

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Mã chứng khoán: NBB
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, P.25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
  - Điện thoại liên hệ: (08) 62 577 577
  - Fax: (08) 62 615 577

2. Nội dung thông tin công bố:
- Công ty NBB giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026 biến động so với 6 tháng đầu năm 2025, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Dvt: triệu đồng

| STT | Khoản mục          | 6T/2026  | 6T/2025 | Chênh lệch | %      |
|-----|--------------------|----------|---------|------------|--------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (24.974) | 18.524  | (43.499)   | (235%) |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 4.172    | 7.805   | (3.634)    | (47%)  |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

| STT | Khoản mục          | 6T/2026  | 6T/2025 | Chênh lệch | %      |
|-----|--------------------|----------|---------|------------|--------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (21.125) | 23.050  | (44.175)   | (192%) |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 190      | 102     | 87         | 85%    |

- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026 biến động so với 6 tháng đầu năm 2025, ảnh hưởng bởi các nguyên nhân sau:
- + Doanh thu và giá vốn từ hoạt động kinh doanh bán hàng bất động sản giảm mạnh với cùng kỳ năm 2025 lần lượt là 14,8 tỷ đồng và 8,06 tỷ đồng. Trong kỳ còn phát sinh nghiệp vụ hàng bán bị trả lại với giá trị 28,68 tỷ đồng.
  - + Thu nhập từ hoạt động tài chính giảm gần 59,6 tỷ đồng do hoạt động chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án giảm so với cùng kỳ.
  - + Chi phí tài chính giảm 48 tỷ đồng do Công ty cơ cấu lại khoản vay và điều chỉnh lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2026.
  - + Chi phí khác giảm 17,3 tỷ đồng do giảm phát sinh các khoản phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng.

3. Giải trình vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026:

Vấn đề được nhấn mạnh trình bày tại Thuyết minh VII.4 của báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng:

“Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan



có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh”.

Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng. Ngày 22/10/2024, UBND thành phố Hồ Chí Minh công bố bảng giá đất điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020, chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers có thể bị ảnh hưởng bởi cách tính tiền sử dụng đất theo khung giá đất mới so với ước tính của Công ty tại thời điểm ghi nhận doanh thu năm 2017 và 2020. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo tính tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước để quyết toán và nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.nbb.com.vn>.

Chúng tôi xin 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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- NSHC;

**CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lân*

