyết thông qua việc triển khai công tác nghiên cứu thị trường, giới thiệu sản phẩm và xây dựng chiến lược bán hàng dự án NBB2	4/6
35	84/NQ-HĐQT	15/10/2020	Nghị quyết thông qua triển khai thực hiện nội dung Nghị quyết số 72/NQ-HĐQT ngày 03/09/2020.	4/6
36	85/NQ-HĐQT	15/10/2020	Nghị quyết thông qua việc hợp tác nhận vốn góp đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	4/6
37	88/NQ-HĐQT	02/11/2020	Nghị quyết thông qua phương án chuyển nhượng khu đất dự án NBB4	5/6
38	91/NQ-HĐQT	29/12/2020	Nghị quyết thông qua việc chấp thuận cho Công ty NBB mua cổ phần Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Đan Kia	5/6
39	92/QĐ-HĐQT	29/12/2020	Quyết định cử người đại diện phần vốn Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Đan Kia	5/6

1.4 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Thành viên HĐQT độc lập được phân công thực hiện nhiệm vụ về hoạt động liên quan đến các dự án của Công ty. Ngoài ra, các thành viên này còn tham gia các cuộc họp của HĐQT phản biện các đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh; theo dõi về hoạt động của HĐQT, kết quả giám sát Ban Tổng Giám đốc theo quy định.

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

Không có.

2 Ban Kiểm soát

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

2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

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

STT	Thông tin về thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ IV (2020-2025)
1	Bà Dương Quỳnh Diệp Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020 và được bầu giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát tại phiên họp của BKS cùng ngày. Chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính, Monash University, Úc và chứng chỉ CPA Australia. Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
2	Ông Lê Trung Hiếu Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020. Chuyên môn: Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh, University of Bolton, Anh. Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Cầu đường CII Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có
3	Bà Lê Thị Kiều Diễm Chức vụ: Thành viên Ban kiểm soát Thời gian bổ nhiệm: Đắc cử thành viên Ban kiểm soát Công ty NBB tại ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 12/05/2020. Chuyên môn: Cử nhân ngành Kế toán - Kiểm toán Các chức vụ đang nắm tại các tổ chức khác: Không có Tỷ lệ sở hữu cổ phần NBB: Không có

2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái quát như sau:

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

2.3 Báo cáo của Ban kiểm soát trong năm tài chính 2020 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên

Tình hình hoạt động của công ty NBB trong năm tài chính 2020:

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

Trong năm 2020 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 2020:

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 2020 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 NBB tại thời điểm ngày 31/12/2020.

Kết thúc năm tài chính 2020, tình hình hoạt động kinh doanh của NBB như sau:

- Về kết quả hoạt động kinh doanh:

Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3,500.7 tỷ đồng, tăng khoảng 10.6 lần so với năm 2019 và đạt 109% so với kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra. Mức tăng trưởng ấn tượng này chủ yếu đến từ việc i) công ty đã tiến hành bàn giao và ghi nhận doanh thu dự án Diamond Riverside (khoảng 2,602.6 tỷ đồng), và ii) ghi nhận một phần doanh thu từ việc kinh doanh bất động sản dự án Sơn Tịnh (khoảng 568.1 tỷ đồng).

Song song với việc tăng trưởng doanh thu, công ty NBB cũng ghi nhận giá vốn hàng bán và các khoản chi phí tương ứng, cụ thể:

- Chi phí bán hàng, tăng mạnh từ 3.5 tỷ đồng lên 126.9 tỷ đồng, chủ yếu liên quan đến công tác kinh doanh của dự án Diamond Riverside, và
- Chi phí tài chính cũng tăng mạnh từ 81.2 triệu đồng lên 198.4 tỷ đồng, đa phần phát sinh từ việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư (i) dự án Sơn Tịnh theo Hợp đồng 02/2019/HĐ-PC đã ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 với Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City và (ii) dự án Diamond Riverside theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐ đã ký ngày 29 tháng 10 năm 2015 với ông Lê Văn Hóa.

Theo đó, kết thúc năm 2020, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 327.3 tỷ đồng, tăng khoảng 8% so với năm 2019 và đạt gần 100% kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

- Về tình hình tài chính:

Kết thúc năm tài chính 2020, tổng tài sản của công ty giảm 1,579.5 tỷ xuống mức 4,090.7 tỷ đồng chủ yếu do giảm tài sản ngắn hạn.

- Tài sản ngắn hạn của công ty tại 31/12/2020 giảm 30% xuống còn 3,665.1 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho giảm 39% (còn khoảng 2,473.5 tỷ đồng) do trong năm 2020 NBB đã bàn giao và ghi nhận doanh thu dự án Diamond Riverside; tuy nhiên hàng tồn kho vẫn là khoản trọng yếu chiếm 67.5% tổng tài sản ngắn hạn của công ty. Hầu hết khoản tồn kho tại cuối năm 2020

đến từ chi phí đầu tư và phát triển của các dự án trọng điểm đang triển khai sau: dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (535.7 tỷ), NBB II (733.9 tỷ) và NBB Garden III (809.2 tỷ).

- Trong khi đó, tài sản dài hạn không có thay đổi đáng kể, chỉ giảm 0.2% so với cuối năm 2019, đạt khoảng 425.6 tỷ đồng. Xét về cơ cấu tài sản dài hạn, có một số dịch chuyển đáng chú ý phát sinh từ việc bàn giao cho khách hàng dự án Diamond Riverside: (i) tài sản cố định tăng 52.8 tỷ đồng chủ yếu do ghi giá trị phần tăng hàm dự án Diamond Riverside; và (ii) chi phí trả trước dài hạn giảm 44.9% chủ yếu do kết chuyển phần chi phí môi giới bất động sản liên quan đến dự án Diamond Riverside (khoảng 102.9 tỷ đồng) sang chi phí bán hàng trên bảng kết quả kinh doanh.

Tương ứng với sự thay đổi của tổng tài sản trong năm 2020 thì phần nguồn vốn đối trọng ở bên kia bảng cân đối kế toán cũng có những dịch chuyển đáng chú ý.

Tổng nợ của công ty giảm 1,264.9 tỷ đồng (tương ứng giảm 35%) xuống chỉ còn 2,324.1 tỷ đồng. Theo đó tỉ lệ D/E giảm từ mức 1.72 xuống còn 1.32 tại 31/12/2020.

- Tổng nợ ngắn hạn giảm 35.3% (khoảng 1,142.1 tỷ đồng) xuống còn 2,093.7 tỷ đồng trong năm 2020. Phần lớn của sự sụt giảm này đến từ việc ghi nhận giảm các khoản người mua trả tiền trước của dự án Diamond Riverside (khoảng 1,324.2 tỷ) do dự án đã bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.
- Tổng nợ dài hạn giảm 34.8% xuống còn 230.4 tỷ đồng, chủ yếu do khoản nhận vốn góp từ Công ty CII, khoảng 184.7 tỷ đồng, theo hợp đồng số 37/2020 ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 để hợp tác đầu tư xây dựng dự án Sơn Tịnh được kết chuyển từ mục phải trả dài hạn khác sang mục phải trả ngắn hạn khác.

Tổng vốn chủ sở hữu giảm 15.1% xuống còn 1,766.7 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2020 chủ yếu do trong năm NBB tiến hành mua lại 15,071,340 cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ với tổng giá trị cổ phiếu mua vào khoảng 359.5 tỷ đồng.

Với những kết quả đạt được trong năm, lãi cơ bản trên cổ phiếu có sự cải thiện so với năm 2019, đạt 3,196 đồng/cổ phiếu, tương ứng tăng 8.5%.

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 2020, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ.

Ngoài ra, Công ty cũng đã tiến hành chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ 25% tương đương với số tiền 233.3 tỷ đồng theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/5/2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

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 21/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 12/05/2020, 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), chi tiết như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao trong năm (VNĐ)
1	Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch HĐQT	463,917,526
2	Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	371,134,021
3	Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch HĐQT	371,134,021
4	Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập	309,278,351
5	Nguyễn Bá Lân	Thành viên HĐQT độc lập	309,278,351
6	Đoàn Tường Triệu	Thành viên HĐQT không điều hành	154,639,175
7	Dương Quỳnh Điệp	Trưởng Ban kiểm soát	309,278,351
8	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	154,639,175
9	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS	154,639,175
10	Trần Lê Hoàng Diễm	Thư ký	247,422,680

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 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 59/NQ-ĐHĐCĐ tổ chức ngày 30/07/2020.

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm (VNĐ)
1	Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc	2,104,054,285
2	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	1,962,415,954
3	Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	2,006,653,845
4	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	871,503,966
5	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	901,339,914

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

S T T	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	Đoàn Tường Triệu	Thành viên HĐQT	500,000	0.5%	50,000	0.05%	Bán cổ phiếu
2	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	112,500	0.12%	-	-	Bán cổ phiếu

Số lượng cổ phần sở hữu của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc chốt tại thời điểm ngày 31/12/2020.

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch HĐQT	15,000	0.01%
2	Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	50,000	0.05%
3	Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	-	-
4	Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
5	Đoàn Tường Triệu	Thành viên HĐQT không điều hành	50,000	0.05%
6	Nguyễn Bá Lân	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
7	Dương Quỳnh Diệp	Trưởng Ban kiểm soát	-	-
8	Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên BKS	-	-
9	Lê Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	-
10	Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc	-	-
11	Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
12	Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	-	-
13	Nguyễn Văn Minh	Kế toán trưởng	-	-
TỔNG CỘNG			115,000	0.11%

3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, 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, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên: Không có

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

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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2 Báo cáo tài chính được kiểm toán

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm chức danh Phó Chủ tịch và miễn nhiệm vị trí Thành viên từ ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực (bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2020)
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

Ban Kiểm soát

Bà Dương Quỳnh Diệp	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2020)
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

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 Lưu Hải Ca - Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020, 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,



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2021, từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.3 của bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng từ năm 2018 đến năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã hỗ trợ để xử lý sự cố cháy chung cư Carina do Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - công ty con do Công ty sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chập chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 104.438.750.348 đồng (**xem thuyết minh số V.5a**). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần vào ngày 12 tháng 3 năm 2020, đồng thời các kiểm toán viên cũng đã lưu ý người đọc đến các vấn đề có liên quan đến vụ việc cháy Chung cư Carina như đã đề cập đến trong đoạn vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



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

Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế
Chi nhánh Sài Gòn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	Đơn vị: VND 01/01/2020 (Trình bày lại)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3,665,093,698,093	5,243,791,044,716
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	67,500,904,393	139,476,989,035
1.	Tiền	111		67,500,904,393	109,926,696,808
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	29,550,292,227
II.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,109,974,440,551	1,021,331,093,938
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	531,484,663,142	394,019,341,775
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	326,332,085,830	402,055,985,182
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	9,500,000,000	9,500,000,000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	244,671,604,365	216,465,578,467
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2,013,912,786)	(709,811,486)
III.	Hàng tồn kho	140		2,473,502,985,781	4,038,053,904,763
1.	Hàng tồn kho	141	V.7	2,473,502,985,781	4,038,053,904,763
IV.	Tài sản ngắn hạn khác	150		14,115,367,368	44,929,056,980
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	250,028,546	651,476,488
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		13,742,019,922	43,765,249,894
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17a	123,318,900	512,330,598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		425,618,741,807	426,385,659,666
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		57,399,765,003	63,860,744,954
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	57,399,765,003	63,860,744,954
II. Tài sản cố định	220		233,680,578,068	180,892,534,729
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	198,712,252,361	176,876,429,983
- Nguyên giá	222		226,193,349,524	205,494,987,356
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27,481,097,163)	(28,618,557,373)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	34,968,325,707	4,016,104,746
- Nguyên giá	228		35,037,047,482	4,016,104,746
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(68,721,775)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	54,830,628,535	57,285,122,131
- Nguyên giá	231		67,786,031,001	67,786,031,001
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12,955,402,466)	(10,500,908,870)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3,875,266,717	3,875,266,717
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	3,875,266,717	3,875,266,717
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	16,150,000,000	11,939,135,190
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	V.13a	-	11,939,135,190
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13b	18,150,000,000	2,000,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13b	(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		59,682,503,484	108,532,855,945
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	59,173,130,484	107,429,335,945
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	509,373,000	1,103,520,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4,090,712,439,900	5,670,176,704,382

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2,324,059,503,188	3,588,989,851,653
I. Nợ ngắn hạn	310		2,093,652,132,089	3,235,707,433,991
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	122,447,310,596	177,528,569,012
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	28,355,829,700	1,360,800,528,643
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17b	254,447,788,078	135,560,610,994
4. Phải trả người lao động	314		2,397,766,044	3,081,620,550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	424,771,231,972	125,110,420,886
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	948,728,967,676	1,303,667,611,402
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	301,844,828,384	114,943,911,978
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	10,658,409,639	15,014,160,526
II. Nợ dài hạn	330		230,407,371,099	353,282,417,662
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	8,568,645,142	181,450,681,729
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	216,839,691,730	161,831,735,933
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		4,999,034,227	10,000,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,766,652,936,712	2,081,186,852,729
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1,766,652,936,712	2,081,186,852,729
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		479,559,579,732	479,559,579,732
3. Cổ phiếu quỹ	415		(498,686,282,051)	(139,163,566,214)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		103,604,269,349	131,477,728,497
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		669,234,115,649	596,541,179,174
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		341,892,716,169	293,663,091,974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		327,341,399,480	302,878,087,200
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8,184,694,033	8,015,371,540
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4,090,712,439,900	5,670,176,704,382


 Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu


 Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng


 Lưu Hải Ca
 Tổng Giám đốc


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2020	2019 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3,500,669,919,571	330,584,936,687
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3,500,669,919,571	330,584,936,687
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,719,710,463,940	250,971,214,676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		780,959,455,631	79,613,722,011
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20,265,600,796	123,295,126,586
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	198,418,616,255	81,155,694
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,650,533,698	81,155,694
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	126,913,421,129	3,536,124,415
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	41,387,173,846	32,637,861,620
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	30		434,505,845,197	166,653,706,868
11. Thu nhập khác	31	VI.7	29,412,960,202	274,870,528,245
12. Chi phí khác	32	VI.8	6,312,403,073	53,210,135,865
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		23,100,557,129	221,660,392,380
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		457,606,402,326	388,314,099,248
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	129,721,080,763	86,038,637,269
16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	V.14	594,147,000	(300,960,000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		327,291,174,563	302,576,421,979
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		327,341,399,480	302,878,087,200
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(50,224,917)	(301,665,221)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3,196	2,945



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	457,606,402,326	388,314,099,248
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	8,636,986,169	7,298,862,150
Các khoản dự phòng	03	1,300,000,000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(17,762,107,320)	(123,567,853,858)
Chi phí lãi vay	06	3,650,533,698	81,155,694
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	453,431,814,873	272,126,263,234
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(54,415,632,602)	94,851,354,748
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	1,526,218,208,058	(904,643,729,444)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(1,524,163,271,892)	888,280,138,884
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	48,695,233,407	(1,316,781,860)
Tiền lãi vay đã trả	14	(41,289,628,473)	(59,653,962,738)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(66,984,709,538)	(41,159,778,339)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(34,999,606,649)	(11,296,254,251)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	306,492,407,184	237,187,250,234
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(7,519,432,275)	(106,464,217,459)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1,545,454,545	300,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(19,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	9,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21,042,448,895)	(430,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	500,294,500,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,363,730,933	417,056,586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24,652,695,692)	(44,952,660,873)

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 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(359,522,715,837)	(132,217,546,777)
2. Tiền thu từ đi vay	33	623,100,529,646	242,515,031,231
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(381,191,657,443)	(293,654,065,016)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(236,201,952,500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(353,815,796,134)	(183,356,580,562)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(71,976,084,642)	8,878,008,799
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	139,476,989,035	130,598,980,236
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	67,500,904,393	139,476,989,035



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005 và qua các lần thay đổi.

Vốn điều lệ của Công ty là 1,004,756,560,000 đồng, được chia thành 100,475,656 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10,000 đồng.

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

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

Công ty có bốn (04) chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

- 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 Sơn, 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, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 134 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 126 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con và một (01) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95.00%	95.00%	Đầu tư, quản lý các công trình bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99.00%	99.00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90.00%	90.00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
Công ty liên doanh, liên kết				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49.00%	49.00%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.

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

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

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

Năm tài chính

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng 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.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 hoạt động. 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 2020. 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.

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này 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 2020

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

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

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

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng. Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản 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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

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.

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

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

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

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.

Các khoản trả trước

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

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

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

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	4 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Số năm</u>
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30

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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản 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.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

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

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

Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- 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:

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)***Doanh thu bán hàng***

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm 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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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

Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã bán***

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

Hàng hóa và dịch vụ khác

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

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

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

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

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

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

Báo cáo bộ phận

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	1,056,527,489	2,218,308,654
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66,444,376,904	107,708,388,154
Các khoản tương đương tiền	-	29,550,292,227
Cộng	67,500,904,393	139,476,989,035

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020 VND	01/01/2020 Trình bày lại VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	471,920,412,265	338,055,422,915
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	272,156,004,577	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	90,980,567,064	98,354,789,544
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	76,539,589,474	10,482,906,371
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	29,714,405,150	7,600,000,000
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh	2,529,846,000	221,617,727,000
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	49,793,851,642	49,793,851,642
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	38,188,351,642	38,188,351,642
Các đối tượng khác	11,605,500,000	11,605,500,000
Các khoản phải thu khách hàng khác	9,770,399,235	6,170,067,218
Cộng	531,484,663,142	394,019,341,775

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192,841,775,900	196,497,045,050
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	31,134,864,794	73,495,636,815
Các đối tượng khác	102,355,445,136	132,063,303,317
Cộng	326,332,085,830	402,055,985,182

Trong đó, số dư trả trước cho người bán là bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	19,775,961,199	4,600,588,025
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	2,123,290,904	655,668,131
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	129,271,906	-
Cộng	22,028,524,009	5,256,256,156

4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	9,500,000,000	9,500,000,000

Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10.5%/năm. Tiền gốc và lãi phát sinh sẽ được thanh toán khi đáo hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2021.

5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 Trình bày lại VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (xem thêm Thuyết minh VIII.3)	104,438,750,348	103,933,950,348
Tạm ứng đền bù	70,527,033,677	49,165,230,692
Tiền sử dụng đất nộp thừa chờ quyết toán	20,547,700,682	-
Công ty Cổ phần Hifill (i)	15,648,060,434	15,648,060,434
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12,991,822,400	12,991,822,400
Các khoản phải thu khác	20,518,236,824	34,726,514,593
Cộng	244,671,604,365	216,465,578,467
b. Dài hạn		
Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án	42,108,620,000	48,557,620,000
Công ty Cổ phần Hifill (i)	15,000,000,000	15,000,000,000
Các khoản phải thu khác	291,145,003	303,124,954
Cộng	57,399,765,003	63,860,744,954

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

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

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

	31/12/2020			01/01/2020		
	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	709,811,486	-	(709,811,486)	709,811,486	-	(709,811,486)
Phải thu ngắn hạn khác	1,304,101,300	-	(1,304,101,300)	-	-	-
Cộng	2,013,912,786	-	(2,013,912,786)	709,811,486	-	(709,811,486)

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản dở dang (*)	2,416,099,820,831	-	4,038,053,904,763	-
Thành phẩm bất động sản	37,449,907,635	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	19,953,257,315	-	-	-
Cộng	2,473,502,985,781	-	4,038,053,904,763	-

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

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

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** (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
(*) Bất động sản dở dang thể hiện chi phí đầu tư và phát triển của các dự án như sau:				
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	809,180,484,515	-	702,047,363,267	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	733,886,052,911	-	710,634,295,947	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	535,721,144,515	-	581,370,213,723	-
Dự án Khu du lịch De - Lagi	181,710,251,529	-	161,472,278,641	-
Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers	98,499,905,088	-	51,094,617,148	-
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27,996,328,839	-	27,996,328,839	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	22,817,075,551	-	1,506,317,201,563	-
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	6,288,577,883	-	5,142,984,159	-
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	-	-	290,774,076,020	-
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	-	-	1,204,545,456	-
Cộng	2,416,099,820,831	-	4,038,053,904,763	-

Thông tin bổ sung cho khoản mục hàng tồn kho

(i) Dự án này công ty đã ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh **(chi tiết xem thêm thuyết minh số V.19)** và Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City được hưởng 30% lợi nhuận trước thuế của dự án từ việc đóng góp, phát triển và kinh doanh dự án theo hợp đồng 02/2019/HĐ-PC ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 cùng các phụ lục kèm theo.

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

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

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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	85,757,465	651,476,488
Các khoản chi phí khác	164,271,081	-
CỘNG	250,028,546	651,476,488
b. Dài hạn		
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (i)	54,184,198,305	-
Chi phí nhà mẫu	3,415,258,900	3,423,540,627
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,540,588,333	260,842,111
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản (ii)	-	102,906,953,207
Các khoản chi phí khác	33,084,946	838,000,000
CỘNG	59,173,130,484	107,429,335,945
Tổng cộng chi phí trả trước	59,423,159,030	108,080,812,433

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

(ii) Đây là chi phí hoa hồng môi giới bất động sản liên quan đến Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside. Sau khi dự án bàn giao cho khách hàng, toàn bộ chi phí môi giới đã được kết chuyển vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm theo chính sách kế toán của Công ty (xem thêm thuyết minh số VI.5).

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

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

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	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2020	174,959,227,215	7,088,923,234	18,991,622,618	1,983,661,728	2,471,552,561	205,494,987,356
Mua trong năm	-	127,272,727	1,443,271,270	188,000,818	-	1,758,544,815
Xây dựng cơ bản hoàn thành	43,545,556,189	-	-	-	-	43,545,556,189
Thanh lý, nhượng bán	-	(5,877,072,519)	(3,055,722,857)	-	(2,471,552,561)	(11,404,347,937)
Giảm khác	(13,145,020,899)	(56,370,000)	-	-	-	(13,201,390,899)
Tại ngày 31/12/2020	205,359,762,505	1,339,123,442	17,379,171,031	2,171,662,546	-	226,193,349,524
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2020	13,409,689,634	3,640,027,653	9,327,325,856	874,901,029	1,366,613,201	28,618,557,373
Khấu hao trong năm	3,321,849,336	338,889,230	2,270,253,016	134,611,471	48,167,745	6,113,770,798
Thanh lý, nhượng bán	-	(2,761,937,209)	(3,055,722,857)	-	(1,414,780,946)	(7,232,441,012)
Giảm khác	-	(18,789,996)	-	-	-	(18,789,996)
Tại ngày 31/12/2020	16,731,538,970	1,198,189,678	8,541,856,015	1,009,512,500	-	27,481,097,163
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2020	161,549,537,581	3,448,895,581	9,664,296,762	1,108,760,699	1,104,939,360	176,876,429,983
Tại ngày 31/12/2020	188,628,223,535	140,933,764	8,837,315,016	1,162,150,046	-	198,712,252,361

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1,323,694,676 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 4,559,869,452 đồng).

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

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

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
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2020	4,016,104,746	-	4,016,104,746
Xây dựng cơ bản hoàn thành	17,606,821,837	-	17,606,821,837
Phân loại lại	13,145,020,899	-	13,145,020,899
Mua trong năm	-	269,100,000	269,100,000
Tại ngày 31/12/2020	34,767,947,482	269,100,000	35,037,047,482
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2020	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	68,721,775	68,721,775
Tại ngày 31/12/2020	-	68,721,775	68,721,775
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	4,016,104,746	-	4,016,104,746
Tại ngày 31/12/2020	34,767,947,482	200,378,225	34,968,325,707

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Trung tâm thương mại Carina VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2020	11,334,257,682	56,451,773,319	67,786,031,001
Tại ngày 31/12/2020	11,334,257,682	56,451,773,319	67,786,031,001
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2020	2,858,035,584	7,642,873,286	10,500,908,870
Khấu hao trong năm	104,942,376	2,349,551,220	2,454,493,596
Tại ngày 31/12/2020	2,962,977,960	9,992,424,506	12,955,402,466
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2020	8,476,222,098	48,808,900,033	57,285,122,131
Tại ngày 31/12/2020	8,371,279,722	46,459,348,813	54,830,628,535

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án đầu tư mỏ nước khoáng Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi	3,875,266,717	3,875,266,717

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

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

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**

	31/12/2020				01/01/2020			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49.00%	4,579,636,245	(4,579,636,245)	(i)	49.00%	4,579,636,245	(4,657,937)	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	-	-	-	-	49.00%	26,027,166,667	(18,663,009,785)	(i)
Cộng		4,579,636,245	(4,579,636,245)	(i)		30,606,802,912	(18,667,667,722)	(i)
Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào công ty liên kết			-				11,939,135,190	

Khoản lỗ từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú đã được bù đắp bởi Quỹ đầu tư và phát triển *(Xem thêm thuyết minh V.22)*.**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020				01/01/2020			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9.50%	16,150,000,000	-	(i)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Hifill	5.00%	2,000,000,000	(2,000,000,000)	(i)	5.00%	2,000,000,000	(2,000,000,000)	(i)
Giá trị thuần của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			16,150,000,000				-	

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nêu trên chưa được xác định tại ngày kết thúc năm tài chính do 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.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất
	VND
Tại ngày 01/01/2019	802,560,000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	300,960,000
Tại ngày 01/01/2020	1,103,520,000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(594,147,000)
Tại ngày 31/12/2020	509,373,000

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để tính thuế hoãn lại 20%

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	46,262,765,576	46,262,765,576	80,011,767,766	80,011,767,766
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	8,895,644,166	8,895,644,166	19,126,793,915	19,126,793,915
Công ty TNHH Kone Việt Nam	5,011,829,025	5,011,829,025	19,820,583,900	19,820,583,900
Các đối tượng khác	62,277,071,829	62,277,071,829	58,569,423,431	58,569,423,431
Cộng	122,447,310,596	122,447,310,596	177,528,569,012	177,528,569,012
Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	66,354,960	66,354,960	-	-

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ và đất nền (*)	28,292,155,700	1,360,800,528,643
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	63,674,000	-
Cộng	28,355,829,700	1,360,800,528,643
(*) Chi tiết tiền nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ và đất nền:		
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	24,669,524,469	33,018,929,168
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3,022,631,231	3,022,631,231
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	600,000,000	600,000,000
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	-	1,324,158,968,244
Cộng	28,292,155,700	1,360,800,528,643

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

	01/01/2020 Trình bày lại VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2020 VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	10,688,200	10,688,200
Các khoản khác	512,330,598	400,314,339	614,441	112,630,700
Cộng	512,330,598	400,314,339	11,302,641	123,318,900
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	19,397,995,837	89,393,709,848	41,287,938,151	67,503,767,534
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78,395,838,708	129,721,080,763	66,984,709,538	141,132,209,933
Thuế thu nhập cá nhân	783,057,800	7,502,878,535	4,339,901,277	3,946,035,058
Các khoản khác	36,983,718,649	6,329,104,530	1,447,047,626	41,865,775,553
Cộng	135,560,610,994	232,946,773,676	114,059,596,592	254,447,788,078

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321,000,000,000	120,000,000,000
Chi phí xây dựng	97,529,968,735	3,593,389,211
Chi phí lãi vay	5,188,013,914	1,517,031,675
Chi phí phải trả khác	1,053,249,323	-
Cộng	424,771,231,972	125,110,420,886
(*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:		
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	201,000,000,000	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120,000,000,000	120,000,000,000
Cộng	321,000,000,000	120,000,000,000

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	Trình bày lại VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	690,145,015,860	1,192,559,485,029
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	184,650,000,000	-
Quỹ bảo trì phải trả	42,670,405,681	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	23,717,180,821	
Các khoản phải trả về hợp tác đầu tư	-	45,169,016,641
Phạt hợp đồng phải trả	-	40,000,000,000
Các khoản phải trả khác	7,546,365,314	25,939,109,732
Cộng	948,728,967,676	1,303,667,611,402
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	7,078,031,000	7,638,931,000
Quỹ bảo trì phải trả	947,085,036	30,853,673,341
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	-	70,967,260,000
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	-	41,310,077,014
Tiền nhận đặt cọc từ khách hàng	-	30,234,917,935
Các khoản phải trả khác	543,529,106	445,822,439
Cộng	8,568,645,142	181,450,681,729
Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:		
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi về tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	3,110,405,635
Phải trả Công ty CII		
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	184,650,000,000	36,000,000,000
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	-	41,310,077,014
Cộng	184,650,000,000	80,420,482,649

(*) Chi tiết các khoản vốn góp hợp tác đầu tư như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Hợp tác đầu tư dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty CII (i)	184,650,000,000	36,000,000,000
Hợp tác đầu tư dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty Cổ phần Pearl City	-	26,500,000,000
Hợp tác đầu tư dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với Ông Lê Văn Hóa	-	8,467,260,000
Cộng	184,650,000,000	70,967,260,000

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	277,973,075,000	277,973,075,000	282,123,075,000	4,150,000,000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	75,000,000,000	75,000,000,000	75,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	160,000,000,000	160,000,000,000	-	-
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	23,871,753,384	23,871,753,384			39,943,911,978	39,943,911,978
Cộng	301,844,828,384	301,844,828,384			114,943,911,978	114,943,911,978
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	198,711,445,114	198,711,445,114	220,977,454,646	182,041,657,443	159,775,647,911	159,775,647,911
Ngân hàng TMCP Á Châu	42,000,000,000	42,000,000,000	-	-	42,000,000,000	42,000,000,000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(23,871,753,384)	(23,871,753,384)			(39,943,911,978)	(39,943,911,978)
Cộng	216,839,691,730	216,839,691,730			161,831,735,933	161,831,735,933
Tổng cộng khoản vay	518,684,520,114	518,684,520,114	380,977,454,646	417,041,657,443	553,551,295,822	553,551,295,822

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<u>Ngắn hạn</u>					
Nhiều cá nhân	277,973,075,000	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	9.00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
<u>Dài hạn</u>					
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42,000,000,000	60 tháng	10.50%	Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside.	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	53,711,445,114	48 tháng	10.00% - 12.20%	Thanh toán các chi phí liên quan đến dự án Diamond Riverside.	Quyền tài sản và toàn bộ nguồn thu phát sinh từ dự án Diamond Riverside.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	145,000,000,000	24 tháng	10.00%	Bù đắp và hoàn vốn phục vụ hoạt động đầu tư các dự án bất động sản.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ và giáo dục tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trong vòng một năm	23,871,753,384	39,943,911,978
Trong năm thứ hai	210,871,753,384	53,258,549,304
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	5,967,938,346	108,573,186,629
	240,711,445,114	201,775,647,911
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(23,871,753,384)	(39,943,911,978)
Số phải trả sau 12 tháng	216,839,691,730	161,831,735,933

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	15,014,160,526	17,779,263,112
Trích lập trong năm	18,851,903,656	8,531,151,665
Điều chỉnh khác trong năm	(506,580,651)	-
Sử dụng quỹ trong năm	(22,701,073,892)	(11,296,254,251)
Số dư cuối năm	10,658,409,639	15,014,160,526

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày							
01/01/2019	975,715,740,000	459,600,399,732	(6,891,019,437)	131,477,728,497	318,596,553,292	155,332,146,373	2,033,831,548,457
Tăng vốn trong năm	29,040,820,000	23,459,180,000	-	-	-	-	52,500,000,000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(132,272,546,777)	-	-	-	(132,272,546,777)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	302,878,087,200	(257,372,633)	302,620,714,567
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8,531,151,665)	(44,292,588)	(8,575,444,253)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1,500,000,000)	-	(1,500,000,000)
Điều chỉnh khác	-	(3,500,000,000)	-	-	(14,902,309,653)	-	(18,402,309,653)
Thanh lý công ty con trong năm	-	-	-	-	-	(147,015,109,612)	(147,015,109,612)
Tại ngày							
31/12/2019	1,004,756,560,000	479,559,579,732	(139,163,566,214)	131,477,728,497	596,541,179,174	8,015,371,540	2,081,186,852,729

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Trình bày lại	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	1,004,756,560,000	479,559,579,732	(139,163,566,214)	131,477,728,497	596,541,179,174	8,015,371,540	2,081,186,852,729
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(359,522,715,837)	-	-	-	(359,522,715,837)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	327,341,399,480	(50,224,917)	327,291,174,563
Chia cổ tức	-	-	-	-	(233,303,140,000)	-	(233,303,140,000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18,851,903,656)	(79,282,757)	(18,931,186,413)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3,000,000,000)	-	(3,000,000,000)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	(27,873,459,148)	-	-	(27,873,459,148)
Tặng do hợp nhất Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	298,830,167	298,830,167
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	506,580,651	-	506,580,651
Tại ngày 31/12/2020	1,004,756,560,000	479,559,579,732	(498,686,282,051)	103,604,269,349	669,234,115,649	8,184,694,033	1,766,652,936,712

(i) Quỹ đầu tư phát triển đã được dùng để bù đắp cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong hoạt động của Công ty theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 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	(22,225,740)	(7,154,400)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(22,225,740)	(7,154,400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78,249,916	93,321,256
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78,249,916	93,321,256
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020, cổ tức năm 2019 đã được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2,500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành.

Cổ tức năm 2020 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 15%, tương ứng 1,500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Mức chi trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. DOANH THU**

	2020	2019
	VND	VND
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	3,482,401,626,524	294,628,322,187
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	18,268,293,047	35,956,614,500
Cộng	3,500,669,919,571	330,584,936,687

2. GIÁ VỐN

	2020	2019
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	2,695,478,838,302	215,775,502,136
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24,231,625,638	35,195,712,540
Cộng	2,719,710,463,940	250,971,214,676

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2020 VND	2019 VND
Lãi chậm thanh toán	16,877,041,096	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,388,559,700	417,056,586
Lãi từ thanh lý công ty con	-	122,878,070,000
Cộng	20,265,600,796	123,295,126,586

Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:

Công ty CII	4,327,041,096	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	144,842,466	194,684,932
Cộng	4,471,883,562	194,684,932

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (*)	194,012,329,133	-
Chi phí lãi vay	3,650,533,698	81,155,694
Chi phí tài chính khác	755,753,424	-
Cộng	198,418,616,255	81,155,694

(*) Chi tiết chi phí hợp tác đầu tư dự án:

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (i)	114,115,801,695	-
Dự án Diamond Riverside (ii)	79,896,527,438	-
Cộng	194,012,329,133	-

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

(ii) Đây là khoản lợi nhuận mà Công ty phân chia cho Ông Lê Văn Hóa theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí môi giới	120,222,815,412	3,536,124,415
Chi phí nhà mẫu	5,383,547,146	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16,636,364	-
Chi phí bằng tiền khác	1,290,422,207	-
Cộng	126,913,421,129	3,536,124,415

Trong đó, chi phí bán hàng phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	169,253,652	-
--------------------------------------	-------------	---

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	27,443,741,593	18,115,625,236
Chi phí đồ dùng văn phòng	379,797,231	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,349,574,319	3,745,232,911
Chi phí dự phòng	1,300,000,000	-
Thuế, phí và lệ phí	283,521,928	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,897,572,976	7,649,844,708
Chi phí bằng tiền khác	6,732,965,799	3,127,158,765
Cộng	41,387,173,846	32,637,861,620

Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	18,430,909	-
---------------------------------	------------	---

7. THU NHẬP KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản (i)	14,000,000,000	-
Thu nhập từ thanh lý và phạt hợp đồng	12,223,371,415	18,930,584,565
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	373,547,620	272,727,272
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	255,000,000,000
Các khoản thu nhập khác	2,816,041,167	667,216,408
Cộng	29,412,960,202	274,870,528,245

(i) Đây là khoản thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản Mỏ đá Bắc núi Tà Zôn ở tỉnh Bình Thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải.**8. CHI PHÍ KHÁC**

	2020 VND	2019 Trình bày lại VND
Các khoản phạt vi phạm thuế, chậm nộp	5,299,370,414	11,882,459,162
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	380,000,000	40,000,000,000
Các khoản chi phí khác	633,032,659	1,327,676,703
Cộng	6,312,403,073	53,210,135,865

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	2020	2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	457,606,402,326	388,314,099,248
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận khác	184,748,988,459	-
Chi phí không được trừ	7,989,570,907	52,715,094,486
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	1,010,278,313	5,429,249,675
Lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(2,973,944,737)	(5,905,286,895)
Thu nhập chịu thuế	648,381,295,268	440,553,156,514
Chuyển lỗ	-	(10,359,970,165)
Thu nhập tính thuế	648,381,295,268	430,193,186,349
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	129,676,259,054	86,038,637,270
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm trước	44,821,709	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129,721,080,763	86,038,637,270

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2020	2019
	VND	Trình bày lại VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	327,341,399,480	302,878,087,200
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(36,007,553,943)	(21,851,903,656)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	291,333,845,537	281,026,183,544
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	91,167,913	95,412,517
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,196	2,945

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm so sánh để phản ánh ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hồi tố và quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu năm nay cũng đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020.

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

Trong năm, dự án Chung cư cao tầng Diamond Riverside đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Giá trị tăng hàm thuộc sở hữu của Công ty đã được kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sang Tài sản cố định với giá trị là 54,734,987,305 đồng. Giao dịch này đã làm tăng khoản mục Tài sản cố định đồng thời làm giảm khoản mục Hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất mà không ảnh hưởng đến các dòng tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong năm.

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC**1. DANH SÁCH VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Công ty trong cùng tập đoàn

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:

	2020 VND	2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	1,050,150,000,000	86,000,000,000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	901,500,000,000	50,000,000,000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	26,400,667,122	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	9,310,486,999	10,460,839,251
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền cho vay	9,500,000,000	9,500,000,000
Thu hồi lại tiền cho vay	9,500,000,000	9,500,000,000
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	25,641,532,191	3,365,775,504
Mua thiết bị nhà mẫu	169,253,652	-
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:		
	2020 VND	2019 VND
Ông Lưu Hải Ca	2,454,054,285	1,496,154,000
Ông Đoàn Tường Triệu	1,095,072,000	1,483,032,148
Ông Mai Thanh Trúc	2,312,415,954	1,495,000,000
Ông Trương Hải Đăng Khoa	2,006,653,846	987,170,632
Ông Nguyễn Quý Bình	871,503,966	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	616,153,846	160,000,000
Ông Hoàng Thanh Tùng	350,000,000	160,000,000
Ông Nguyễn Phi Thưởng	350,000,000	160,000,000
Ông Hoàng Hữu Tương	250,000,000	160,000,000
Ông Võ Hoàng Chương	250,000,000	120,000,000
Ông Nguyễn Văn Tùng	200,000,000	60,000,000
Cộng	8,301,799,612	4,785,202,780

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. BÁO CÁO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	3,482,401,626,524	18,268,293,047	-	3,500,669,919,571
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3,532,832,136	(3,532,832,136)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	3,482,401,626,524	21,801,125,183	(3,532,832,136)	3,500,669,919,571
Giá vốn theo bộ phận	2,695,478,838,302	24,231,625,638	-	2,719,710,463,940
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	786,922,788,222	(2,430,500,455)	(3,532,832,136)	780,959,455,631
Doanh thu hoạt động tài chính				20,265,600,796
Chi phí tài chính				198,418,616,255
Chi phí bán hàng				126,913,421,129
Chi phí quản lý doanh nghiệp				41,387,173,846
Thu nhập khác				29,412,960,202
Chi phí khác				6,312,403,073
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				129,721,080,763
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				594,147,000
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				327,291,174,563

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. BÁO CÁO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Trình bày lại)

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	294,628,322,187	35,956,614,500	-	330,584,936,687
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3,947,420,116	(3,947,420,116)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	294,628,322,187	39,904,034,616	(3,947,420,116)	330,584,936,687
Giá vốn theo bộ phận	215,775,502,136	42,605,799,436	(7,410,086,896)	250,971,214,676
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	78,852,820,051	(2,701,764,820)	3,462,666,780	79,613,722,011
Doanh thu hoạt động tài chính				123,295,126,586
Chi phí tài chính				81,155,694
Chi phí bán hàng				3,536,124,415
Chi phí quản lý doanh nghiệp				32,637,861,620
Thu nhập khác				274,870,528,245
Chi phí khác				53,210,135,865
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				86,038,637,269
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(300,960,000)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				302,576,421,979

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. NỢ TIỀM TÀNG**

Từ năm 2018 đến năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã hỗ trợ để xử lý sự cố cháy chung cư Carina do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) là một công ty con do Công ty sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 104.438.750.348 đồng (**trình bày tại thuyết minh V.5a**). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

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

4. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2019	Phân loại số dư VND	01/01/2020
		Số đã báo cáo VND		Số phân loại lại VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	344,225,490,133	49,793,851,642	394,019,341,775
Phải thu ngắn hạn khác	136	266,259,430,109	(49,793,851,642)	216,465,578,467

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. SỐ LIỆU SO SÁNH** (tiếp theo)

Ngoài ra, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số sai sót có ảnh hưởng trọng yếu của năm trước, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh khoản tiền phạt chậm nộp thuế phát sinh từ trước năm 2015 chưa được ghi nhận vào báo cáo với giá trị là 36,813,904,249 đồng.
- Điều chỉnh khoản tiền thuế không được khấu trừ của kỳ trước theo quyết định của Tổng cục thuế vào chi phí của năm tài chính 2019 với giá trị 4,334,203,481 đồng.
- Điều chỉnh khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với giá trị 40 tỷ đồng liên quan đến việc thanh lý hợp đồng chuyên nhượng dự án NBB2 diễn ra vào năm tài chính 2019.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu báo cáo đầu năm của bảng cân đối kế toán hợp nhất như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2019 Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh hồi tố sai sót VND	01/01/2020 Số trình bày lại VND
NỢ PHẢI TRẢ	300	3,507,841,743,923	81,148,107,730	3,588,989,851,653
Nợ ngắn hạn	310	3,154,559,326,261	81,148,107,730	3,235,707,433,991
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	94,412,503,264	41,148,107,730	135,560,610,994
Phải trả ngắn hạn khác	319	1,263,667,611,402	40,000,000,000	1,303,667,611,402
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	2,162,334,960,459	(81,148,107,730)	2,081,186,852,729
Vốn chủ sở hữu	410	2,162,334,960,459	(81,148,107,730)	2,081,186,852,729
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	677,689,286,904	(81,148,107,730)	596,541,179,174
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	330,476,996,223	(36,813,904,249)	293,663,091,974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	347,212,290,681	(44,334,203,481)	302,878,087,200

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2019 như sau :

CHỈ TIÊU	Mã số	2019 Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh hồi tố sai sót VND	2019 Số trình bày lại VND
Chi phí khác	32	8,875,932,384	44,334,203,481	53,210,135,865
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	432,648,302,729	(44,334,203,481)	388,314,099,248
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	346,910,625,460	(44,334,203,481)	302,576,421,979
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	347,212,290,681	(44,334,203,481)	302,878,087,200

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

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

VIII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. SỐ LIỆU SO SÁNH** (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu của báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2019 như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	2019 Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh hồi tố sai sót VND	2019 Số trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	432,648,302,729	(44,334,203,481)	388,314,099,248
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	316,460,466,715	(44,334,203,481)	272,126,263,234
Tăng các khoản phải trả	11	843,945,935,403	44,334,203,481	888,280,138,884

5. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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 riêng.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

Trên đây là nội dung Báo cáo thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Nơi nhận:

- SGCK TP.HCM;
- UBCKNN
- Lưu: VT

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



LƯU HẢI CA