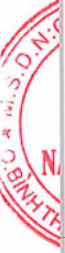


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 55



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 2024.

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 Bá Lân	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên độc lập
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
Ông Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 16 tháng 5 năm 2024 đến ngày 17 tháng 12 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, 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 06 tháng 3 năm 2025

Số: 2059/2025/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 06 tháng 3 năm 2025, từ trang 5 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VII.5 của báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính 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 vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.



Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2023-072-1

Thay mặt và đại diện cho
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2024-072-1

5305
TY
AN
Ư
Y BẢ
PHỐ S

00
TY
I
JOC
AN
JN
50

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.363.901.325.061	4.229.309.633.826
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.008.206.323.629	2.032.074.039.629
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.008.206.323.629	2.032.074.039.629
II. Tài sản cố định	220		217.601.942.685	221.874.005.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	186.224.114.699	190.496.177.995
- Nguyên giá	222		252.739.545.688	273.719.819.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66.515.430.989)	(83.223.641.027)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	228		31.746.927.986	31.746.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(369.100.000)	(369.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	24.015.925.922	9.487.563.482
- Nguyên giá	231		30.103.487.556	14.719.606.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.087.561.634)	(5.232.042.547)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	36.550.000.000	36.550.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.550.000.000	38.550.000.000
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		281.778.625.960	275.700.377.358
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	242.145.381.517	231.457.692.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	5.633.244.443	6.242.684.861
3. Lợi thế thương mại	269	V.16	34.000.000.000	38.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.753.558.810.731	6.910.132.131.013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024


Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.935.636.943.452	5.089.477.676.732
I. Nợ ngắn hạn	310		2.572.141.469.918	2.244.732.416.752
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	95.999.432.631	130.532.484.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	42.736.350.951	51.407.978.226
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	24.390.003.721	73.316.133.969
4. Phải trả người lao động	314		3.902.508.660	3.646.829.655
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	46.025.728.465	57.676.240.911
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	317.035.848.703	500.455.429.113
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	1.717.574.769.845	1.101.012.692.962
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	322.879.240.867	322.879.240.867
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	1.597.586.075	3.805.386.442
II. Nợ dài hạn	330		3.363.495.473.534	2.844.745.259.980
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	644.567.394.731	301.454.445.765
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	2.713.930.000.000	2.539.396.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	4.998.078.803	786.852.028
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	-	3.107.962.187
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.817.921.867.279	1.820.654.454.281
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	1.817.921.867.279	1.820.654.454.281
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		607.813.431.986	610.213.583.599
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		607.048.469.409	608.305.839.876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		764.962.577	1.907.743.723
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.379.787.612	5.712.223.001
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.753.558.810.731	6.910.132.131.013


 Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu


 Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc


Ngày 06 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			2024	2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	64.726.492.360	293.035.706.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		64.726.492.360	293.035.706.646
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	42.234.364.666	188.456.424.710
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		22.492.127.694	104.579.281.936
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	315.549.288.706	353.051.313.410
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	254.979.071.355	322.759.563.812
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		252.235.083.079	263.149.412.401
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.340.167.949	1.329.151.640
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	17.295.058.754	49.065.991.283
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		64.427.118.342	84.475.888.611
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.797.487.523	18.248.031.900
12. Chi phí khác	32	VI.8	56.320.127.362	66.754.015.205
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(49.522.639.839)	(48.505.983.305)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.904.478.503	35.969.905.306
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	9.644.879.722	35.770.738.973
16. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	4.820.667.193	(886.598.441)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		438.931.588	1.085.764.774
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		764.962.577	1.907.743.723
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(326.030.989)	(821.978.949)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	7	19


 Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu


 Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024


Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		2024	2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14.904.478.503	35.969.905.306
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	12.281.481.141	10.152.125.823
Các khoản dự phòng	03	1.639.831.928	18.643.005.219
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(301.459.164.914)	(220.984.040.680)
Chi phí lãi vay	06	249.317.806.482	263.149.412.401
3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(23.315.566.860)	106.930.408.069
Giảm các khoản phải thu	09	83.551.235.853	345.808.534.214
Tăng hàng tồn kho	10	(314.291.109.185)	(96.572.488.607)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(102.868.490.475)	(234.074.108.720)
Tăng chi phí trả trước	12	(11.142.175.915)	(111.952.899.634)
Tiền lãi vay đã trả	14	(306.416.699.958)	(411.362.911.925)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.937.895.062)	(94.879.890.851)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.379.318.957)	(4.203.894.516)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(704.800.020.559)	(500.307.251.970)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(7.977.820.622)	(39.400.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.212.206.406	40.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(886.266.872.221)	(1.331.415.824.648)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	536.104.137.400	896.888.925.578
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	3.800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	245.653.348.037	221.432.926.680
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(102.475.001.000)	(258.067.247.408)


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 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		2024	2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.663.450.237.091	2.899.446.155.133
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.838.849.566.990)	(2.137.415.187.774)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	824.600.670.101	762.030.967.359
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	17.325.648.542	3.656.467.981
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	15.804.716.334	12.148.248.353
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	33.130.364.876	15.804.716.334


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 19 ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật 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.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII"), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty mẹ là 63,05% trong đó sở hữu trực tiếp 45,90% và sở hữu gián tiếp 17,15% thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (một công ty do CII sở hữu 100%).

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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 113 người và 152 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 của Công ty và các công ty con 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 triển khai các hoạt động hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án 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.

Đặc điểm hoạt động trong năm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Vào ngày 18 tháng 3 năm 2024, CII đã mua thêm cổ phiếu của Công ty, nâng tỷ lệ sở hữu lên 51,63%. Công ty đã chuyển từ công ty liên kết thành công ty con của CII kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	31/12/2024		01/01/2024		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%	100,00%	100,00%	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

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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

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 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 ("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. 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 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.

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.

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 tài chính. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng kỳ kế toán. 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 tách khỏi 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 (*chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây*) 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 phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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 thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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.

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.

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.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty không phân bổ dần 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 khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Theo đó, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các khoản 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.

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 kỳ 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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, khu giữ trẻ 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 và nhà giữ trẻ 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 2024

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 kỳ 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.

Các khoản trả trước

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

Chi phí mua lại quyền tham gia dự án ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ diện tích các bất động sản đã bán của các dự án trong từng kỳ.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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.

Phí cam kết rút vốn là chi phí liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo thời gian thực tế của khoản vay.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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".

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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

- (e) 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;
- (f) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (g) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (h) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (i) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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:

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

Tiền lãi

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

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 2024

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 2024

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

Các bên liên quan của Công ty bao gồm 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.

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**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	504.128.838	198.154.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.046.236.038	15.516.561.613
Các khoản tương đương tiền (i)	28.580.000.000	90.000.000
Cộng	33.130.364.876	15.804.716.334

(i) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TPBank. Các khoản tiền gửi này đang được cầm cố tại ngân hàng cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Delagi của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư cuối kỳ là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Trung tâm kinh doanh (HDBank). Khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của chính ngân hàng này (xem thêm tại thuyết minh V.22).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	287.554.658.568	321.266.598.568
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	140.692.590.116	140.692.590.116
<i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</i>	24.761.162.474	56.298.102.474
<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	18.150.295.473	20.325.295.473
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	1.700.000.000	5.500.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	20.404.941.823	33.642.558.097
Cộng	309.659.600.391	360.409.156.665

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trả trước cho nhà cung cấp là bên độc lập	295.409.021.224	279.054.216.428
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc</i>	192.841.775.900	192.841.775.900
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C</i>	40.447.883.701	40.447.883.701
<i>Các đối tượng khác</i>	62.119.361.623	45.764.556.827
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	57.473.233.741	82.035.956.810
Cộng	352.882.254.965	361.090.173.238

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan (i)	346.187.685.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C (ii)	2.300.000.000	2.300.000.000
Cộng	348.487.685.000	2.300.000.000

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2024/HĐHT-NBB ngày 27 tháng 3 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm. Khoản hợp tác đầu tư đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 3 năm 2024. Thời hạn hợp tác là 36 tháng hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Công ty được phân chia lợi nhuận cố định 14,0%/năm và thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư lãi phải thu cuối kỳ là 54.168.594.040 đồng.

(ii) 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 ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	196.077.214.503	150.244.084.533
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	104.664.118.718	54.768.178.049
Các khoản hỗ trợ vốn	30.648.060.434	43.639.882.834
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	32.458.872.221	-
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	7.001.000.000	103.965.000.000
Tạm ứng cho các đội thi công	9.661.680.048	-
Cổ tức phải thu	3.910.563.176	3.910.563.176
Các khoản phải thu khác	20.229.242.028	23.962.056.180
	404.650.751.128	380.489.764.772
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	25.208.323.629	24.584.039.629
	2.008.206.323.629	2.032.074.039.629
Tổng cộng phải thu khác	2.412.857.074.757	2.412.563.804.401
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.174.477.843.730	2.078.152.758.398

(i) Số dư thể hiện các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty mẹ (sau đây gọi tắt là "Công ty CII"). Chi tiết như sau:

- Khoản vốn góp với giá trị là 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang sở hữu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty. 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.183.337.864.178 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 33.337.864.178 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 873.261.479.678 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 15.771.479.678 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh nêu trên được thu hồi theo lịch biểu sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	24.492.000.000	-
Trong năm thứ hai	30.620.000.000	24.492.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	527.784.000.000	145.913.000.000
Sau năm năm	1.424.594.000.000	1.837.085.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(24.492.000.000)	-
Số phải thu sau 12 tháng	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	31/12/2024			01/01/2024		
	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	10.052.977.199	1.523.214.592	(8.529.762.607)	7.407.605.201	3.367.674.522	(4.039.930.679)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.804.416.020	-	(26.804.416.020)	26.504.416.020	-	(26.504.416.020)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	34.521.121.995	-	(34.521.121.995)	38.821.121.995	-	(38.821.121.995)
Cộng	73.678.515.214	2.673.214.592	(71.005.300.622)	72.733.143.216	3.367.674.522	(69.365.468.694)

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

	2024	2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	69.365.468.694	48.640.882.580
Trích lập dự phòng trong năm	1.639.831.928	18.643.005.219
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	2.081.580.895
Số dư cuối năm	71.005.300.622	69.365.468.694

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	11.747.746.120	-	10.892.736	-
Công cụ, dụng cụ	4.140.000	-	38.740.171	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	1.852.286.443.931	-	1.520.845.445.033	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	18.637.915.504	-	19.691.053.098	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	4.400.000.000	-	4.400.000.000	-
Thành phẩm	14.767.114.592	-	18.089.546.717	-
Bất động sản hoàn thành	-	-	15.383.881.527	-
Hàng hóa bất động sản	30.304.760.000	-	-	-
Cộng	1.932.148.120.147	-	1.578.459.559.282	-

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 (i)	1.145.954.324.421	-	845.292.541.978	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)	635.308.944.976	-	604.529.728.521	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	71.023.174.534	-
Cộng	1.852.286.443.931	-	1.520.845.445.033	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(i) Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận với mục tiêu kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí và lưu trú của du khách, đầu tư khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư và nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên khu du lịch. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 48121000413 ngày 04 tháng 8 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,53 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.725,7 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang tiếp tục đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Công ty đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Thuận bàn giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này.

(ii) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 1.752 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng (xem thêm tại Thuyết minh V.22).

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào các dự án nêu trên với tổng giá trị là 81.252.556.123 đồng (năm 2023 là 69.783.356.417 đồng).

9. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	276.320.021	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	123.678.270	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.454.861	15.765.171
Các khoản chi phí trả trước khác	57.703.134	904.220
	471.156.286	16.669.391
b. Dài hạn		
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)	112.297.543.664	114.916.531.940
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	9.810.615.709	5.958.428.389
Phí cam kết rút vốn	8.875.000.000	-
Chi phí nhà mẫu	4.307.458.446	4.368.913.276
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	3.076.419.536	2.331.509.716
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	253.922.570	377.749.842
Các khoản chi phí trả trước khác	70.312.500	50.450.242
	242.145.381.517	231.457.692.497
Tổng cộng chi phí trả trước	242.616.537.803	231.474.361.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

9. Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

	2024	2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	231.457.692.497	109.622.704.352
Chi phí phát sinh trong năm	15.726.973.537	122.883.964.955
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	9.823.585.443
Phân bổ vào chi phí trong năm	(5.039.284.517)	(10.632.162.253)
Giảm khác	-	(240.400.000)
Số dư cuối năm	242.145.381.517	231.457.692.497



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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 01/01/2024	224.460.013.400	27.576.317.229	20.371.874.756	1.311.613.637	273.719.819.022
Mua trong năm	-	3.456.228.956	-	-	3.456.228.956
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(3.495.657.492)	(17.495.030.253)	(3.407.623.636)	(38.190.909)	(24.436.502.290)
Tại ngày 31/12/2024	220.964.355.908	13.537.515.932	16.964.251.120	1.273.422.728	252.739.545.688
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	38.973.463.139	26.239.119.641	16.927.399.985	1.083.658.262	83.223.641.027
Khấu hao trong năm	4.943.432.342	1.137.769.485	1.239.041.750	105.718.477	7.425.962.054
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(3.495.657.492)	(17.495.030.253)	(3.109.289.325)	(34.195.022)	(24.134.172.092)
Tại ngày 31/12/2024	40.421.237.989	9.881.858.873	15.057.152.410	1.155.181.717	66.515.430.989
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	185.486.550.261	1.337.197.588	3.444.474.771	227.955.375	190.496.177.995
Tại ngày 31/12/2024	180.543.117.919	3.655.657.059	1.907.098.710	118.241.011	186.224.114.699

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 23.410.650.487 đồng và 40.582.941.777 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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 3.496.950.276 đồng và 737.204.921 đồng (xem thêm thuyết minh V.22).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Tại ngày 31/12/2024	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Tại ngày 31/12/2024	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	31.377.827.986	-	31.377.827.986
Tại ngày 31/12/2024	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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư**

	Các tiện ích cho thuê của Dự án Carina Plaza		Các tiện ích cho thuê của Dự án Diamond Riverside		Cộng VND
	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Tiện ích khác VND	Khu giữ trẻ tại dự án VND	Phòng tập gym Riverside VND	
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	1.977.748.637	9.356.509.045	-	3.385.348.347	14.719.606.029
Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản	-	-	15.383.881.527	-	15.383.881.527
Tại ngày 31/12/2024	1.977.748.637	9.356.509.045	15.383.881.527	3.385.348.347	30.103.487.556
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	1.126.786.175	3.820.574.492	-	284.681.880	5.232.042.547
Khấu hao trong năm	46.416.240	467.825.448	192.298.519	148.978.880	855.519.087
Tại ngày 31/12/2024	1.173.202.415	4.288.399.940	192.298.519	433.660.760	6.087.561.634
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	850.962.462	5.535.934.553	-	3.100.666.467	9.487.563.482
Tại ngày 31/12/2024	804.546.222	5.068.109.105	15.191.583.008	2.951.687.587	24.015.925.922

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 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	2024	2023
	VND	VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	456.036.364	276.618.183
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	855.519.087	656.582.628
Lỗ từ cho thuê bất động sản	(399.482.723)	(379.964.445)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	924.801.082.718	851.376.014.572
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II	865.206.219.244	802.247.632.804
Các dự án khác	5.741.204.903	-
Cộng	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376

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

	2024	2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	142.124.859.489	48.811.564.509
Kết chuyển vào chi phí trong năm	-	(1.805.674.546)
Số dư cuối năm	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 15 tháng 4 năm 2010 và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù, và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để thực hiện xây dựng.

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.433 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

Công ty đã thế chấp một phần quyền sử dụng đất của hai dự án này để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty CII.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào dự án với tổng giá trị là 109.912.431.670 đồng (năm 2023: 39.233.798.302 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	31/12/2024			01/01/2024		
	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
Giá trị đầu tư thuần			-			-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	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	-	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			36.550.000.000

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 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai	Cộng
	VND	VND	VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
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 01/01/2024	1.116.309.000	5.126.375.861	6.242.684.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(609.440.418)	(609.440.418)
Tại ngày 31/12/2024	1.116.309.000	4.516.935.443	5.633.244.443
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		Dự phòng đầu tư công ty con	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
Tại ngày 01/01/2024	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	4.211.226.775	4.211.226.775
Tại ngày 31/12/2024	-	4.998.078.803	4.998.078.803
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 thù 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 2024

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

16. Lợi thế thương mại

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2024	40.000.000.000
Tại ngày 31/12/2024	40.000.000.000
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2024	2.000.000.000
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	4.000.000.000
Tại ngày 31/12/2024	6.000.000.000
Tại ngày 01/01/2024	38.000.000.000
Tại ngày 31/12/2024	34.000.000.000

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	(Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng thanh toán)	
	VND	VND
Phải trả cho các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	22.898.522.668	35.632.948.903
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	37.736.691.002	45.536.691.002
Các đối tượng khác	35.364.218.961	49.362.844.702
Cộng	95.999.432.631	130.532.484.607

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	13.497.499.354	23.331.720.629
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	29.193.061.597	28.031.401.597
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	45.790.000	44.856.000
Cộng	42.736.350.951	51.407.978.226

(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 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	286.945.345	286.945.345
Thuế thu nhập cá nhân	70.715.781	70.715.781	43.002.323	43.002.323
Các khoản khác	-	-	70.142.870	70.142.870
Cộng	70.715.781	70.715.781	400.090.538	400.090.538
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	36.508.994.993	3.110.242.632	36.976.502.880	2.642.734.745
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.661.021.818	9.644.879.722	24.650.949.717	7.654.951.823
Thuế thu nhập cá nhân	1.560.867.137	3.467.480.309	4.071.883.598	956.463.848
Thuế tài nguyên, môi trường	735.308.391	3.290.743.630	3.690.834.537	335.217.484
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.849.941.630	15.130.829.079	14.180.134.888	12.800.635.821
Cộng	73.316.133.969	34.644.175.372	83.570.305.620	24.390.003.721

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	41.207.522.681	52.339.449.522
Chi phí xây dựng phải trả	4.309.769.068	4.583.183.933
Chi phí phải trả khác	508.436.716	753.607.456
Cộng	46.025.728.465	57.676.240.911

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Phải trả khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải trả về hợp tác kinh doanh và hỗ trợ vốn	129.831.780.264	2.830.167.596
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	125.651.559.800	147.555.048.800
Quỹ bảo trì căn hộ	41.596.512.741	47.589.236.144
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	13.444.222.257	5.259.523.271
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	-	290.766.338.258
Các khoản phải trả khác	6.511.773.641	6.455.115.044
	317.035.848.703	500.455.429.113
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	535.000.000.000	209.314.068.524
Lãi phải trả cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	102.794.812.360	84.598.403.870
Nhận ký quỹ, ký cược	6.025.497.335	6.594.888.335
Quỹ bảo trì căn hộ	747.085.036	947.085.036
	644.567.394.731	301.454.445.765
Tổng cộng phải trả khác	961.603.243.434	801.909.874.878
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	768.797.122.094	587.590.830.011

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 42/2023/HĐ-CII ký ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác đầu tư khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 05/HĐCN/NBB-CII ký ngày 11 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

Bên góp vốn sẽ được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 12 tháng 12 năm 2024, các khoản hợp tác đầu tư nêu trên đã được chuyển nhượng từ Công ty CII sang Công ty CII Invest, một công ty con do CII sở hữu 100% vốn, theo thỏa thuận ba bên. Các thỏa thuận này đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 91/NQ-HĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2024	Phát sinh trong năm		01/01/2024
	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn				
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	1.328.089.000.000	2.130.710.000.000	802.621.000.000	-
Các khoản vay cá nhân	350.384.291.493	21.220.796.335	242.001.478.279	571.164.973.437
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	6.035.478.352	7.370.440.756	13.033.996.232	11.699.033.828
Ngân hàng HDBank	-	500.000.000	500.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	33.066.000.000			518.148.685.697
Cộng	1.717.574.769.845	2.159.801.237.091	1.058.156.474.511	1.101.012.692.962
b. Vay dài hạn				
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	967.300.000.000	-	-	967.300.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	891.002.000.000	-	6.050.000.000	897.052.000.000
Ngân hàng VPBank	681.094.000.000	-	4.898.000.000	685.992.000.000
Ngân hàng HDBank	207.600.000.000	207.600.000.000	-	-
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Bình Dương	-	-	507.200.685.697	507.200.685.697
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(33.066.000.000)			(518.148.685.697)
Cộng	2.713.930.000.000	207.600.000.000	518.148.685.697	2.539.396.000.000
Tổng cộng	4.431.504.769.845	2.367.401.237.091	1.576.305.160.208	3.640.408.692.962

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn như sau:

- Số dư cuối kỳ của các khoản vay bên liên quan bao gồm:

- (i) Phải trả Công ty CII với giá trị là 1.324.089.000.000 đồng theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHT-CII ngày 10 tháng 01 năm 2024, hợp đồng số 03/2024/HĐHT-CII ngày 20 tháng 3 năm 2024 và hợp đồng số 04/2024/HĐHT-CII ngày 20 tháng 3 năm 2024. Các hợp đồng này đã được Hội Đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại thời điểm ký. Số tiền hợp tác được sử dụng cho các dự án bất động sản đang đầu tư của Công ty và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn hợp tác của mỗi hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Công ty CII được phân chia lợi nhuận hàng tháng cố định là 12%/năm.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi suất trong năm là 10%/năm. Mục đích vay để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty. Khoản vay 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 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn** (tiếp theo)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi có kỳ hạn 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất trong năm là 7,2%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Tài sản đảm bảo là 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.
- Các khoản đi vay ngắn hạn khác là các khoản tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất dao động trong khoảng từ 8,0%/năm đến 10,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn như sau:

- Số dư cuối kỳ của các khoản vay bên liên quan bao gồm:
 - (i) Khoản vay Công ty CII Invest với kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 11 tháng 11 năm 2028. Lãi suất trong năm là 9,6%/năm. Mục đích vay để 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. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Đây là khoản vay được chuyển giao từ Công ty mẹ sang Công ty CII Invest theo thỏa thuận giữa các bên.
 - (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 27.300.000.000, đồng đáo hạn vào ngày 01 tháng 4 năm 2027. Lãi suất trong năm là 9,0%/năm. Mục đích vay để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 với kỳ hạn 180 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2038. Lãi suất trong năm giao động trong khoản từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm. Mục đích vay để bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty và Công ty CII và một phần vốn góp của một công ty trong tập đoàn.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với kỳ hạn 87 tháng, đáo hạn vào ngày 25 tháng 9 năm 2030. Lãi suất trong năm giao động trong khoản từ 10,0%/năm đến 11,5%/năm. Mục đích vay dùng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII. Tài sản đảm bảo là 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.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn 36 tháng, sẽ đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2027. Lãi suất trong năm là 11,5%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các khoản nợ vay theo hợp đồng vay vốn và bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III và hợp đồng tiền gửi 9 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng HDBank.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)*Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:*

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	33.066.000.000	518.148.685.697
Trong năm thứ hai	71.532.000.000	23.268.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.653.181.000.000	1.132.838.000.000
Sau năm năm	989.217.000.000	1.383.290.000.000
	2.746.996.000.000	3.057.544.685.697
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(33.066.000.000)	(518.148.685.697)
Số phải trả sau 12 tháng	2.713.930.000.000	2.539.396.000.000

23. Dự phòng phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.879.240.867	1.879.240.867
	322.879.240.867	322.879.240.867
b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình	-	3.107.962.187
Tổng cộng dự phòng phải trả	322.879.240.867	325.987.203.054

() 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.

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	2024	2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	3.805.386.442	7.769.140.254
Trích lập trong năm	3.171.518.590	240.140.704
Sử dụng quỹ trong năm	(5.379.318.957)	(4.203.894.516)
Số dư cuối năm	1.597.586.075	3.805.386.442

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**25. 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 01/01/2023	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 01/01/2024	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	764.962.577	(326.030.989)	438.931.588
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.165.114.190)	(6.404.400)	(3.171.518.590)
Tại ngày 31/12/2024	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.813.431.986	5.379.787.612	1.817.921.867.279

b. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(315.861)	(315.861)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(315.861)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	100.159.795
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2024, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2023 và 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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**

	2024	2023
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	39.933.530.694	36.820.752.681
Các khoản phạt vi phạm, lãi chậm nộp thuế	14.405.033.483	20.696.964.550
Các khoản chi phí khác	1.981.563.185	9.236.297.974
Cộng	56.320.127.362	66.754.015.205

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2024	2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.904.478.503	35.969.905.306
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	42.167.045.624	136.824.452.566
Cộng: Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	-	2.251.090.847
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(4.785.000.000)	(8.545.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế khác	-	1.357.272.345
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	736.591.958	27.562.600.513
Hoàn nhập dự phòng đầu tư công ty con (Lỗ)/Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(331.138.237)	1.837.462.195
Thu nhập tính thuế	48.224.398.609	180.669.229.137
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	9.644.879.722	36.133.845.827
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	-	(363.106.854)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.644.879.722	35.770.738.973

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2024	2023
	VND	<i>Trình bày lại</i> VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	764.962.577	1.907.743.723
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(38.248.129)	(43.430.590)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	726.714.448	1.864.313.133
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	7	19

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VIII. 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")	Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Các thành viên của Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2024	2023
	VND	VND
Công ty CII		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	857.490.000.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.018.910.000.000	45.360.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	798.821.000.000	402.664.068.524
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	940.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Lãi phát sinh trong năm	237.873.000.000	169.978.000.000
Chi phí lãi vay	215.045.307.287	21.854.237.473
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	-	36.489.256.576
Chi phí thuê mặt bằng	-	13.200.000.000
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	-	150.000.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)*Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm* (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Chi phí lãi vay	4.944.657.534	16.375.610.970
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	35.000.000.000	943.137.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	325.766.338.258	652.370.661.742
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.800.000.000	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	3.800.000.000	-
Chi phí lãi vay	10.943.719.729	71.367.790.971
Doanh thu bán hàng	1.075.535.831	793.457.377
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	179.597.243.343	53.167.286.677
Nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	85.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	942.500.000.000	995.931.692.130
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	596.312.315.000	1.011.933.870.364
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	100.500.000.000	898.814.068.524
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	670.814.068.524	752.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	29.175.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	115.175.000.000
Lãi phát sinh trong năm	54.168.594.040	31.000.182.726
Chi phí lãi vay	4.729.474.982	47.766.272.082
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.877.824.021	3.620.579.507
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	6.334.246.575
Doanh thu cho thuê xe	277.777.776	69.444.444
Ông Nguyễn Văn Tý		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	3.454.479.633	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	200.000.000	-
Ông Nguyễn Quý Bình		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	2.849.348.292	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	200.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	346.187.685.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	57.473.233.741	82.035.956.810
Phải thu khác		
Công ty CII	2.056.599.343.856	2.061.061.615.770
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
<i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>	49.109.343.856	53.571.615.770
Ông Nguyễn Văn Tý	59.418.455.412	15.631.470.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	54.168.594.040	-
Ông Nguyễn Quý Bình	2.849.348.292	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	17.570.498
	2.174.477.843.730	2.078.152.758.398
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CII	14.520.000.000	14.520.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	8.365.078.783	21.070.618.494
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	13.443.885	13.443.885
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	-	28.886.524
	22.898.522.668	35.632.948.903
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	13.497.499.354	-
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	634.831.563.047	-
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	535.000.000.000	-
<i>Lãi phải trả</i>	99.831.563.047	-
Công ty CII	129.502.731.944	71.844.330.170
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	-	62.500.000.000
<i>Lãi phải trả</i>	129.502.731.944	9.344.330.170
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.062.827.103	294.177.875.424
Ông Nguyễn Văn Tý	200.000.000	-
Ông Nguyễn Quý Bình	200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	221.568.624.417
	768.797.122.094	587.590.830.011
Vay và nợ thuê tài chính		
a. Ngắn hạn		
Công ty CII	1.324.089.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	4.000.000.000	-
	1.328.089.000.000	-
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	940.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	27.300.000.000	27.300.000.000
Công ty CII	-	940.000.000.000
	967.300.000.000	967.300.000.000
Tổng cộng vay từ bên liên quan	2.295.389.000.000	967.300.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:**

	2024 VND	2023 VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Lưu Hải Ca	-	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	-
Ông Lê Quốc Bình	-	-
Ông Nguyễn Văn Chính	-	-
Ông Nguyễn Bá Lân	-	-
Ông Phạm Thanh Vũ	-	-
	-	-
Ban kiểm soát		
Bà Dương Quỳnh Diệp	-	-
Ông Lê Trung Hiếu	-	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	-	-
	-	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.163.636.000	1.040.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	872.727.000	780.000.000
Ông Nguyễn Văn Tý	916.364.000	584.347.826
Ông Trương Lê Duy	166.956.522	-
Ông Mai Thanh Trúc (đã miễn nhiệm)	-	279.130.435
	3.119.683.522	2.683.478.261
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	846.309.524	760.652.174

2. Báo cáo bộ phận

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

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

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hai (03) 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: thi công xây dựng công trình dân dụng, khai thác khoáng sản và bán hàng,...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 03 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 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	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	36.814.459.671	15.446.832.759	12.465.199.930	-	64.726.492.360
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	-	1.758.355.739	(1.758.355.739)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	36.814.459.671	15.446.832.759	14.223.555.669	(1.758.355.739)	64.726.492.360
Giá vốn theo bộ phận	20.148.948.827	8.611.851.722	13.473.564.117	-	42.234.364.666
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	16.665.510.844	6.834.981.037	749.991.552	(1.758.355.739)	22.492.127.694
Doanh thu hoạt động tài chính					315.549.288.706
Chi phí tài chính					254.979.071.355
Chi phí bán hàng					1.340.167.949
Chi phí quản lý doanh nghiệp					17.295.058.754
Thu nhập khác					6.797.487.523
Chi phí khác					56.320.127.362
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					9.644.879.722
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					4.820.667.193
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					438.931.588

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê

	2024 VND	2023 VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	5.768.408.520	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:		
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	5.768.408.520	5.768.408.520
Trong năm thứ hai	2.403.503.550	5.768.408.520
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	2.403.503.550
Cộng	8.171.912.070	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 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ, bên liên quan của Công ty. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến hết ngày 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

	2024 VND	2023 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	2.428.174.000.000	1.259.941.338.258
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	235.276.237.091	1.639.504.816.875
Cộng	2.663.450.237.091	2.899.446.155.133
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	1.065.165.406.782	1.390.175.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	773.684.160.208	457.240.187.774
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	-	290.000.000.000
Cộng	1.838.849.566.990	2.137.415.187.774

5. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.23, 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 2024**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 2023.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Vào ngày ngày 12 tháng 01 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cho một đối tác. Tổng nguyên giá và giá bán bao gồm thuế theo hợp đồng lần lượt là 4.876.675.856 đồng và 9.500.000.000 đồng. Ngày 22 tháng 01 năm 2025, bên mua đã tạm ứng cho Công ty số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngoài sự 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
Kế toán trưởng
Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025



Số: 27/CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2025

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD
BCTC năm 2024 đã được kiểm toán"

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán như sau:

I. Báo cáo công ty riêng:

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	45.221	42.965	(2.256)	-5%
2	Lợi nhuận sau thuế	15.348	15.114	(234)	-2%

II. Báo cáo hợp nhất:

STT	Khoản mục	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	66.645	64.726	(1.919)	-3%
2	Lợi nhuận sau thuế	823	439	(384)	-47%

III. Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và báo cáo hợp nhất năm 2024 trước và sau kiểm toán giảm lần lượt là 0,2 tỷ đồng và 0,38 tỷ đồng, do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây:

- Chi phí quản lý tăng 1,8 tỷ.
- Chi phí lãi vay giảm 0,16 tỷ.
- Chi phí khác giảm 0,65 tỷ.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 0,74 tỷ.

IV. Giải trình vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024:

Vấn đề được nhấn mạnh trình bày tại Thuyết minh VII.5 của báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng:

" Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính 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 vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước".

Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng. Ngày 22/10/2024, UBND thành phố Hồ Chí Minh công bố bảng giá đất điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020, chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers có thể bị ảnh hưởng bởi cách tính tiền sử dụng đất theo khung giá đất mới so với ước tính của Công ty tại



thời điểm ghi nhận doanh thu năm 2017 và 2020. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo tính tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước để quyết toán và nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

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

