BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I NĂM 2023
KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2023

NỘI DUNG **TRANG**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 (mẫu số B01 – DN/HN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (mẫu số B02 – DN/HN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (mẫu số B03 – DN/HN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)	8-39

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.360.106.529.640**	**2.806.084.422.141**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**7.146.736.665**	**12.148.248.353**
1. Tiền	111	4	7.146.736.665	12.148.248.353
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.888.984.849.643**	**1.392.575.890.115**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	306.318.807.677	353.430.869.507
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	858.498.261.485	846.360.646.932
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.300.000.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	770.508.663.061	239.125.256.256
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(48.640.882.580)	(48.640.882.580)
III. Hàng tồn kho	**140**		**1.417.725.768.907**	**1.355.529.998.264**
1. Hàng tồn kho	141	10	1.417.725.768.907	1.355.529.998.264
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46.249.174.425**	**45.830.285.409**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	29.118.805	29.577.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		46.220.055.620	45.800.708.224
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.371.881.809.652**	**3.581.171.900.486**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.378.055.078.800**	**1.587.155.078.800**
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.378.055.078.800	1.587.155.078.800
II. Tài sản cố định	**220**		**244.290.013.680**	**246.126.127.391**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	211.500.646.751	213.300.923.933
- Nguyên giá	*222*		*253.504.678.990*	*253.504.678.990*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(42.004.032.239)*	*(40.203.755.057)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	32.789.366.929	32.825.203.458
- Nguyên giá	*228*		*33.132.758.452*	*33.132.758.452*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(343.391.523)*	*(307.554.994)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	15	**9.980.000.453**	**10.144.146.110**
- Nguyên giá	*231*		*14.719.606.029*	*14.719.606.029*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(4.739.605.576)*	*(4.575.459.919)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.608.819.842.284**	**1.606.617.757.413**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.608.819.842.284	1.606.617.757.413
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	17	**16.150.000.000**	**16.150.000.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.150.000.000	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**		**114.586.874.435**	**114.978.790.772**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	109.175.612.015	109.622.704.352
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.411.262.420	5.356.086.420
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**6.731.988.339.292**	**6.387.256.322.627**

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**4.912.212.031.668**	**4.567.447.492.416**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.598.457.172.739**	**1.884.476.593.967**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	83.822.905.006	92.397.109.825
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	28.430.835.794	27.796.563.364
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	135.219.324.840	131.865.793.625
4.	Phải trả người lao động	314		2.635.553.592	3.002.161.649
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	12.375.917.635	31.417.883.292
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.031.148.817.899	297.279.337.773
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	978.094.516.685	971.948.604.185
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	22	321.000.000.000	321.000.000.000
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.729.301.288	7.769.140.254
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.313.754.858.929**	**2.682.970.898.449**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	21	582.825.389.017	520.642.428.537
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	1.726.801.685.697	2.158.200.685.697
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		786.852.028	786.852.028
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.340.932.187	3.340.932.187
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.819.776.307.624**	**1.819.808.830.211**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	24	**1.819.776.307.624**	**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		608.632.778.213	608.545.980.580
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*608.325.276.580*	602.542.462.968
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*307.501.633*	*6.003.517.612*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.414.881.730	6.534.201.950
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**6.731.988.339.292**	**6.387.256.322.627**

Nguyễn Trần Phương Uyên	Nguyễn Văn Minh	Nguyễn Bá Lân
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 04 năm 2023

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	25	14.050.702.247	75.792.087.944	14.050.702.247	75.792.087.944
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	**10**		**14.050.702.247**	**75.792.087.944**	**14.050.702.247**	**75.792.087.944**
4. Giá vốn hàng bán	11	26	9.814.296.871	38.752.145.452	9.814.296.871	38.752.145.452
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**4.236.405.376**	**37.039.942.492**	**4.236.405.376**	**37.039.942.492**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	41.076.058.757	27.691.369.679	41.076.058.757	27.691.369.679
7. Chi phí tài chính	22	28	38.761.028.141	51.569.299.990	38.761.028.141	51.569.299.990
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*35.824.534.991*	*33.287.282.998*	*35.824.534.991*	*33.287.282.998*
8. Chi phí bán hàng	25	29	466.768.935	1.818.182	466.768.935	1.818.182
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	5.287.961.842	6.821.508.038	5.287.961.842	6.821.508.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	**30**		**796.705.215**	**6.338.685.961**	**796.705.215**	**6.338.685.961**
11. Thu nhập khác	31	31	36.451.953	899.857.994	36.451.953	899.857.994
12. Chi phí khác	32	32	737.470	4.031.493.609	737.470	4.031.493.609
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**35.714.483**	**(3.131.635.615)**	**35.714.483**	**(3.131.635.615)**
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**832.419.698**	**3.207.050.346**	**832.419.698**	**3.207.050.346**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	699.414.285	1.663.020.291	699.414.285	1.663.020.291
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**133.005.413**	**1.544.030.055**	**133.005.413**	**1.544.030.055**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**61**		(119.320.220)	(28.546.312)	(119.320.220)	(28.546.312)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	**62**		**252.325.633**	**1.572.576.367**	**252.325.633**	**1.572.576.367**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		**2**	**15**	**2**	**15**

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	**01**	**832.419.698**	**1.572.576.367**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.964.422.839	1.935.170.746
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(41.076.058.757)	-
	Chi phí lãi vay	06	35.824.534.991	33.287.282.998
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**(2.454.681.229)**	**36.795.030.111**
	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(211.939.541.507)	11.702.910.310
	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(64.397.855.514)	75.289.278.756
	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	763.611.182.804	89.659.398.587
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(67.163.919)	(69.481.334.657)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**484.751.940.635**	**143.965.283.107**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	(141.859.894.810)
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(209.100.000.000)	(1.150.000.000.000)
3.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	144.599.635.177	18.140.105.190
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(64.500.364.823)**	**(1.273.719.789.620)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	20.446.912.500	1.181.743.004.500
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(445.700.000.000)	(1.899.989.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(425.253.087.500)**	**1.179.843.015.500**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(5.001.511.688)**	**50.088.508.987**
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**	**7.146.736.665**	**80.278.846.073**

Nguyễn Trần Phương Uyên	**Nguyễn Văn Minh**	**Nguyễn Bá Lân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 04 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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 vào ngày 4 tháng 7 năm 2005, và đăng ký sửa đổi lần thứ 9, ngày 18 tháng 05 năm 2015.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 121/QĐ-SGDHCM do Tổng giám đốc sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 20 tháng 11 năm 2008.

Trụ sở chính Công ty đặt tại Số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, điều 10 luật Kinh doanh Bất Động Sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.

- San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình.Lắp đặt thiết bị công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở).

- Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.

- Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có các Chi nhánh sau :

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Bình Thuận	Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, T. Bình Thuận
2	Chi nhánh Tây Nam	444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.
3	Chi nhánh Miền Bắc	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.
4	Chi nhánh Quảng Ngãi	364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

Công ty có các Công ty con sau:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (Công ty Hùng Thanh)

Công ty Hùng Thanh là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với vốn điều lệ là 41,2 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Tầng 3, Block B, Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8 , TP.HCM. Hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,...Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)

Công ty Hương Trà là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 31 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Tổ Dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 Công ty nắm 99% quyền biểu quyết trong Công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 07 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng. Công ty có địa chỉ đặt tại Tổ Dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 Công ty nắm 90% quyền biểu quyết và 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn thảo dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thực hành kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thực hành kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông Tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông Tư 200") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chinh bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015. Hiện nay, Công ty đang trình bày BCTC theo thông tư này.

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo đồng Việt Nam.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con (Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không) được lập đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số 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 thiểu số 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 thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty có 3 công ty con và 1 công ty liên kết. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết này.

3. 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:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban 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 tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị 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 được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

3.3 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 kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào gía trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

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 khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Công ty phân bổ lợi thế thương mại theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 10 năm.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.5 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng trả do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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, chi phí đền bù nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.
Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3.7 Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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 các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, chi phí lãi vay đủ điều kiện vốn hoá, chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

Thời gian sử dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	04 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị. dụng cụ quản lý	03 - 14
Tài sản cố định khác	03 - 08

Một số tài sản cố định hữu hình khác là các máy móc thiết bị nằm trong dây chuyền sản xuất cống được khấu hao theo sản lượng.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

Phần mềm quản lý, giấy phép nhượng quyền thương hiệu, giấy phép chuyển giao công nghệ chế biên đá Granite được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.
Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn tại số được trình bày theo nguyên giá.

3.8 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.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán

Công ty liên kết

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

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

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

Các khoản đầu tư chứng khoán
Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.
Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.11 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

3.13 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3.15 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm trước. Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.16 Chi phí đi vay

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.
Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu bán hàng

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.19 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 hiện tại phải trả 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

3.20 Bên liên quan

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này 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 từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	2.048.802.864	504.123.356
Tiền gửi ngân hàng	5.097.933.801	11.644.124.997
Cộng	**7.146.736.665**	**12.148.248.353**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	**294.188.557.915**	**339.360.374.925**
Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.692.590.116	140.692.590.116
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	103.950.610.505	103.950.610.505
Dự án khu biệt thự Đồi Thuỷ Sản - Quảng Ninh	21.191.815.473	21.191.815.473
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	28.353.541.821	73.525.358.831
Các đối tượng khác	**5.500.000.000**	**5.500.000.000**
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Việt Thành	*3.800.000.000*	*3.800.000.000*
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	*1.700.000.000*	*1.700.000.000*
Các khoản phải thu khách hàng khác	**6.630.249.762**	**8.570.494.582**
Cộng	**306.318.807.677**	**353.430.869.507**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Nhịp cầu Địa Ốc	3.679.691.671	1.368.756.471
Công ty CP xây dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Công ty TNHH MTV xây dựng Ái Nghĩa	20.604.814.204	20.604.814.204
Công ty CP xây dựng hạ tầng CII	559.373.356.280	559.173.356.280
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592	4.837.996.516	4.837.996.516
Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Đại Quang Minh	3.846.538.222	2.788.607.772
Công ty CPXD Công Trình Quảng Ngãi	2.000.000.000	-
Công ty CPĐT 706	1.978.560.982	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Lagi	986.259.497	986.259.497
Các nhà cung cấp khác	27.901.384.512	23.311.196.591
Cộng	**858.498.261.485**	**846.360.646.932**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Là khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất là 12%/ năm, thời gian đáo hạn là ngày 30/06/2023.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù	101.800.842.918	104.000.309.602
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	98.707.758.637	70.889.676.250
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	30.648.060.434
Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	6.965.000.000	6.965.000.000
Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư *(*)*	500.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	19.395.178.672	13.630.387.570
Cộng	**770.508.663.061**	**239.125.256.256**
b. Dài hạn		
Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án	21.054.310.000	21.054.310.000
Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư *(*)*	1.356.963.100.930	1.566.063.100.930
Các khoản phải thu khác	37.667.870	37.667.870
Cộng	**1.378.055.078.800**	**1.587.155.078.800**

(*)

- Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII") về việc đầu tư kinh doanh phân chia lợi nhuận từ Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với số tiền 1.150 tỷ đồng.
- Đây là khoản hợp tác với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Tại ngày 31/03/2023 số tiền góp vốn của Công ty NBB tại Công ty Khu Bắc Thủ Thiêm là 706,9 tỷ đồng.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/03/2023			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	1.209.811.486	-	(1.209.811.486)	1.209.811.486	-	(1.209.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.778.909.360	-	(13.778.909.360)	13.778.909.360	-	(13.778.909.360)
Phải thu ngắn hạn khác	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)
Cộng	**48.640.882.580**	**-**	**(48.640.882.580)**	**48.640.882.580**	**-**	**(48.640.882.580)**

Chi tiết đối tượng lập dự phòng	**31/03/2023**	**01/01/2023**
Công ty Cổ phần Hifill	(30.648.060.434)	(30.648.060.434)
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	(1.700.000.000)	(1.700.000.000)
Công ty CP dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc	(1.057.504.000)	(1.057.504.000)
Công ty TNHH XD và QC Phương Tuấn	(500.000.000)	(500.000.000)
Công ty TNHH MTV xây dựng Ái Nghĩa	(10.302.407.102)	(10.302.407.102)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592	(2.418.998.258)	(2.418.998.258)
Đối tượng khác	(2.013.912.786)	(2.013.912.786)
Tổng cộng	**(48.640.882.580)**	**(48.640.882.580)**

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản dở dang (*)	1.402.341.887.380	-	1.340.146.116.737	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	15.383.881.527	-	15.383.881.527	-
Cộng	**1.417.725.768.907**	**-**	**1.355.529.998.264**	**-**

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

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	593.137.071.373	-	555.819.425.473	-
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	738.218.361.473	-	713.340.236.730	-
Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers	14.719.834.263	-	14.719.834.263	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	22.817.075.551	-	22.817.075.551	-
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	-	27.996.328.839	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	5.453.215.881	-	5.453.215.881	-
Cộng	**1.402.341.887.380**	**-**	**1.340.146.116.737**	**-**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản chi phí khác	29.118.805	29.577.185
	29.118.805	**29.577.185**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí nhà mẫu	4.968.205.638	4.906.709.573
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	324.730.408	866.604.391
Các khoản chi phí khác	428.566.877	395.281.296
	109.175.612.015	**109.622.704.352**
Tổng cộng chi phí trả trước	**109.204.730.820**	**109.652.281.537**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/03/2023 VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	22.431.631.471	1.300.137.652	2.375.205.285	21.356.563.838
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.530.468.006	699.414.285	67.163.919	82.162.718.372
Thuế thu nhập cá nhân	4.598.086.674	4.265.869.367	469.520.885	8.394.435.156
Các khoản khác	23.305.607.474	-	-	23.305.607.474
Cộng	**131.865.793.625**	**6.265.421.304**	**2.911.890.089**	**135.219.324.840**

13 . 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	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	**234.616.241.243**	**2.711.985.442**	**15.039.587.668**	**1.136.864.637**	**253.504.678.990**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	**26.786.921.485**	**2.140.011.137**	**10.483.920.453**	**792.901.982**	**40.203.755.057**
Khấu hao trong năm	1.384.216.482	51.431.610	324.650.112	39.978.978	1.800.277.182
Tại ngày 31/03/2023	**28.171.137.967**	**2.191.442.747**	**10.808.570.565**	**832.880.960**	**42.004.032.239**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	**207.829.319.758**	**571.974.305**	**4.555.667.215**	**343.962.655**	**213.300.923.933**
Tại ngày 31/03/2023	**206.445.103.276**	**520.542.695**	**4.231.017.103**	**303.983.677**	**211.500.646.751**

14 . 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**
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	**32.863.658.452**	**269.100.000**	**33.132.758.452**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	**59.433.219**	**248.121.775**	**307.554.994**
Khấu hao trong năm	**14.858.304**	20.978.225	35.836.529
Tại ngày 31/03/2023	**74.291.523**	**269.100.000**	**343.391.523**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	**32.804.225.233**	**20.978.225**	**32.825.203.458**
Tại ngày 31/03/2023	**32.789.366.929**	-	**32.789.366.929**

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Trung tâm thương mại Carina VND	Tài sản khác 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**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	**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	11.604.060	116.956.362	35.585.235	164.145.657
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2023	**1.091.973.995**	**3.469.705.406**	**177.926.175**	**4.739.605.576**
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 31/03/2023	**885.774.642**	**5.886.803.639**	**3.207.422.172**	**9.980.000.453**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	827.300.484.718	826.159.350.930
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	779.880.770.293	778.819.819.210
Các dự án khác	1.638.587.273	1.638.587.273
Cộng	**1.608.819.842.284**	**1.606.617.757.413**

17 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư vào công ty liên kết

Đây là khoản Công ty NBB đã đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú với số tiền 4.579.636.245 VNĐ, tương đương tỷ lệ sở hữu là 49%. Tại ngày 31/03/2023, Công ty NBB đã trích lập 100% dự phòng khoản đầu tư này.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2023			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 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 thuần của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**16.150.000.000**			**16.150.000.000**

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	48.736.691.002	48.736.691.002	48.736.691.002	48.736.691.002
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (E&C)	3.128.109.903	3.128.109.903	6.128.109.903	6.128.109.903
Công ty CP Chuyển giao và Ứng dụng Công nghệ Địa kỹ thuật	4.645.300.185	4.645.300.185	5.645.300.185	5.645.300.185
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi	2.398.981.946	2.398.981.946	4.881.217.832	4.881.217.832
Công ty TNHH XD TM DV Thuần Phong	4.247.140.582	4.247.140.582	4.247.140.582	4.247.140.582
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Tiến Thịnh	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537
Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM	3.630.000.000	3.630.000.000	-	-
Các đối tượng khác	10.881.665.629	10.881.665.629	16.603.634.562	16.603.634.562
Cộng	**83.822.905.006**	**83.822.905.006**	**92.397.109.825**	**92.397.109.825**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Khách hàng ứng tiền trước (*)	28.425.771.794	27.791.499.364
Các khoản khác	5.064.000	5.064.000
Cộng	**28.430.835.794**	**27.796.563.364**
(*) Chi tiết khách hàng ứng tiền trước:		
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	17.263.140.563	16.628.868.133
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	8.140.000.000	8.140.000.000
Cộng	**28.425.771.794**	**27.791.499.364**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay	5.323.355.148	24.432.412.948
Chi phí xây dựng	4.806.087.886	4.806.087.886
Chi phí phải trả khác	2.246.474.601	2.179.382.458
Cộng	**12.375.917.635**	**31.417.883.292**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	190.772.630.300	207.000.880.850
Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC	34.553.837.197	37.253.837.197
Quỹ bảo trì phải trả	44.889.547.736	44.889.547.736
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư *(*)*	750.000.000.000	-
Lãi phải trả hợp tác đầu tư	2.920.054.794	-
Các khoản phải trả khác	8.012.747.872	8.135.071.990
Cộng	**1.031.148.817.899**	**297.279.337.773**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.058.031.000	6.098.031.000
Quỹ bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư *(*)*	402.664.068.524	357.304.068.524
Lãi phải trả khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	173.156.204.457	156.293.243.977
Cộng	**582.825.389.017**	**520.642.428.537**

(*)

- Khoản hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh- Quảng Ngãi của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("Công ty BTT"), thời gian hợp tác đến 31 tháng 12 năm 2025. Công ty BTT được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng. Tại ngày 31/03/2023 số tiền vốn hợp tác đầu tư của Công ty BTT tại Công ty NBB là 402,6 tỷ đồng.
- Khoản hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("Công ty E&C") để triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án của Công ty NBB. Tại ngày 31/03/2023 số tiền góp vốn của Công ty E&C tại Công ty NBB là 750 tỷ đồng.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Tower	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	**321.000.000.000**	**321.000.000.000**

Công ty đang thực hiện trích trước khoản chi phí sử dụng đất phải trả cho Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Tower. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán tiền sử dụng đất để xác định chính xác số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/03/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	898.094.516.685	898.094.516.685	16.845.912.500	30.700.000.000	911.948.604.185	911.948.604.185
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000	80.000.000.000			60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	**978.094.516.685**	**978.094.516.685**	**16.845.912.500**	**30.700.000.000**	**971.948.604.185**	**971.948.604.185**
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	567.200.685.697	567.200.685.697	-	-	567.200.685.697	567.200.685.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	-	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	89.601.000.000	89.601.000.000	3.601.000.000	-	86.000.000.000	86.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty CPĐT và xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	350.000.000.000	-	-	350.000.000.000	350.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)			(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Cộng	**1.726.801.685.697**	**1.726.801.685.697**	**403.601.000.000**	**525.000.000.000**	**1.868.200.685.697**	**1.868.200.685.697**
Trái phiếu phát hành						
Mã trái phiếu NBBH2124001	-	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
Cộng	-	-	-	**290.000.000.000**	**290.000.000.000**	**290.000.000.000**
Tổng cộng khoản vay	**2.704.896.202.382**	**2.704.896.202.382**	**420.446.912.500**	**555.700.000.000**	**3.130.149.289.882**	**3.130.149.289.882**

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Ngắn hạn					
Nhiều cá nhân	898.094.516.685	Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8-9%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Dài hạn					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	567.200.685.697	144 tháng đến ngày 19/05/2034	8,5%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận.
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	89.601.000.000	60 tháng	7,0%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	240 tháng	8,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	400.000.000.000	240 tháng	8,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	240 tháng	8,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo

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

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	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 cổ tức	-	-	-	-	-	(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 31/12/2022	**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 kỳ	-	-	-	-	252.325.633	(119.320.220)	133.005.413
Khác	-	-	-	-	(165.528.000)	-	(165.528.000)
Tại ngày 31/03/2023	**1.004.756.560.000**	**207.059.165.444**	**(7.087.077.763)**	**-**	**608.632.778.213**	**6.414.881.730**	**1.819.776.307.624**

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

25. DOANH THU

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	10.258.034.824	67.578.526.034	10.258.034.824	67.578.526.034
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.792.667.423	8.213.561.910	3.792.667.423	8.213.561.910
Cộng	**14.050.702.247**	**75.792.087.944**	**14.050.702.247**	**75.792.087.944**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn bất động sản	3.792.525.280	29.698.058.624	3.792.525.280	29.698.058.624
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	6.021.771.591	9.054.086.828	6.021.771.591	9.054.086.828
Cộng	**9.814.296.871**	**38.752.145.452**	**9.814.296.871**	**38.752.145.452**

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Cổ tức được chia	95.000.000	-	95.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	82.984.589	80.822.124	82.984.589	80.822.124
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	40.898.074.168	27.610.547.555	40.898.074.168	27.610.547.555
Cộng	**41.076.058.757**	**27.691.369.679**	**41.076.058.757**	**27.691.369.679**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí hợp tác đầu tư dự án	2.920.054.794	18.446.707.943	2.920.054.794	18.446.707.943
Chi phí lãi vay	35.840.973.347	33.122.592.047	35.840.973.347	33.122.592.047
Cộng	**38.761.028.141**	**51.569.299.990**	**38.761.028.141**	**51.569.299.990**

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

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí bằng tiền khác	466.768.935	1.818.182	466.768.935	1.818.182
Cộng	**466.768.935**	**1.818.182**	**466.768.935**	**1.818.182**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên quản lý	4.133.181.217	4.834.361.621	4.133.181.217	4.834.361.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	660.814.005	422.444.191	660.814.004	422.444.191
Chi phí bằng tiền khác	493.966.621	1.564.702.226	493.966.621	1.564.702.226
Cộng	**5.287.961.843**	**6.821.508.038**	**5.287.961.842**	**6.821.508.038**

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

31. THU NHẬP KHÁC

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản thu nhập khác	36.451.953	899.857.994	36.451.953	899.857.994
Cộng	**36.451.953**	**899.857.994**	**36.451.953**	**899.857.994**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản chi phí khác	737.470	4.031.493.609	737.470	4.031.493.609
Cộng	**737.470**	**4.031.493.609**	**737.470**	**4.031.493.609**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ và Công ty con là 20% lợi nhuận chịu thuế.

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**832.419.698**	**3.207.050.346**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận khác	-	-
Thu nhập chịu thuế	**832.419.698**	**3.207.050.346**
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	**832.419.698**	**3.207.050.346**
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	699.414.285	1.663.020.291
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**699.414.285**	**1.663.020.291**

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/03/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022 VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	252.325.633	1.572.576.367
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	(10.093.025)	(62.903.055)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**242.232.608**	**1.509.673.312**
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	**2**	**15**

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

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

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh	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 Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	Bên liên quan của Công ty CII

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

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm, Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	45.360.000.000	85.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	9.593.400.454	5.777.766.006
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	2.916.506.849	3.390.410.959
Góp vốn hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ	-	1.150.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh tự hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ	25.496.000.000	10.227.000.000
Hoàn trả vốn hỗ trợ vốn	125.000.000.000	-
Trả lãi phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	24.397.216.441	-
Công ty CP Xây dựng Hạ Tầng CII E&C		
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	-	1.953.131.360
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	350.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	7.335.616.438	3.015.753.425
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi		
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	1.603.685.956	1.364.833.189
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Góp vốn hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	500.000.000.000	141.859.894.810
Nhận hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ	209.100.000.000	-
Thu lãi góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	-	18.140.105.190
Nhận tiền hỗ trợ vốn	3.601.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	3.155.121.194	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	400.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	6.334.246.575	3.539.726.027
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia		
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	400.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	8.383.561.644	3.570.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	4.800.000.000
Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ khác	832.211.231	825.113.365

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

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.

Nguyễn Trần Phương Uyên	**Nguyễn Văn Minh**	**Nguyễn Bá Lân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 04 năm 2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Số : 72 /CV-TCKT

"V/v Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý I năm 2023"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2023

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

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư sô 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chi tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2023 so với Quý I năm 2022 như sau:

1. ***Báo cáo công ty mẹ:***

Đvt: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Qúy 1/2023	Qúy 1/2022	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	11.348	73.147	(61.800)	-84%
2	Lợi nhuận sau thuế	2.798	2.389	409	17%

2. ***Báo cáo hợp nhất:***

Stt	Khoản mục	Qúy 1/2023	Qúy 1/2022	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	14.051	75.792	(61.741)	-81%
2	Lợi nhuận sau thuế	133	1.544	(1.411)	-91%

Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế Qúy 1/2023 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước, ảnh hưởng bởi các nguyên nhân sau:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 85% dẫn đến lợi nhuận gộp giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2022.
- Thu nhập từ hoạt động tài chính tăng 48% so với cùng kỳ năm 2022.
- Chi phí lãi vay giảm 25%.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 22%.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY

M.S.D.N: 0305893305 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY QUẬN 8 - T.P HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Bá Lân

Nơi gửi:
- Như trên;
- Lưu TCKT.