

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 48

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 Ông Đoàn Trường Triệu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020) 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)

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:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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

Số: 1152/2021/BCKT-ICPA.SG

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 Bầy Bầy

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (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.



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 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 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 ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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)
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 thuế 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
Kê 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 CIH”).

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 Sản, Khu 9B, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, 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	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 kế 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:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (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	01/01/2020
	VND	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	01/01/2020
	VND	(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 Tĩnh - 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	01/01/2020
	VND	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	01/01/2020
	VND	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	01/01/2020
	VND	(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	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	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)

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
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	01/01/2020
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	85.757.465	651.476.488
Các khoản chi phí khác	164.271.081	-
	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
	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 CÓ 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 DỜ DANG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	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	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị hợp lý
	%	VND	VND	VND	%	VND	VND	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	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND		VND	VND	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 VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	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	01/01/2020
	VND	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 NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2020 (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
	VND	VND	VND	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	01/01/2020
	VND	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 (Trình bày lại)
	VND	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
Khoản phải trả về thanh lý hợp đồng	-	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		
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (i)</i>	184.650.000.000	36.000.000.000
<i>Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả</i>	-	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	<u>23.871.753.384</u>	<u>23.871.753.384</u>			<u>39.943.911.978</u>	<u>39.943.911.978</u>
Cộng	<u>301.844.828.384</u>	<u>301.844.828.384</u>			<u>114.943.911.978</u>	<u>114.943.911.978</u>
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	<u>(23.871.753.384)</u>	<u>(23.871.753.384)</u>			<u>(39.943.911.978)</u>	<u>(39.943.911.978)</u>
Cộng	<u>216.839.691.730</u>	<u>216.839.691.730</u>			<u>161.831.735.933</u>	<u>161.831.735.933</u>
Tổng cộng khoản vay	<u>518.684.520.114</u>	<u>518.684.520.114</u>	<u>380.977.454.646</u>	<u>417.041.657.443</u>	<u>553.551.295.822</u>	<u>553.551.295.822</u>

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	01/01/2020
	VND	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	2019
	VND	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	01/01/2020
	Cổ phiếu	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	2019
	VND	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	2019
	VND	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	2019
	VND	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	2019
	VND	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	2019
	VND	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	2019
	VND	(Trình bày lại) VND
Các khoản phạt vi phạm thuế, chậm nộp	5.299.370.414	11.882.459.162
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	-	40.000.000.000
Các khoản chi phí khác	1.013.032.659	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**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Thường	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 VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng 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 VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng 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 và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp Ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào 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	01/01/2020
		Số đã báo cáo VND	số dư 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	Điều chỉnh	01/01/2020
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	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	Điều chỉnh	2019
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	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	Điều chỉnh	2019
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	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 hợp nhất.



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

Số : 85 /CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2021

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD trước
và sau kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2020"

Kính gửi: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:

I. Chênh lệch kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2020 (trước kiểm toán)	Năm 2020 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	357,578	327,291	(30,287)	-8%

II. Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất năm 2020 trước kiểm toán chênh lệch so với BCTC sau kiểm toán do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây :

1. Doanh thu, giá vốn điều chỉnh giảm 4.590 triệu đồng và 3.786 triệu đồng từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.
2. Chi phí Quản lý doanh nghiệp giảm 4.000 triệu đồng do phân bổ lại chi phí quản lý trong kỳ.
3. Chi phí khác phát sinh tăng 5.051 triệu đồng do phát sinh tiền phạt, lãi chậm nộp thuế năm 2018, 2019.
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tăng 21.182 triệu đồng chủ yếu do kiểm toán viên tính lại chênh lệch phát sinh thuế TNDN giữa Hợp đồng mua bán mà công ty NBB đã ký năm 2019 so với khung giá đất được quy định bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ban hành trong năm 2020.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY



Tổng Giám Đốc
LƯU HẢI CA