

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**      **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 257./CV-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 09 năm 2021

V/v: Công bố thông tin định kỳ về  
tình hình tài chính

**Kính gửi:** - Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (“HNX”)  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH**  
**DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303885305 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/07/2005, thay đổi lần thứ 14 ngày 06/06/2019

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

**1. Thông tin doanh nghiệp:**

- Tên doanh nghiệp: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy

- Địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại, số fax giao dịch, địa chỉ thư điện tử:

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM

Số điện thoại: 028 62 577 577

Số fax giao dịch: 08 62 577 755

Địa chỉ thư điện tử: nbb@nbb.com.vn

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng

- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung chủ yếu vào các ngành nghề sau:

- Phá dỡ;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp. Chi tiết: Trồng trọt theo mô hình trang trại (Không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (Không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình cầu phà, đường thủy; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình thủy điện, nhiệt điện;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ tư vấn mang tính pháp lý và trừ đấu giá tài sản);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;





- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp (Không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình thủy;
- Đào tạo sơ cấp;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (Không hoạt động tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Lắp đặt hệ thống điện (Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (Không hoạt động tại trụ sở).

## 2. Tình hình tài chính:

- Kỳ báo cáo: 6 tháng/ năm 2021 (từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021)

- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ (theo Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét năm 2021):

Chỉ tiêu	Kỳ trước (01/01 – 30/06/2020)	Kỳ báo cáo (01/01 – 30/06/2021)
- Vốn chủ sở hữu	1.954.928.735.577 đồng	1.768.077.064.349 đồng
- Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,08	1,49
- Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	-	0,16
- Lợi nhuận sau thuế	99.006.448.319 đồng	162.881.753.553 đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu (ROE)	5,06 %	9,21 %
- Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng	Không áp dụng

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

### Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT, TCKT.

Tài liệu kèm theo bao gồm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2021.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
NĂM BAY BAY  
M.S.D.N. 238850100  
QUẬN 8 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Bá Lân

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021**

**MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch
Ông Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021)

#### **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 Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Lân	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2021)

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lưu Hải Ca - Tổng Giám đốc Công ty.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Công ty được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lưu Hải Ca**  
**Tổng Giám đốc**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021*



Số: 1313/2021/BCSX-ICPA.SG

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2021, từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 của bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện rằng từ năm 2018 đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã hỗ trợ để xử lý sự cố cháy chung cư Carina do Công ty Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Công ty Hùng Thanh") - công ty con do Công ty sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 108.565.750.348 đồng (*xem thuyết minh số V.5.a*). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Lương Giang Thạch**  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2178-2018-072-1

Thay mặt và đại diện cho  
**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế**  
Chi nhánh Sài Gòn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			30/06/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.582.348.082.807</b>	<b>3.665.093.698.093</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>74.987.593.405</b>	<b>67.500.904.393</b>
1. Tiền	111	V.1	74.987.593.405	67.500.904.393
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.130.687.299.697</b>	<b>1.109.974.440.551</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	541.696.147.568	531.484.663.142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	364.202.486.991	326.332.085.830
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4.a	11.800.000.000	9.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.a	231.384.112.141	244.671.604.365
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(18.395.447.003)	(2.013.912.786)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.356.800.146.746</b>	<b>2.473.502.985.781</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2.356.800.146.746	2.473.502.985.781
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.873.042.959</b>	<b>14.115.367.368</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.a	107.264.523	250.028.546
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.696.557.328	13.742.019.922
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17.a	4.069.221.108	123.318.900

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>812.603.660.896</b>	<b>425.618.741.807</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>447.113.620.000</b>	<b>57.399.765.003</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4.b	405.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.b	42.113.620.000	57.399.765.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>227.642.704.929</b>	<b>233.680.578.068</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	192.719.229.222	198.712.252.361
- Nguyên giá	222		222.460.272.979	226.193.349.524
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.741.043.757)	(27.481.097.163)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	34.923.475.707	34.968.325.707
- Nguyên giá	228		35.037.047.482	35.037.047.482
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(113.571.775)	(68.721.775)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>53.603.381.737</b>	<b>54.830.628.535</b>
- Nguyên giá	231		67.786.031.001	67.786.031.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.182.649.264)	(12.955.402.466)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.719.374.801</b>	<b>3.875.266.717</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	6.719.374.801	3.875.266.717
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>16.150.000.000</b>	<b>16.150.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13.b	18.150.000.000	18.150.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13.b	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>61.374.579.429</b>	<b>59.682.503.484</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.b	60.754.854.429	59.173.130.484
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	619.725.000	509.373.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.394.951.743.703</b>	<b>4.090.712.439.900</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.626.874.679.354</b>	<b>2.324.059.503.188</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.287.207.532.925</b>	<b>2.093.652.132.089</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	93.957.864.485	122.447.310.596
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	25.686.945.610	28.355.829.700
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17.b	240.845.221.287	254.447.788.078
4. Phải trả người lao động	314		1.084.819.767	2.397.766.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	379.944.159.940	424.771.231.972
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.a	863.746.176.802	948.728.967.676
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.a	659.281.784.000	301.844.828.384
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	22.660.561.034	10.658.409.639
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>339.667.146.429</b>	<b>230.407.371.099</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19.b	2.502.916.142	8.568.645.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.b	332.917.238.100	216.839.691.730
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	4.246.992.187	4.999.034.227
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.768.077.064.349</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.768.077.064.349</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		479.559.579.732	479.559.579.732
3. Cổ phiếu quỹ	415		(498.686.282.051)	(498.686.282.051)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		103.604.269.349	103.604.269.349
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		670.250.002.641	669.234.115.649
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		507.802.921.876	341.892.716.169
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		162.447.080.765	327.341.399.480
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.592.934.678	8.184.694.033
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>4.394.951.743.703</b>	<b>4.090.712.439.900</b>



Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021	Từ 01/01/2020
			đến 30/06/2021	đến 30/06/2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>552.480.583.003</b>	<b>431.799.671.451</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>552.480.583.003</b>	<b>431.799.671.451</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	348.419.515.601	223.915.110.163
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>204.061.067.402</b>	<b>207.884.561.288</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	123.310.806.338	2.419.129.140
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	88.453.945.334	77.668.020.798
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.989.573.799	3.017.013.698
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.619.695.374	1.850.273.021
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.402.270.561	26.178.285.939
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>[30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>203.895.962.471</b>	<b>104.607.110.670</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	18.352.453.799	21.124.213.938
12. Chi phí khác	32	VI.8	10.760.750.310	789.745.312
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>7.591.703.489</b>	<b>20.334.468.626</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>211.487.665.960</b>	<b>124.941.579.296</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	48.716.264.407	26.060.530.977
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	V.14	(110.352.000)	(125.400.000)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>162.881.753.553</b>	<b>99.006.448.319</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		162.447.080.765	99.134.073.933
19. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		434.672.788	(127.625.614)
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>1.972</b>	<b>940</b>



Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021</b>	<b>Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>211.487.665.960</b>	<b>124.941.579.296</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	4.490.335.054	4.544.041.666
Các khoản dự phòng	03	16.381.534.217	1.300.000.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.563.063.909)	(16.792.676.760)
Chi phí lãi vay	06	31.989.573.799	3.017.013.698
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>260.786.045.121</b>	<b>117.009.957.900</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(15.585.954.101)	(161.919.035.689)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	116.702.839.035	(204.140.461.797)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(453.499.456.948)	487.041.871.201
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	17.827.706.745	(26.228.421.674)
Tiền lãi vay đã trả	14	(50.781.932.546)	(38.883.583.481)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(30.137.559.154)	(2.984.709.524)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(23.946.330.572)	(16.439.977.340)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(178.634.642.420)</b>	<b>153.455.639.596</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.132.063.690)	(8.580.858.292)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	4.090.909	1.545.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(407.300.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.802.227	1.897.149.688
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(412.393.170.554)</b>	<b>(5.138.254.059)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	741.695.947.100	120.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(143.181.445.114)	(63.314.637.326)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(234.994.360.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>598.514.501.986</b>	<b>(178.308.997.326)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>7.486.689.012</b>	<b>(29.991.611.789)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>67.500.904.393</b>	<b>139.476.989.035</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>74.987.593.405</b>	<b>109.485.377.246</b>



Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kê toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi ngày 5 tháng 10 năm 2020 về việc cập nhật ngành nghề kinh doanh.

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

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“Công ty CII”).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty như sau:

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 139 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 134 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con và một (01) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Các công ty con</b>				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Đầu tư, quản lý các công trình bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

**Kỳ kế toán**

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

Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 hàng năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021. 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 kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được ghi nhận là một loại tài sản dài hạn trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính nhưng không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng. Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản phải thu về cho vay**

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

**Các khoản trả trước**

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

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

Phí cam kết rút vốn là chi phí liên quan trực tiếp đến các khoản vay vốn của Công ty. Phí cam kết là một số tiền cố định hoặc tỷ lệ phần trăm của số tiền vay. Phí cam kết rút vốn 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 được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian tối đa không quá 3 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	4 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

	<u>Số năm</u>
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng.

Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

**Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 bán bất động sản***

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)***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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ; 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 giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

**Ghi nhận giá vốn*****Bất động sản đã bán***

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí 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 hàng kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

**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 kỳ.

**Các bên liên quan**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	3.205.209.940	1.056.527.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.782.383.465	66.444.376.904
<b>Cộng</b>	<b>74.987.593.405</b>	<b>67.500.904.393</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>382.725.659.056</b>	<b>471.920.412.265</b>
Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	141.653.196.546	272.156.004.577
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	106.411.610.505	90.980.567.064
Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	72.887.401.474	76.539.589.474
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	59.243.604.531	29.714.405.150
Dự án khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh	2.529.846.000	2.529.846.000
<b>Phải thu về chuyển nhượng quyền tham gia dự án</b>	<b>93.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Pearl City (i)	93.000.000.000	-
<b>Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác</b>	<b>49.793.851.642</b>	<b>49.793.851.642</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	38.188.351.642	38.188.351.642
Các đối tượng khác	11.605.500.000	11.605.500.000
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>16.176.636.870</b>	<b>9.770.399.235</b>
<b>Cộng</b>	<b>541.696.147.568</b>	<b>531.484.663.142</b>

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư khu dân cư Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền nêu trên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Nhịp cầu Địa Ốc	35.700.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	33.672.724.687	31.134.864.794
Các đối tượng khác	101.987.986.404	97.355.445.136
<b>Cộng</b>	<b>364.202.486.991</b>	<b>326.332.085.830</b>

**Trong đó, số dư trả trước cho các bên liên quan:**

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.420.793.200	19.775.961.199
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	760.054.182	2.123.290.904
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	129.271.906
<b>Cộng</b>	<b>16.180.847.382</b>	<b>22.028.524.009</b>

**4. Phải thu về cho vay**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592 (i)	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	-
	<b>11.800.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (ii)	405.000.000.000	-
<b>Tổng cộng phải thu về cho vay</b>	<b>416.800.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10,5%/năm. Tiền gốc và lãi phát sinh sẽ được thanh toán khi đáo hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2021.

(ii) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức tối đa 625 tỷ đồng và thời hạn hợp tác là 36 tháng kể từ ngày góp vốn đợt đầu tiên. Việc hợp tác nhằm mục đích để Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận định kỳ 6 tháng 1 lần theo hình thức khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng bồi thường do cháy chung cư Carina (xem thêm <i>Thuyết minh VII.3</i> )	108.565.750.348	104.438.750.348
Tạm ứng đền bù	50.386.965.905	70.527.033.677
Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	15.648.060.434
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản phải thu khác	28.791.513.054	41.065.937.506
<b>Cộng</b>	<b>231.384.112.141</b>	<b>244.671.604.365</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án	42.108.620.000	42.108.620.000
Công ty Cổ phần Hifill	-	15.000.000.000
Các khoản phải thu khác	5.000.000	291.145.003
<b>Cộng</b>	<b>42.113.620.000</b>	<b>57.399.765.003</b>
<b><i>Trong đó, số dư phải thu các bên liên quan:</i></b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.738.745.207	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden III	815.592.848.718	-	809.180.484.515	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	766.459.969.694	-	733.886.052.911	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	396.308.604.260	-	535.721.144.515	-
Dự án Khu du lịch De - Lagi	261.046.036.176	-	181.710.251.529	-
Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers	14.719.834.263	-	98.499.905.088	-
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	-	27.996.328.839	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	22.817.075.551	-	22.817.075.551	-
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	5.453.215.881	-	6.288.577.883	-
<b>Cộng</b>	<b>2.310.393.913.382</b>	-	<b>2.416.099.820.831</b>	-

**Thông tin bổ sung cho khoản mục hàng tồn kho**

(i) Dự án này công ty đã ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem thêm thuyết minh số V.19) và Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City. Trong đó, Công ty Pearl City tham gia đầu tư bằng việc đóng góp, phát triển và kinh doanh dự án.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	46.463.804	85.757.465
Các khoản chi phí khác	60.800.719	164.271.081
	<b>107.264.523</b>	<b>250.028.546</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (i)	33.919.826.770	54.184.198.305
Phí cam kết rút vốn	19.266.666.667	-
Chi phí nhà mẫu	5.623.321.309	3.415.258.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.855.341.538	1.540.588.333
Các khoản chi phí khác	89.698.145	33.084.946
	<b>60.754.854.429</b>	<b>59.173.130.484</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>60.862.118.952</b>	<b>59.423.159.030</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

9. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>1.282.753.442</b>	<b>17.379.171.031</b>	<b>2.171.662.546</b>	<b>226.193.349.524</b>
Mua trong kỳ	-	219.350.000	1.919.507.546	38.190.909	2.177.048.455
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	(5.840.000.000)	(70.125.000)	(5.910.125.000)
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>13.458.678.577</b>	<b>2.139.728.455</b>	<b>222.460.272.979</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>16.731.538.970</b>	<b>1.198.189.678</b>	<b>8.541.856.015</b>	<b>1.009.512.500</b>	<b>27.481.097.163</b>
Khấu hao trong kỳ	2.210.591.946	120.361.415	811.059.657	76.225.238	3.218.238.256
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	(888.166.662)	(70.125.000)	(958.291.662)
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>18.942.130.916</b>	<b>1.318.551.093</b>	<b>8.464.749.010</b>	<b>1.015.612.738</b>	<b>29.741.043.757</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>188.628.223.535</b>	<b>84.563.764</b>	<b>8.837.315.016</b>	<b>1.162.150.046</b>	<b>198.712.252.361</b>
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>186.417.631.589</b>	<b>183.552.349</b>	<b>4.993.929.567</b>	<b>1.124.115.717</b>	<b>192.719.229.222</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 4.164.286.352 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.323.694.676 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2021	34.767.947.482	269.100.000	35.037.047.482
Tại ngày 30/06/2021	34.767.947.482	269.100.000	35.037.047.482
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	68.721.775	68.721.775
Khấu hao trong kỳ	-	44.850.000	44.850.000
Tại ngày 30/06/2021	-	113.571.775	113.571.775
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2021	34.767.947.482	200.378.225	34.968.325.707
Tại ngày 30/06/2021	34.767.947.482	155.528.225	34.923.475.707

**11. Bất động sản đầu tư**

	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Trung tâm thương mại Carina VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2021	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
Tại ngày 30/06/2021	11.334.257.682	56.451.773.319	67.786.031.001
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2021	2.962.977.960	9.992.424.506	12.955.402.466
Khấu hao trong kỳ	52.471.188	1.174.775.610	1.227.246.798
Tại ngày 30/06/2021	3.015.449.148	11.167.200.116	14.182.649.264
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2021	8.371.279.722	46.459.348.813	54.830.628.535
Tại ngày 30/06/2021	8.318.808.534	45.284.573.203	53.603.381.737

Trung tâm thương mại Carina đã được Công ty thế chấp cho khoản vay ngân hàng TMCP Á Châu (xem thêm tại thuyết minh V.20).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án đầu tư mỏ nước khoáng Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi	3.875.266.717	3.875.266.717
Dự án xây dựng nhà ở cho nhân viên tại De - Lagi, tỉnh Bình Thuận	2.844.108.084	-
<b>Cộng</b>	<b>6.719.374.801</b>	<b>3.875.266.717</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

	30/06/2021			01/01/2021				
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)
<b>Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>								

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/06/2021			01/01/2021				
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	(i)	9,50%	16.150.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(i)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(i)
<b>Giá trị thuần của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nêu trên chưa được xác định tại ngày kết thúc kỳ kế toán do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.103.520.000</b>	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	125.400.000	
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>1.228.920.000</b>	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	(719.547.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>509.373.000</b>	
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>509.373.000</b>	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	110.352.000	
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>619.725.000</b>	

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để tính thuế hoãn lại

20%

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	48.062.932.259	48.062.932.259	46.262.765.576	46.262.765.576
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	6.895.644.166	6.895.644.166	8.895.644.166	8.895.644.166
Các đối tượng khác	38.999.288.060	38.999.288.060	67.288.900.854	67.288.900.854
<b>Cộng</b>	<b>93.957.864.485</b>	<b>93.957.864.485</b>	<b>122.447.310.596</b>	<b>122.447.310.596</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.231.281.867	1.231.281.867	66.354.960	66.354.960
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.244.725.752</b>	<b>1.244.725.752</b>	<b>66.354.960</b>	<b>66.354.960</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ và đất nền (*)	25.672.478.910	28.292.155.700
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	14.466.700	63.674.000
<b>Cộng</b>	<b>25.686.945.610</b>	<b>28.355.829.700</b>

**(\*) Chi tiết tiền nhận trước tiền của khách hàng mua căn hộ và đất nền:**

Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	22.049.847.679	24.669.524.469
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	600.000.000	600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.672.478.910</b>	<b>28.292.155.700</b>

**17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.808.434.612	2.808.434.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.235.822.611	1.235.822.611
Thuế thu nhập cá nhân	10.688.200	8.381.292	22.656.977	24.963.885
Các khoản khác	112.630.700	198.849.878	86.219.178	-
<b>Cộng</b>	<b>123.318.900</b>	<b>207.231.170</b>	<b>4.153.133.378</b>	<b>4.069.221.108</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	67.503.767.534	24.477.002.230	52.418.253.259	39.562.516.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp	141.132.209.933	48.716.264.407	28.901.736.543	160.946.737.797
Thuế thu nhập cá nhân	3.946.035.058	4.596.543.051	1.217.743.681	7.324.834.428
Các khoản khác	41.865.775.553	7.259.062.753	16.113.705.749	33.011.132.557
<b>Cộng</b>	<b>254.447.788.078</b>	<b>85.048.872.441</b>	<b>98.651.439.232</b>	<b>240.845.221.287</b>

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí xây dựng	41.747.455.577	97.529.968.735
Chi phí lãi vay	16.282.920.463	5.188.013.914
Chi phí phải trả khác	913.783.900	1.053.249.323
<b>Cộng</b>	<b>379.944.159.940</b>	<b>424.771.231.972</b>

**(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>321.000.000.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**19. Phải trả khác**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	470.615.787.900	690.145.015.860
Cổ tức phải trả	125.201.053.100	1.187.500
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	125.000.000.000	-
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	74.950.000.000	184.650.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	45.308.131.068	42.670.405.681
Chi phí sử dụng vốn phải trả	13.096.582.192	23.717.180.821
Các khoản phải trả khác	9.574.622.542	7.545.177.814
<b>Cộng</b>	<b>863.746.176.802</b>	<b>948.728.967.676</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	1.098.031.000	7.078.031.000
Quỹ bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Các khoản phải trả khác	457.800.106	543.529.106
<b>Cộng</b>	<b>2.502.916.142</b>	<b>8.568.645.142</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Phải trả Công ty CII		
<i>Khoản nhận hỗ trợ vốn phải trả (i)</i>	125.000.000.000	-
<i>Cổ tức phải trả</i>	117.306.667.200	-
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (ii)</i>	74.950.000.000	184.650.000.000
<i>Chi phí sử dụng vốn phải trả</i>	13.096.582.192	23.717.180.821
<b>Cộng</b>	<b>330.353.249.392</b>	<b>208.367.180.821</b>

(i) Khoản hỗ trợ vốn từ Công ty CII có lãi suất cố định 11%/năm và được thanh toán một lần khi kết thúc hợp đồng.

(ii) Đây là khoản vốn hợp tác đầu tư từ Công ty CII theo hợp đồng số 37/2020 ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 để hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn với tỷ lệ 13%/năm tính trên số tiền thực tế góp vào dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Các khoản vay cá nhân	594.281.784.000	594.281.784.000	325.778.709.000	9.470.000.000	277.973.075.000	277.973.075.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh b)	65.000.000.000	65.000.000.000			23.871.753.384	23.871.753.384
<b>Cộng</b>	<b>659.281.784.000</b>	<b>659.281.784.000</b>	<b>325.778.709.000</b>	<b>9.470.000.000</b>	<b>301.844.828.384</b>	<b>301.844.828.384</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
<b>Các khoản vay</b>	<b>52.917.238.100</b>	<b>52.917.238.100</b>	<b>10.917.238.100</b>	<b>133.711.445.114</b>	<b>216.839.691.730</b>	<b>216.839.691.730</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	65.000.000.000	65.000.000.000	-	133.711.445.114	198.711.445.114	198.711.445.114
Ngân hàng TMCP Á Châu	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Các khoản vay cá nhân	10.917.238.100	10.917.238.100	10.917.238.100	-	-	-
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(65.000.000.000)	(65.000.000.000)			(23.871.753.384)	(23.871.753.384)
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Mã trái phiếu NBBH2124001	280.000.000.000	280.000.000.000	280.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>332.917.238.100</b>	<b>332.917.238.100</b>	<b>290.917.238.100</b>	<b>133.711.445.114</b>	<b>216.839.691.730</b>	<b>216.839.691.730</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>992.199.022.100</b>	<b>992.199.022.100</b>	<b>616.695.947.100</b>	<b>143.181.445.114</b>	<b>518.684.520.114</b>	<b>518.684.520.114</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

<b>Bên cho vay</b>	<b>Số dư</b>	<b>Thời hạn vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản đảm bảo và các thông tin khác</b>
<b><u>Ngắn hạn</u></b>					
Nhiều cá nhân	594.281.784.000	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
<b><u>Dài hạn</u></b>					
Ngân hàng TMCP Tiền Phong - Chi nhánh Bến Thành	65.000.000.000	24 tháng	11,90%	Tài trợ dự án bất động sản của Công ty.	Các quyền sử dụng đất thuộc dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II.
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42.000.000.000	60 tháng	10,50%	Kỳ quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside.	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.
Nhiều cá nhân	10.917.238.100	Đến ngày 31/12/2023	7,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	65.000.000.000	23.871.753.384
Trong năm thứ hai	42.000.000.000	210.871.753.384
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	10.917.238.100	5.967.938.346
	<b>117.917.238.100</b>	<b>240.711.445.114</b>
Từ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(65.000.000.000)	(23.871.753.384)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>52.917.238.100</b>	<b>216.839.691.730</b>

**Thông tin bổ sung cho trái phiếu phát hành***Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng.*

- Mệnh giá trái phiếu: 100 triệu đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu dự kiến phát hành: 5.000 trái phiếu;
- Số lượng đã phát hành thành công: 2.800 trái phiếu;
- Phương thức phát hành: riêng lẻ;
- Trái chủ: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: Bắt đầu từ ngày 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, các kỳ trả lãi tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, tham chiếu theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng do HDBank công bố cộng biên độ 4,5%/năm nhưng tối thiểu 11%/năm;;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm để thực hiện các hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và tăng cường nguồn vốn thực hiện dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi; các cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty mẹ CII; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.

**Lịch thanh toán của trái phiếu**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong năm thứ hai	250.000.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>280.000.000.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>10.658.409.639</b>	<b>15.014.160.526</b>
Trích lập trong kỳ	33.231.328.173	18.521.197.256
Điều chỉnh khác trong kỳ	-	(506.580.651)
Sử dụng quỹ trong kỳ	(21.229.176.778)	(13.378.100.183)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>22.660.561.034</b>	<b>19.650.676.948</b>

**22. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>4.999.034.227</b>	<b>10.000.000.000</b>
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(752.042.040)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.246.992.187</b>	<b>10.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(139.163.566.214)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>596.541.179.174</b>	<b>8.015.371.540</b>	<b>2.081.186.852.729</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	99.134.073.933	(127.625.614)	99.006.448.319
Chia cổ tức	-	-	-	-	(233.303.140.000)	-	(233.303.140.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.521.197.256)	(61.877.157)	(18.583.074.413)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(27.873.459.148)	-	-	(27.873.459.148)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	506.580.651	-	506.580.651
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(139.163.566.214)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>441.357.496.502</b>	<b>7.825.868.769</b>	<b>1.897.940.208.138</b>
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(359.522.715.837)	-	-	-	(359.522.715.837)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	228.207.325.547	77.400.697	228.284.726.244
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(330.706.400)	(17.405.600)	(348.112.000)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	298.830.167	298.830.167
Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>669.234.115.649</b>	<b>8.184.694.033</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>669.234.115.649</b>	<b>8.184.694.033</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	162.447.080.765	434.672.788	162.881.753.553
Chia cổ tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	-	(125.199.865.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.231.328.173)	(26.432.143)	(33.257.760.316)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>103.604.269.349</b>	<b>670.250.002.641</b>	<b>8.592.934.678</b>	<b>1.768.077.064.349</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	30/06/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(22.225.740)	(22.225.740)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(22.225.740)	(22.225.740)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.249.916	78.249.916
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.249.916	78.249.916
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021, cổ tức năm 2020 đã được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã chốt danh sách cổ đông và dự kiến chi trả cổ tức đợt 1 của năm 2020 vào ngày 24 tháng 9 năm 2021 với tỷ lệ thực hiện 16%, tương ứng 1.600 đồng/cổ phiếu đang lưu hành theo thông báo của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị cổ tức phải trả của đợt 1 là 125.199.865.600 đồng.

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Hội đồng Cổ đông đã thông qua chủ trương sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu. Mỗi Cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng.

Cổ tức năm 2021 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Mức chi trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	538.806.508.532	419.616.534.448
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.674.074.471	12.183.137.003
<b>Cộng</b>	<b>552.480.583.003</b>	<b>431.799.671.451</b>

**2. Giá vốn**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	331.128.986.344	209.588.609.447
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	17.290.529.257	14.326.500.716
<b>Cộng</b>	<b>348.419.515.601</b>	<b>223.915.110.163</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (i)	120.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.310.806.338	2.419.129.140
<b>Cộng</b>	<b>123.310.806.338</b>	<b>2.419.129.140</b>

**Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:**

Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.738.745.207	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	144.842.466
<b>Cộng</b>	<b>2.738.745.207</b>	<b>144.842.466</b>

(i) Ngày 25 tháng 6 năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng thêm 25% quyền tham gia dự án đầu tư trong giai đoạn từ tháng 7 năm 2021 cho đến khi kết thúc dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi với số tiền 120 tỷ đồng. Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên.

**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (i)	56.464.371.535	74.651.007.100
Chi phí lãi vay	31.989.573.799	3.017.013.698
<b>Cộng</b>	<b>88.453.945.334</b>	<b>77.668.020.798</b>

**Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:**

Công ty CII	814.271.234	-
-------------	-------------	---

(i) Đây là khoản lợi nhuận dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi phân chia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

**5. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí nhà mẫu	870.333.784	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.369.252	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.213.372.330
Chi phí bằng tiền khác	1.746.992.338	636.900.691
<b>Cộng</b>	<b>2.619.695.374</b>	<b>1.850.273.021</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.959.470.619	12.371.183.110
Chi phí đồ dùng văn phòng	154.285.150	192.069.749
Chi phí khấu hao tài sản cố định	807.120.017	1.235.338.478
Chi phí dự phòng	16.381.534.217	1.300.000.000
Thuế, phí và lệ phí	194.454.542	103.971.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	690.277.674	2.092.282.252
Chi phí bằng tiền khác	2.215.128.342	8.883.440.720
<b>Cộng</b>	<b>32.402.270.561</b>	<b>26.178.285.939</b>

**7. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	13.917.579.620	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	3.418.175.027	5.388.014.610
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	252.257.571	373.547.620
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	-	14.000.000.000
Các khoản thu nhập khác	764.441.581	1.362.651.708
<b>Cộng</b>	<b>18.352.453.799</b>	<b>21.124.213.938</b>

**8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Các khoản phạt vi phạm thuế	8.884.458.447	-
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	1.220.000.000	532.106.779
Các khoản chi phí khác	656.291.863	257.638.533
<b>Cộng</b>	<b>10.760.750.310</b>	<b>789.745.312</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>211.487.665.960</b>	<b>124.941.579.296</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Chi phí không được trừ	25.875.746.416	2.181.563.305
Điều chỉnh tăng lợi nhuận khác	9.380.144.017	-
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	551.760.000	627.000.000
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	8.021.592	2.552.512.286
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>247.303.337.985</b>	<b>130.302.654.887</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	49.460.667.597	26.060.530.977
Điều chỉnh thuế phải nộp kỳ trước	(744.403.190)	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>48.716.264.407</b>	<b>26.060.530.977</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	162.447.080.765	99.134.073.933
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(8.122.354.038)	(11.413.407.393)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>154.324.726.727</b>	<b>87.720.666.540</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	78.249.916	93.321.256
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.972</b>	<b>940</b>

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ so sánh để phản ánh ảnh hưởng của quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu kỳ này cũng đã được điều chỉnh giảm để phản ánh khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VI. THÔNG TIN KHÁC****1. Danh sách và nghiệp vụ với các bên liên quan**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Công ty trong cùng tập đoàn

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

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	7.800.000.000	558.500.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	117.500.000.000	182.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000	-
Chi phí sử dụng vốn phải trả	9.908.091.782	7.218.828.768
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	14.032.651.559	4.698.168.349
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Chuyển tiền cho vay	-	9.500.000.000
Thu hồi lại tiền cho vay	-	9.500.000.000
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	13.052.333.340	10.741.731.963
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>		
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	244.434.280	-

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Lưu Hải Ca	1.471.134.021	1.602.900.285
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	663.917.526	416.153.846
Ông Lê Quốc Bình	371.134.021	-
Ông Nguyễn Văn Chính	309.278.351	-
Ông Đoàn Tường Triệu	-	1.079.167.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Danh sách và nghiệp vụ với các bên liên quan** (tiếp theo)

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Ban kiểm soát</b>		
Bà Dương Quỳnh Diệp	309.278.351	-
Ông Lê Trung Hiếu	154.639.175	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	154.639.175	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Lưu Hải Ca	1.471.134.021	1.602.900.285
Ông Trương Hải Đăng Khoa	1.120.000.000	1.078.576.923
Ông Mai Thanh Trúc	880.000.000	1.627.415.954
Ông Nguyễn Quý Bình	800.000.000	358.811.966
Ông Nguyễn Bá Lân	469.278.351	-

**2. Báo cáo bộ phận**

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

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

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hai (02) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất.
- Các hoạt động khác: Bán đá khoáng sản, cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 2 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021**

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	538.806.508.532	13.674.074.471	-	552.480.583.003
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	1.699.708.189	(1.699.708.189)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>538.806.508.532</b>	<b>15.373.782.660</b>	<b>(1.699.708.189)</b>	<b>552.480.583.003</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>331.128.986.344</b>	<b>17.290.529.257</b>	<b>-</b>	<b>348.419.515.601</b>
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>207.677.522.188</b>	<b>(1.916.746.597)</b>	<b>(1.699.708.189)</b>	<b>204.061.067.402</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				123.310.806.338
Chi phí tài chính				88.453.945.334
Chi phí bán hàng				2.619.695.374
Chi phí quản lý doanh nghiệp				32.402.270.561
Thu nhập khác				18.352.453.799
Chi phí khác				10.760.750.310
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				48.716.264.407
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(110.352.000)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>162.881.753.553</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020**

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	419.616.534.448	12.183.137.003	-	431.799.671.451
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	1.782.761.833	(1.782.761.833)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>419.616.534.448</b>	<b>13.965.898.836</b>	<b>(1.782.761.833)</b>	<b>431.799.671.451</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>209.588.609.447</b>	<b>14.326.500.716</b>	-	<b>223.915.110.163</b>
<b>Lợi nhuận gộp theo bộ phận</b>	<b>210.027.925.001</b>	<b>(360.601.880)</b>	<b>(1.782.761.833)</b>	<b>207.884.561.288</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				2.419.129.140
Chi phí tài chính				77.668.020.798
Chi phí bán hàng				1.850.273.021
Chi phí quản lý doanh nghiệp				26.178.285.939
Thu nhập khác				21.124.213.938
Chi phí khác				789.745.312
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				26.060.530.977
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(125.400.000)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>99.006.448.319</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Nợ tiềm tàng**

Từ năm 2018 đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã hỗ trợ để xử lý sự cố cháy chung cư Carina do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) là một công ty con do Công ty sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 108.565.750.348 đồng (*xem thuyết minh số V.5a*). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Như đã thuyết minh ở V.18, Công ty đã ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét.

**5. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**6. Thông tin khác**

Đại dịch covid-19 đã và đang ngày càng diễn biến phức tạp, gây ra những biến động to lớn, ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của dịch bệnh, đánh giá ảnh hưởng, xem xét các khoản dự phòng, tổn thất tài sản và công nợ tiềm tàng trên nguyên tắc thận trọng. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin đáng tin cậy nhất có được đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2021

Số : 236 /CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2021

"V/v Giải trình chênh lệch KQHDKD trước  
và sau kiểm toán BCTC hợp nhất bán niên năm 2021"

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

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2021 trước và sau kiểm toán như sau:

**I. Chênh lệch kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính ( BCTC) hợp nhất bán niên năm 2021 trước và sau kiểm toán như sau:**

*Đvt: triệu đồng*

Stt	Khoản mục	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	209.191	162.882	(46.309)	-28%

**II. Nguyên nhân chênh lệch:**

Lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất bán niên năm 2021 trước kiểm toán chênh lệch so với BCTC sau kiểm toán giảm 46,3 tỷ đồng do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây :

1. Doanh thu thuần điều chỉnh giảm 1,17 tỷ đồng từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.
2. Chi phí tài chính điều chỉnh tăng 25 tỷ đồng nguyên nhân chủ yếu là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ chưa đủ điều kiện vốn hóa vào dự án nên phải đưa vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ.
3. Chi phí Quản lý doanh nghiệp tăng 16,3 tỷ đồng chủ yếu do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.
4. Chi phí khác phát sinh tăng 1,3 tỷ đồng.
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ( TNDN) giảm 4,8 tỷ đồng do ước tính lại các khoản chi phí phát sinh nêu trên.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.



**Tổng Giám Đốc  
LƯU HẢI CA**