

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 2023

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
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

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

Số: 1868/2024/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 4 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh

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

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

Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.089.477.676.732	4.567.447.492.416
I. Nợ ngắn hạn	310		2.244.732.416.752	1.884.476.593.967
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	130.532.484.607	92.397.109.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	51.407.978.226	27.796.563.364
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	73.316.133.969	131.865.793.625
4. Phải trả người lao động	314		3.646.829.655	3.002.161.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	57.676.240.911	31.417.883.292
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	500.455.429.113	297.279.337.773
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.101.012.692.962	971.948.604.185
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	322.879.240.867	321.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	3.805.386.442	7.769.140.254
II. Nợ dài hạn	330		2.844.745.259.980	2.682.970.898.449
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	301.454.445.765	520.642.428.537
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.539.396.000.000	2.158.200.685.697
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	786.852.028
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	3.107.962.187	3.340.932.187
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.820.654.454.281	1.819.808.830.211
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	1.820.654.454.281	1.819.808.830.211
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		207.059.165.444	207.059.165.444
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(7.087.077.763)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		610.213.583.599	608.545.980.580
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		608.305.839.876	602.542.462.968
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.907.743.723	6.003.517.612
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.712.223.001	6.534.201.950
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6.910.132.131.013	6.387.256.322.627

Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị: VND


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

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

Đơn vị: VND

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


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 17 ngày 09 tháng 8 năm 2023 về việc thay đổi địa chỉ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.004.756.560.000 đồng, được chia thành 100.475.656 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

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

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

Tên công ty	31/12/2023		01/01/2023		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		
Các công ty con						
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
Công ty liên doanh, liên kết						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

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

Năm kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty.

Khi Công ty thoái một phần vốn trong công ty liên kết, lãi/lỗ từ giao dịch sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

- Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng mỏ và chi phí đền bù, xây dựng mỏ;
- Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá; và
- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp cho UBND địa phương nơi khai thác.

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

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

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

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

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận được phân chia từ BCC được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch mà không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại trong bất cứ tình huống nào.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã chuyển nhượng*

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

Hàng hóa và dịch vụ khác

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư dự án

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

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**

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

- Khoản vốn góp và lợi nhuận được chia với giá trị lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 37.545.660.000 đồng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này là 1.187.545.660.000 đồng; và
- Khoản tiền đã thanh toán và lợi nhuận được phân chia với giá trị lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 16.025.955.770 đồng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032. Theo hợp đồng, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này là 873.515.955.770 đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 369.100.000 đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Giá trị đầu tư thuần			-			-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Pearl City	18,55%	20.400.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	9,50%	16.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Giá trị đầu tư thuần			36.550.000.000			16.150.000.000

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

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

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

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

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

	01/01/2023 VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
a. Phải thu					
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	70.715.781,00	70.715.781
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	22.431.631.471	841.100.726	19.951.446.011	6.715.183.215	36.508.994.993
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.530.468.006	239.705.690	35.770.738.973	94.879.890.851	22.661.021.818
Thuế thu nhập cá nhân	4.598.086.674	110.851.303	6.763.507.878	9.911.578.718	1.560.867.137
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.305.607.474	1.177.890.383	21.334.951.658	33.233.199.494	12.585.250.021
Cộng	131.865.793.625	2.369.548.102	83.820.644.520	144.739.852.278	73.316.133.969

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023		Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn							
nhân	571.164.973.437	571.164.973.437	42.761.331.678	383.544.962.426	-	911.948.604.185	911.948.604.185
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	11.699.033.828	11.699.033.828	10.751.485.197	10.747.225.348	11.694.773.979	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Xem Thuyết minh b</i>)	518.148.685.697	518.148.685.697				60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	1.101.012.692.962	1.101.012.692.962	53.512.816.875	394.292.187.774	11.694.773.979	971.948.604.185	971.948.604.185
b. Vay dài hạn							
Các khoản vay	2.539.396.000.000	2.539.396.000.000	2.955.167.000.000	1.853.123.000.000	27.300.000.000	1.868.200.685.697	1.868.200.685.697
Các khoản vay bên liên quan (*)	967.300.000.000	967.300.000.000	1.369.175.000.000	1.790.175.000.000	27.300.000.000	1.361.000.000.000	1.361.000.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	897.052.000.000	897.052.000.000	900.000.000.000	2.948.000.000	-	-	-
Ngân hàng VPBank	685.992.000.000	685.992.000.000	685.992.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Bình Dương	507.200.685.697	507.200.685.697	-	60.000.000.000	-	567.200.685.697	567.200.685.697
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(518.148.685.697)	(518.148.685.697)				(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Trái phiếu phát hành							
Trái phiếu NBBH2124001	-	-	-	290.000.000.000	-	290.000.000.000	290.000.000.000
Cộng	2.539.396.000.000	2.539.396.000.000	2.955.167.000.000	2.143.123.000.000	27.300.000.000	2.158.200.685.697	2.158.200.685.697
Tổng cộng	3.640.408.692.962	3.640.408.692.962	3.008.679.816.875	2.537.415.187.774	38.994.773.979	3.130.149.289.882	3.130.149.289.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Khoản vay cá nhân	571.164.973.437	Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Quảng Ngãi	11.699.033.828	8 tháng kể từ ngày giải ngân	7,20%	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C.	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu.



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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	897.052.000.000	180 tháng, đáo hạn vào ngày 16/06/2038	11,50%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu. Vốn góp trong một công ty con của Công ty CII.
Ngân hàng VPBank	685.992.000.000	7 năm 3 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030	11,50%	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII bảo lãnh.
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Bình Dương	507.200.685.697	144 tháng, đáo hạn vào ngày 19/05/2034	8,50%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận.	Đảm bảo bằng 137 tỷ đồng tiền gửi của Công ty và 411 tỷ đồng tiền gửi của công ty CII.
Công ty CII	940.000.000.000	60 tháng đáo hạn vào ngày 11/12/2028	9,60%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	27.300.000.000	Đáo hạn vào ngày 01/04/2027	9,00%	Bổ sung vốn lưu động .	Không có tài sản đảm bảo.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	518.148.685.697	60.000.000.000
Trong năm thứ hai	23.268.000.000	495.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.132.838.000.000	345.000.000.000
Sau năm năm	1.383.290.000.000	1.318.200.685.697
	3.057.544.685.697	2.218.200.685.697
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(518.148.685.697)	(60.000.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	2.539.396.000.000	2.158.200.685.697

22. Dự phòng phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí bảo hành dự án phải trả	1.879.240.867	-
	322.879.240.867	321.000.000.000
b. Dài hạn		
Chi phí dự án phải trả	3.107.962.187	3.340.932.187
	325.987.203.054	324.340.932.187

(*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:

Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	321.000.000.000	321.000.000.000

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

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	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 + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656 100.475.656	100.475.656 100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861) (315.861)	(315.861) (315.861)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795 100.159.795	100.159.795 100.159.795
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 51/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 5 năm 2023, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2022 và năm 2023.

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

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	257.182.492.405	438.406.779.649
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.199.298.577	27.955.177.363
Doanh thu bán hàng	9.420.375.954	-
Doanh thu chuyển nhượng mô đã	7.800.000.000	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.433.539.710	-
Cộng	293.035.706.646	466.361.957.012

Trong đó, doanh thu phát sinh với các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	793.457.377	-
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	-	80.194.762.379
Cộng	793.457.377	80.194.762.379

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

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

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

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

4. Chi phí tài chính

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

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

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính** (tiếp theo)*Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:*

	2023	2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	71.367.790.971	25.430.136.987
Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.727.212.669	3.917.698.631
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	16.375.610.970	29.186.438.357
Công ty CII	12.260.837.019	13.750.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	6.334.246.575	29.156.164.384
Cộng	136.065.698.204	101.440.438.360

5. Chi phí bán hàng

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

7. Thu nhập khác

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

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

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

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

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

	2023 VND	2022 VND
Công ty CII		
Nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai tự án đầu tư	857.490.000.000	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án	-	1.150.000.000.000
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án	45.360.000.000	371.266.082.192
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư dự án	402.664.068.524	39.000.000.000
Chuyển nhượng tài sản	36.489.256.576	-
Chi phí thuê mặt bằng	13.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	995.931.692.130	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	522.005.867.482	146.848.247.018
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư thông qua cản trừ công nợ	489.928.002.882	-
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án	96.150.000.000	-
Nhận vốn hợp tác đầu tư dự án thông qua cản trừ công nợ	802.664.068.524	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	752.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	29.175.000.000	86.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	115.175.000.000	-
Mua tài sản	-	1.580.909.091
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	4.531.053.978	11.133.832.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận vốn hợp tác đầu tư	943.137.000.000	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	652.370.661.742	-
Chuyển tiền tạm ứng thi công dự án	-	630.032.948.046
Thu hồi tiền tạm ứng thi công dự án	490.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	350.000.000.000
Chi phí thi công dự án	53.167.286.677	102.719.116.737
Nhận chuyển nhượng công ty con	85.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.620.579.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn thông qua cản trừ công nợ	400.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	145.418.644.258	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn thông qua cản trừ công nợ	400.000.000.000	-
Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	2023 VND	2022 VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Lưu Hải Ca	-	522.535.157
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	495.436.563
Ông Lê Quốc Bình	-	457.326.058
Ông Nguyễn Văn Chính	-	381.105.048
Ông Nguyễn Bá Lân	-	158.793.770
Ông Đoàn Tường Triệu (Đã miễn nhiệm)	-	154.639.175
Ông Phạm Thanh Vũ	-	31.758.754
	-	2.201.594.525
Ban kiểm soát		
Bà Dương Quỳnh Diệp	-	381.105.048
Ông Lê Trung Hiếu	-	190.552.524
Bà Lê Thị Kiều Diễm	-	190.552.524
	-	762.210.096
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.040.000.000	1.980.769.231
Ông Nguyễn Quý Bình	780.000.000	1.596.923.077
Ông Nguyễn Văn Tý	584.347.826	-
Ông Mai Thanh Trúc (đã miễn nhiệm)	279.130.435	1.520.000.000
Ông Trương Hải Đăng Khoa (đã miễn nhiệm)	-	1.382.857.143
	2.683.478.261	6.480.549.451
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	760.652.174	1.368.076.923

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

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

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

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.
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.
- Các hoạt động khác: doanh thu xây dựng, hoạt động bán hàng,

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

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

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

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

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	257.182.492.405	16.199.298.577	19.653.915.664	-	293.035.706.646
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	2.535.772.769	3.447.777.837	(5.983.550.606)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	257.182.492.405	18.735.071.346	23.101.693.501	(5.983.550.606)	293.035.706.646
Giá vốn theo bộ phận	128.762.538.429	26.225.097.856	33.468.788.425	-	188.456.424.710
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	128.419.953.976	(7.490.026.510)	(10.367.094.924)	(5.983.550.606)	104.579.281.936
Doanh thu hoạt động tài chính					353.051.313.410
Chi phí tài chính					322.759.563.812
Chi phí bán hàng					1.329.151.640
Chi phí quản lý doanh nghiệp					49.065.991.283
Thu nhập khác					18.248.031.900
Chi phí khác					66.754.015.205
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					35.770.738.973
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(886.598.441)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					1.085.764.774

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	438.406.779.649	27.955.177.363	-	-	466.361.957.012
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.398.752.506	-	(3.398.752.506)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	438.406.779.649	31.353.929.869	-	(3.398.752.506)	466.361.957.012
Giá vốn theo bộ phận	209.508.288.419	30.106.485.009	-	-	239.614.773.428
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	228.898.491.230	1.247.444.860	-	(3.398.752.506)	226.747.183.584
Doanh thu hoạt động tài chính					151.411.222.870
Chi phí tài chính					259.786.006.383
Chi phí bán hàng					2.922.155.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp					42.550.206.674
Thu nhập khác					2.110.549.456
Chi phí khác					51.360.379.930
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					17.515.985.308
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.042.301.794)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					7.176.523.932

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

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

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

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	5.052.832.276	-

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	5.768.408.520	-
Trong năm thứ hai	5.768.408.520	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.403.503.550	-
Cộng	13.940.320.590	-

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m2 văn phòng tại Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến 31 tháng 5 năm 2026. Trong đó, 239 m² được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

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

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

5. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.22, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh.

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

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

Số: 51 /CV-TCKT

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2024

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD trước
và sau kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2023"

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HÀ NỘI**

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 2023 trước và sau kiểm toán như sau:

I. Báo cáo công ty mẹ:

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2023 (trước kiểm toán)	Năm 2023 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	27.000	21.144	(5.856)	-22%

II. Báo cáo hợp nhất:

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2023 (trước kiểm toán)	Năm 2023 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	8.072	1.086	(6.986)	-87%

III. Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế của BCTC công ty mẹ và báo cáo hợp nhất năm 2023 trước và sau kiểm toán giảm lần lượt là 5,8 tỷ đồng và 6,9 tỷ đồng, do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây:

- Chi phí quản lý tăng 1,1 tỷ do trích lập các khoản phải thu khó đòi.
- Chi phí khác tăng 5,8 tỷ do trích lãi chậm nộp thuế.

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
Nguyễn Bá Lân