

Số: 67 /CV-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ Phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
  - Mã chứng khoán: NBB
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM
  - Điện thoại liên hệ: (08) 62 577 577
  - Fax: (08) 62 615 577

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty NBB xin đính chính lại nội dung thuyết minh trên thuyết minh VII.3 trong báo cáo hợp nhất kiểm toán năm 2021, cụ thể như sau:

Nội dung trước điều chỉnh	Nội dung sau điều chỉnh
Vào ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã có kết luận chính thức về vụ hỏa hoạn tại chung cư Carina. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm của các bên liên quan đến vụ việc đã được làm rõ.	Vào ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina Plaza.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/03/2022 tại đường dẫn: <http://www.nbb.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- NSHC.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lâm*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 53

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
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 và tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
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

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến ngày 26 tháng 9 năm 2021 là Ông Lưu Hải Ca và từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



---

**Nguyễn Bá Lân**  
**Tổng Giám đốc**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022*

Số: 1369/2022/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 4 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

**Phạm Thị Toan**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2019-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.773.894.194.316</b>	<b>2.122.027.160.667</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>
1. Tiền	111	V.1	30.190.337.086	67.500.904.393
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>780.438.620.716</b>	<b>1.109.974.440.551</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	302.494.036.540	531.484.663.142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	333.692.653.776	326.332.085.830
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	9.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	177.371.407.620	244.671.604.365
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(35.419.477.220)	(2.013.912.786)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>931.327.870.572</b>	<b>930.436.448.355</b>
1. Hàng tồn kho	141		931.327.870.572	930.436.448.355
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>31.937.365.942</b>	<b>14.115.367.368</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	22.361.483	250.028.546
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.143.492.487	13.742.019.922
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	2.771.511.972	123.318.900

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.599.759.787.000</b>	<b>1.968.685.279.233</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>605.251.112.951</b>	<b>57.399.765.003</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	562.911.347.948	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	42.339.765.003	57.399.765.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>221.363.570.050</b>	<b>233.680.578.068</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	189.875.063.839	198.712.252.361
- Nguyên giá	222		222.725.972.979	226.193.349.524
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.850.909.140)	(27.481.097.163)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	31.488.506.211	34.968.325.707
- Nguyên giá	228		31.646.927.986	35.037.047.482
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(158.421.775)	(68.721.775)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>55.766.254.435</b>	<b>54.830.628.535</b>
- Nguyên giá	231		71.176.150.497	67.786.031.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.409.896.062)	(12.955.402.466)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.595.707.989.463</b>	<b>1.546.941.804.143</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.595.707.989.463	1.546.941.804.143
<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	18.150.000.000	18.150.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>105.520.860.101</b>	<b>59.682.503.484</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	101.207.075.475	59.173.130.484
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	4.313.784.626	509.373.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>4.373.653.981.316</b>	<b>4.090.712.439.900</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.543.451.546.798</b>	<b>2.324.059.503.188</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.181.867.086.547</b>	<b>2.093.652.132.089</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	85.351.910.000	122.447.310.596
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	34.066.767.633	28.355.829.700
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	220.126.571.985	254.447.788.078
4. Phải trả người lao động	314		1.127.035.257	2.397.766.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	342.093.825.863	424.771.231.972
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	641.273.008.823	948.728.967.676
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	837.132.014.400	301.844.828.384
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	7.272.727.273	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	13.423.225.313	10.658.409.639
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>361.584.460.251</b>	<b>230.407.371.099</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	7.045.116.036	8.568.645.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	350.000.000.000	216.839.691.730
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	3.752.492.187	4.999.034.227
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.830.202.434.518</b>	<b>1.766.652.936.712</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.830.202.434.518</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		207.059.165.444	479.559.579.732
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(498.686.282.051)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	103.604.269.349
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		618.642.613.957	669.234.115.649
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		304.230.949.178	341.892.716.169
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		314.411.664.779	327.341.399.480
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.831.172.880	8.184.694.033
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>4.373.653.981.316</b>	<b>4.090.712.439.900</b>



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</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>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	310.033.364.483	2.719.710.463.940
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>255.198.237.453</b>	<b>780.959.455.631</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	434.722.605.516	20.265.600.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	165.859.558.529	198.418.616.255
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		99.297.320.355	3.650.533.698
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.081.056.166	126.913.421.129
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	66.459.390.277	41.387.173.846
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>[30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>454.520.837.997</b>	<b>434.505.845.197</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	20.033.705.435	29.412.960.202
12. Chi phí khác	32	VI.8	53.679.618.679	6.312.403.073
<b>13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(33.645.913.244)</b>	<b>23.100.557.129</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	110.799.867.482	129.721.080.763
16. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.14	(3.017.559.598)	594.147.000
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>313.092.616.869</b>	<b>327.291.174.563</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		314.411.664.779	327.341.399.480
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.319.047.910)	(50.224.917)
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>2.982</b>	<b>2.905</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021	2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	8.872.297.235	8.636.986.169
Các khoản dự phòng	03	33.405.564.434	1.300.000.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(61.099.596.370)	(17.762.107.320)
Chi phí lãi vay	06	99.297.320.355	3.650.533.698
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>501.350.510.407</b>	<b>453.431.814.873</b>
Giảm/(tăng) các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho	09 10	179.901.557.410 (45.974.752.558)	(54.415.632.602) 1.526.218.208.058
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) (Tăng)/giảm chi phí trả trước	11 12	(460.303.270.869) (41.806.277.928)	(1.524.163.271.892) 48.695.233.407
Tiền lãi vay đã trả	14	(102.197.708.501)	(41.289.628.473)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(100.800.826.053)	(66.984.709.538)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(33.344.488.293)	(34.999.606.649)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(103.175.256.385)</b>	<b>306.492.407.184</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	(9.870.930.019)	(7.519.432.275)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.204.090.909	1.545.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(617.300.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.588.652.052	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(21.042.448.895)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	38.188.351.642	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.806.135.808	2.363.730.933
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(477.383.699.608)</b>	<b>(24.652.695.692)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021	2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	(359.522.715.837)
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.071.163.288.496	623.100.529.646
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(402.715.794.210)	(381.191.657.443)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(125.199.105.600)	(236.201.952.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>543.248.388.686</b>	<b>(353.815.796.134)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(37.310.567.307)</b>	<b>(71.976.084.642)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>67.500.904.393</b>	<b>139.476.989.035</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 lần thứ 15 ngày 4 tháng 10 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và Tổng Giám đốc Công ty.

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

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

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

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 18 tháng 2 năm 2009 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 140 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 134 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng). Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Tại ngày 31 tháng 12 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%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

**Công ty liên doanh, liên kết**

1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
--	----------------	--------	--------	-------------------------

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính*****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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

**Hàng tồn kho*****Hàng hóa bất động sản***

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

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

***Hàng tồn kho khác***

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	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.

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm 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

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**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.

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.

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

**Trái phiếu**

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Tiền lãi***

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

***Hàng hóa và dịch vụ khác***

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

**Chi phí đi vay**

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

**Chi phí hợp tác 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 năm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**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.

**Báo cáo bộ phận**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	478.318.123	1.056.527.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.712.018.963	66.444.376.904
<b>Cộng</b>	<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>279.684.632.290</b>	<b>471.920.412.265</b>
Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.253.810.312	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	23.812.975.473	76.539.589.474
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	6.676.390.000	29.714.405.150
Các dự án khác	2.529.846.000	2.529.846.000
<b>Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác</b>	<b>11.605.500.000</b>	<b>49.793.851.642</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	-	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>11.203.904.250</b>	<b>9.770.399.235</b>
<b>Cộng</b>	<b>302.494.036.540</b>	<b>531.484.663.142</b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	33.647.883.701	31.134.864.794
Các nhà cung cấp khác	107.202.994.175	102.355.445.136
<b>Cộng</b>	<b>333.692.653.776</b>	<b>326.332.085.830</b>
<b>Trong đó, số dư trả trước cho các bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	20.773.681.440	19.775.961.199
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.119.755.484	2.123.290.904
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	129.271.906
<b>Cộng</b>	<b>21.893.436.924</b>	<b>22.028.524.009</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	-	9.500.000.000
	<b>2.300.000.000</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 (i)	562.911.347.948	-
<b>Tổng cộng phải thu về cho vay</b>	<b>565.211.347.948</b>	<b>9.500.000.000</b>

(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng cùng các phụ lục kèm theo đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức tối đa 615 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.

**5. Phải thu khác**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng đền bù	54.411.646.574	70.527.033.677
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC (i)	34.841.439.583	-
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	15.648.060.434
Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	8.315.000.000	8.315.000.000
Tạm ứng bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina (ii)	-	104.438.750.348
Các khoản phải thu khác	36.163.438.629	32.750.937.506
<b>Cộng</b>	<b>177.371.407.620</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
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	-	15.000.000.000
Các khoản phải thu khác	231.145.003	291.145.003
<b>Cộng</b>	<b>42.339.765.003</b>	<b>57.399.765.003</b>
<b>Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (iii)	20.759.556.010	-

(i) Đây là khoản lợi nhuận tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (xem thêm *Thuyết minh V.7*)

(ii) Trong năm 2021, Công ty đã xử lý toàn bộ khoản chi bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina sau khi có kết luận chính thức từ cơ quan điều tra (xem chi tiết tại *thuyết minh số VII.3*).

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm về lãi và phí huy động vốn phát sinh theo hợp đồng hợp tác đầu tư như đã trình bày tại *thuyết minh số V.4*.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	709.811.486	-	(709.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.057.504.000	-	(1.057.504.000)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)	1.304.101.300	-	(1.304.101.300)
<b>Cộng</b>	<b>35.419.477.220</b>	<b>-</b>	<b>(35.419.477.220)</b>	<b>2.013.912.786</b>	<b>-</b>	<b>(2.013.912.786)</b>

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

	2021 VND	2020 VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.013.912.786</b>	<b>709.811.486</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	33.405.564.434	1.300.000.000
Tăng do hợp nhất công ty con	-	4.101.300
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.419.477.220</b>	<b>2.013.912.786</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021		01/01/2021 (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	37.790.150	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	884.921.637.208	-	873.033.283.405	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	26.415.185.899	-	37.449.907.635	-
Hàng hóa bất động sản	19.953.257.315	-	19.953.257.315	-
<b>Cộng</b>	<b>931.327.870.572</b>	<b>-</b>	<b>930.436.448.355</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	488.859.772.048	-	535.721.144.515	-
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	325.075.410.626	-	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	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	56.266.620.271	-	57.101.982.273	-
<b>Cộng</b>	<b>884.921.637.208</b>	<b>-</b>	<b>873.033.283.405</b>	<b>-</b>

(i) Công ty đã thực hiện hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty Cổ phần Pearl City và chia lợi nhuận từ dự án cho Công ty Pearl City theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.361.483	85.757.465
Các khoản chi phí khác	-	164.271.081
	<b>22.361.483</b>	<b>250.028.546</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	93.326.254.547	-
Chi phí nhà mẫu	5.623.321.309	3.415.258.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.314.985.713	1.540.588.333
Chi phí hợp tác đầu tư	-	54.184.198.305
Các khoản chi phí khác	942.513.906	33.084.946
	<b>101.207.075.475</b>	<b>59.173.130.484</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>101.229.436.958</b>	<b>59.423.159.030</b>

(i) Đây là chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án có doanh thu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<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 năm	-	219.350.000	1.919.507.546	303.890.909	2.442.748.455
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(5.840.000.000)	(70.125.000)	(5.910.125.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>13.458.678.577</b>	<b>2.405.428.455</b>	<b>222.725.972.979</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 năm	4.421.183.892	249.829.165	1.472.598.095	184.492.487	6.328.103.639
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(888.166.662)	(70.125.000)	(958.291.662)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>21.152.722.862</b>	<b>1.448.018.843</b>	<b>9.126.287.448</b>	<b>1.123.879.987</b>	<b>32.850.909.140</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 31/12/2021</b>	<b>184.207.039.643</b>	<b>54.084.599</b>	<b>4.332.391.129</b>	<b>1.281.548.468</b>	<b>189.875.063.839</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 7.052.886.352 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.323.694.676 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2021	34.767.947.482	269.100.000	35.037.047.482
Phân loại lại	(3.390.119.496)	-	(3.390.119.496)
Tại ngày 31/12/2021	<b>31.377.827.986</b>	<b>269.100.000</b>	<b>31.646.927.986</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	68.721.775	68.721.775
Khấu hao trong năm	-	89.700.000	89.700.000
Tại ngày 31/12/2021	-	<b>158.421.775</b>	<b>158.421.775</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2021	34.767.947.482	200.378.225	34.968.325.707
Tại ngày 31/12/2021	<b>31.377.827.986</b>	<b>110.678.225</b>	<b>31.488.506.211</b>

**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	1.977.748.637	65.808.282.364	67.786.031.001
Phân loại lại	-	3.390.119.496	3.390.119.496
Tại ngày 31/12/2021	<b>1.977.748.637</b>	<b>69.198.401.860</b>	<b>71.176.150.497</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2021	904.625.426	12.050.777.040	12.955.402.466
Khấu hao trong năm	104.942.376	2.349.551.220	2.454.493.596
Tại ngày 31/12/2021	<b>1.009.567.802</b>	<b>14.400.328.260</b>	<b>15.409.896.062</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2021	1.073.123.211	53.757.505.324	54.830.628.535
Tại ngày 31/12/2021	<b>968.180.835</b>	<b>54.798.073.600</b>	<b>55.766.254.435</b>

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.223.330.839	3.118.431.315
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	3.854.224.154	4.730.095.695
<b>Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư</b>	<b>(1.630.893.315)</b>	<b>(1.611.664.380)</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 (Trình bày lại) VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	814.910.144.026	809.180.484.515
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	772.091.636.468	733.886.052.911
Các dự án khác	8.706.208.969	3.875.266.717
<b>Cộng</b>	<b>1.595.707.989.463</b>	<b>1.546.941.804.143</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị hợp lý
	%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)
<b>Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>-</b>				<b>-</b>	

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	(i)	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>			<b>16.150.000.000</b>				<b>16.150.000.000</b>	

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường. Các thông tin và giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này không có sẵn. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.103.520.000</b>	-	<b>1.103.520.000</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(594.147.000)	-	(594.147.000)
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>509.373.000</b>	-	<b>509.373.000</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	165.528.000	3.638.883.626	3.804.411.626
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>674.901.000</b>	<b>3.638.883.626</b>	<b>4.313.784.626</b>
	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Dự phòng đầu tư công ty con VND	Cộng VND
<b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại			20%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	56.236.691.002	56.236.691.002	46.262.765.576	46.262.765.576
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	6.104.404.126	6.104.404.126	8.919.581.795	8.919.581.795
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	1.300.000.000	1.300.000.000	8.895.644.166	8.895.644.166
Các đối tượng khác	21.710.814.872	21.710.814.872	58.369.319.059	58.369.319.059
<b>Cộng</b>	<b>85.351.910.000</b>	<b>85.351.910.000</b>	<b>122.447.310.596</b>	<b>122.447.310.596</b>
<i>Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:</i>				
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	-	66.354.960	66.354.960
<b>Cộng</b>	<b>13.443.885</b>	<b>13.443.885</b>	<b>66.354.960</b>	<b>66.354.960</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (*)	34.060.963.433	28.292.155.700
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.804.200	63.674.000
<b>Cộng</b>	<b>34.066.767.633</b>	<b>28.355.829.700</b>

**(\*) Chi tiết tiền nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản:**

Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	22.898.332.202	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	8.140.000.000	600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>34.060.963.433</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 năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế GTGT	-	-	2.770.486.112	2.770.486.112
Thuế TNCN	10.688.200	10.688.200	-	-
Các khoản khác	112.630.700	112.630.700	1.025.860	1.025.860
<b>Cộng</b>	<b>123.318.900</b>	<b>123.318.900</b>	<b>2.771.511.972</b>	<b>2.771.511.972</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	67.503.767.534	25.541.626.130	71.586.790.614	21.458.603.050
Thuế TNDN	141.132.209.933	110.799.867.482	100.800.826.053	151.131.251.362
Thuế TNCN	3.946.035.058	6.772.110.828	5.366.362.467	5.351.783.419
Các khoản khác	41.865.775.553	20.929.933.160	20.610.774.559	42.184.934.154
<b>Cộng</b>	<b>254.447.788.078</b>	<b>164.043.537.600</b>	<b>198.364.753.693</b>	<b>220.126.571.985</b>

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí lãi vay	12.723.024.376	5.188.013.914
Chi phí xây dựng	7.079.788.497	97.529.968.735
Chi phí phải trả khác	1.291.012.990	1.053.249.323
<b>Cộng</b>	<b>342.093.825.863</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** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	463.322.913.500	690.145.015.860
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	112.913.213.000	184.650.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	45.437.479.557	42.670.405.681
Chi phí sử dụng vốn phải trả	13.281.782.213	23.717.180.821
Các khoản phải trả khác	6.317.620.553	7.546.365.314
<b>Cộng</b>	<b>641.273.008.823</b>	<b>948.728.967.676</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.098.031.000	7.078.031.000
Quỹ bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Các khoản phải trả khác	-	543.529.106
<b>Cộng</b>	<b>7.045.116.036</b>	<b>8.568.645.142</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Phải trả Công ty CII		
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (i)</i>	112.913.213.000	184.650.000.000
<i>Chi phí sử dụng vốn phải trả</i>	13.281.782.213	23.717.180.821
<b>Cộng</b>	<b>126.194.995.213</b>	<b>208.367.180.821</b>

(i) Đây là khoản vốn hợp tác đầu tư nhận 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** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		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	670.132.014.400	670.132.014.400	451.163.288.496	59.004.349.096	277.973.075.000	277.973.075.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	125.000.000.000	130.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng: Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh b)	42.000.000.000	42.000.000.000			23.871.753.384	23.871.753.384
<b>Cộng</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>581.163.288.496</b>	<b>64.004.349.096</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>198.711.445.114</b>	<b>216.839.691.730</b>	<b>216.839.691.730</b>
Ngân hàng TMCP Á Châu	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	198.711.445.114	198.711.445.114	198.711.445.114
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(42.000.000.000)			(23.871.753.384)	(23.871.753.384)
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Mã trái phiếu NBBH2124001	350.000.000.000	350.000.000.000	490.000.000.000	140.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>490.000.000.000</b>	<b>338.711.445.114</b>	<b>216.839.691.730</b>	<b>216.839.691.730</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.071.163.288.496</b>	<b>402.715.794.210</b>	<b>518.684.520.114</b>	<b>518.684.520.114</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

<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	670.132.014.400	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.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	Đến ngày 01/06/2024 hoặc một thời hạn theo thỏa thuận	11,00%	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 Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42.000.000.000	60 tháng đến ngày 30/12/2022	10,50%	Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside.	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho 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 đã phát hành thành công: 4.900 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu Công ty đã thực hiện mua lại: 1.400 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: ngày 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Ngày đến hạn: ngày 11 tháng 6 năm 2024;
- 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 các khoản vay dài hạn và trái phiếu**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	42.000.000.000	23.871.753.384
Trong năm thứ hai	-	210.871.753.384
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	350.000.000.000	5.967.938.346
	<b>392.000.000.000</b>	<b>240.711.445.114</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(23.871.753.384)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>216.839.691.730</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021	2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-
Trích bổ sung dự phòng trong năm	7.272.727.273	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.272.727.273</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	4.999.034.227	10.000.000.000
Số đã sử dụng trong năm	(1.246.542.040)	(5.000.965.773)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.752.492.187</b>	<b>4.999.034.227</b>

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	2021	2020
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>10.658.409.639</b>	<b>15.014.160.526</b>
Trích lập trong năm	33.418.582.316	18.851.903.656
Điều chỉnh khác trong năm	-	(506.580.651)
Sử dụng quỹ trong năm	(30.653.766.642)	(22.701.073.892)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.423.225.313</b>	<b>10.658.409.639</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng 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>
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(359.522.715.837)	-	-	-	(359.522.715.837)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	327.341.399.480	(50.224.917)	327.291.174.563
Chia cổ tức	-	-	-	-	(233.303.140.000)	-	(233.303.140.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.851.903.656)	(79.282.757)	(18.931.186.413)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	(27.873.459.148)	-	-	(27.873.459.148)
Tăng do hợp nhất Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	298.830.167	298.830.167
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	506.580.651	-	506.580.651
<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>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<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 năm	-	-	-	-	314.411.664.779	(1.319.047.910)	313.092.616.869
Chia cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông	-	(272.500.414.288)	491.599.204.288	-	(219.098.790.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	-	(125.199.865.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.384.109.073)	(34.473.243)	(33.418.582.316)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(15.679.598.202)	15.679.598.202	-	-
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	(87.924.671.147)	-	-	(87.924.671.147)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>-</b>	<b>618.642.613.957</b>	<b>6.831.172.880</b>	<b>1.830.202.434.518</b>

(i) Quỹ đầu tư phát triển đã được dùng để bù đắp cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong hoạt động của Công ty theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020.

Trong năm 2021, Công ty đã sử dụng nguồn quỹ đầu tư phát triển để xử lý khoản bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina (Xem thêm thuyết minh VII.3).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021	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	(315.861)	(22.225.740)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(22.225.740)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	78.249.916
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	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 được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành.

Trong năm Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức đợt 1 của năm 2020 với tỷ lệ thực hiện 16%, tương ứng với tổng giá trị là 125.199.865.600 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện cân đối nguồn tài chính để hoàn tất việc chi trả cổ tức đợt 2 của năm 2020 với tổng giá trị còn lại là 70.424.924.400 đồng.

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.

**d. Cổ phiếu thưởng**

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng). Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021	2020
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	537.752.096.740	3.482.401.626.524
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.479.505.196	18.268.293.047
<b>Cộng</b>	<b>565.231.601.936</b>	<b>3.500.669.919.571</b>

**2. Giá vốn**

	2021	2020
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	276.911.501.946	2.695.478.838.302
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.121.862.537	24.231.625.638
<b>Cộng</b>	<b>310.033.364.483</b>	<b>2.719.710.463.940</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2021	2020
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	370.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.042.605.516	3.388.559.700
Doanh thu hoạt động tài chính khác	19.680.000.000	16.877.041.096
<b>Cộng</b>	<b>434.722.605.516</b>	<b>20.265.600.796</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	63.973.643.684	-
Công ty CII	-	4.327.041.096
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	144.842.466
<b>Cộng</b>	<b>63.973.643.684</b>	<b>4.471.883.562</b>

(i) Đây là thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi. Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay	99.297.320.355	3.650.533.698
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (*)	66.562.238.174	194.012.329.133
Chi phí tài chính khác	-	755.753.424
<b>Cộng</b>	<b>165.859.558.529</b>	<b>198.418.616.255</b>
<b>Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty CII	7.730.709.591	-
<b>(*) Chi tiết chi phí hợp tác đầu tư dự án:</b>		
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (i)	66.562.238.174	114.115.801.695
Dự án Diamond Riverside	-	79.896.527.438
<b>Cộng</b>	<b>66.562.238.174</b>	<b>194.012.329.133</b>

(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**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhà mẫu	870.333.784	5.383.547.146
Chi phí môi giới	-	120.222.815.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	16.636.364
Chi phí bằng tiền khác	2.210.722.382	1.290.422.207
<b>Cộng</b>	<b>3.081.056.166</b>	<b>126.913.421.129</b>
<b>Trong đó, chi phí bán hàng phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	169.253.652

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.950.197.145	27.443.741.593
Chi phí đồ dùng văn phòng	261.375.019	379.797.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.488.397.050	2.349.574.319
Chi phí dự phòng	33.405.564.434	1.300.000.000
Thuế, phí và lệ phí	246.097.504	283.521.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.986.282.733	2.897.572.976
Chi phí bằng tiền khác	4.121.476.392	6.732.965.799
<b>Cộng</b>	<b>66.459.390.277</b>	<b>41.387.173.846</b>

**Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:**

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	18.430.909
---------------------------------	---	------------

**7. Thu nhập khác**

	2021 VND	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	4.620.985.742	12.223.371.415
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	1.242.882.502	2.816.041.167
<b>Cộng</b>	<b>20.033.705.435</b>	<b>29.412.960.202</b>

**8. Chi phí khác**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina (Xem thêm thuyết minh VII.3)	21.333.079.201	5.299.370.414
Các khoản phạt vi phạm thuế	22.592.591.968	-
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	4.589.120.000	-
Các khoản chi phí khác	5.164.827.510	1.013.032.659
<b>Cộng</b>	<b>53.679.618.679</b>	<b>6.312.403.073</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021 VND	2020 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>420.874.924.753</b>	<b>457.606.402.326</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Chi phí không được trừ	102.834.224.904	7.989.570.907
Điều chỉnh tăng lợi nhuận khác	11.696.533.110	184.748.988.459
Lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(3.106.620.139)	(2.973.944.737)
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	3.886.195.672	1.010.278.313
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>536.185.258.300</b>	<b>648.381.295.268</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	107.237.051.660	129.676.259.054
Điều chỉnh thuế phải nộp kỳ trước	3.562.815.822	44.821.709
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>110.799.867.482</b>	<b>129.721.080.763</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2021 VND	2020 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	314.411.664.779	327.341.399.480
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(15.720.583.239)	(36.418.582.316)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>298.691.081.540</b>	<b>290.922.817.164</b>
Số cổ phiếu lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.982</b>	<b>2.905</b>

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay đã được điều chỉnh giảm cho giá trị quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát dự tính chia từ lợi nhuận năm 2021 theo kế hoạch đã được phê duyệt tại 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** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** (tiếp theo)

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại cho phần trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt. Trong năm 2021, Công ty cũng đã sử dụng cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối như đã trình bày tại Thuyết minh V.23.d. Do vậy, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày lại như sau:

	2020 (Số đã báo cáo) VND	2020 (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ</b>	<b>327.341.399.480</b>	<b>327.341.399.480</b>
Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(36.007.553.943)	(36.418.582.316)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>291.333.845.537</b>	<b>290.922.817.164</b>
Số cổ phiếu lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	91.167.913	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.196</b>	<b>2.905</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Cộng ty liên kết của tập đoàn
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Cộng ty liên kết của tập đoàn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	2021 VND	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	200.513.213.000	1.050.150.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	272.250.000.000	901.500.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	14.692.547.966	26.400.667.122
Nhận tiền hỗ trợ vốn	130.000.000.000	-
Hoàn trả tiền nhận hỗ trợ vốn	5.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	615.000.000.000	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	52.088.652.052	-
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	14.592.529.286	9.310.486.999
<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	18.252.819.490	25.641.532.191
Mua thiết bị nhà mẫu	-	169.253.652
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>		
Chi phí thi công dự án	244.434.280	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	2021 VND	2020 VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Lưu Hải Ca	1.866.134.021	2.454.054.285
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	823.917.526	616.153.846
Ông Lê Quốc Bình	371.134.021	-
Ông Nguyễn Văn Chính	309.278.351	-
Ông Đoàn Tường Triệu	-	1.095.072.000
Ông Nguyễn Bá Lân	1.073.868.428	-
Ông Trương Hải Đăng Khoa	1.889.000.000	2.006.653.846
Ông Mai Thanh Trúc	1.449.000.000	2.312.415.954
Ông Nguyễn Quý Bình	1.354.000.000	871.503.966
<b>Ban kiểm soát</b>		
Bà Dương Quỳnh Điệp	309.278.351	-
Ông Lê Trung Hiếu	154.639.175	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	154.639.175	-

**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: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	537.752.096.740	27.479.505.196	-	565.231.601.936
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	2.603.095.745	(2.603.095.745)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>537.752.096.740</b>	<b>30.082.600.941</b>	<b>(2.603.095.745)</b>	<b>565.231.601.936</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>276.911.501.946</b>	<b>33.121.862.537</b>	-	<b>310.033.364.483</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>260.840.594.794</b>	<b>(3.039.261.596)</b>	<b>(2.603.095.745)</b>	<b>255.198.237.453</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				434.722.605.516
Chi phí tài chính				165.859.558.529
Chi phí bán hàng				3.081.056.166
Chi phí quản lý doanh nghiệp				66.459.390.277
Thu nhập khác				20.033.705.435
Chi phí khác				53.679.618.679
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				110.799.867.482
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.017.559.598)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>313.092.616.869</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	3.482.401.626.524	18.268.293.047	-	3.500.669.919.571
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.532.832.136	(3.532.832.136)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>3.482.401.626.524</b>	<b>21.801.125.183</b>	<b>(3.532.832.136)</b>	<b>3.500.669.919.571</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>2.695.478.838.302</b>	<b>24.231.625.638</b>	-	<b>2.719.710.463.940</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>786.922.788.222</b>	<b>(2.430.500.455)</b>	<b>(3.532.832.136)</b>	<b>780.959.455.631</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				20.265.600.796
Chi phí tài chính				198.418.616.255
Chi phí bán hàng				126.913.421.129
Chi phí quản lý doanh nghiệp				41.387.173.846
Thu nhập khác				29.412.960.202
Chi phí khác				6.312.403.073
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				129.721.080.763
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				594.147.000
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>327.291.174.563</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất.

Vào ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina Plaza. Các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả với tổng số tiền là 109.257.750.348 tỷ đồng. Theo nghị quyết số 21/NQ-ĐHCD ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Đại hội Cổ đông thường niên năm tài chính 2019 của Công ty, Ban Tổng Giám Đốc được phép sử dụng nguồn quỹ đầu tư và phát triển để chi cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong quá trình hoạt động của công ty. Theo đó, Công ty đã sử dụng 87.924.671.147 đồng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển để bù đắp tổn thất từ vụ hỏa hoạn này. Phần còn lại với giá trị 21.333.079.201 đồng đã được ghi nhận vào chi phí trong năm (*trình bày tại Thuyết minh VI.8*). Một số yêu cầu bồi thường chưa thỏa thuận được sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử vụ án. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, các khoản bồi thường này nếu phát sinh sẽ không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**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 của Công ty đã được kiểm toán.

Công ty đã thực hiện phân loại lại chi phí đầu tư vào một số dự án bất động sản đang được nắm giữ với nhiều mục đích đầu tư trong tương lai. Công ty đánh giá rằng việc phân loại đối với các dự án này từ hàng tồn kho (tài sản ngắn hạn) sang chi phí xây dựng dở dang (tài sản dài hạn) là phù hợp vì mục tiêu đầu tư của Công ty có thể là để phát triển và bán căn hộ trong tương lai hoặc là để chuyển nhượng dự án khi tăng giá. Ảnh hưởng của việc phân loại lại đến số liệu báo cáo đầu kỳ của Bảng cân đối kế toán hợp nhất như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2020	Phân loại	01/01/2021
		Số đã báo cáo VND	số dư VND	Số phân loại lại VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>3.665.093.698.093</b>	<b>(1.543.066.537.426)</b>	<b>2.122.027.160.667</b>
Hàng tồn kho	140	2.473.502.985.781	(1.543.066.537.426)	930.436.448.355
Hàng tồn kho	141	2.473.502.985.781	(1.543.066.537.426)	930.436.448.355
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>425.618.741.807</b>	<b>1.543.066.537.426</b>	<b>1.968.685.279.233</b>
Tài sản dở dang dài hạn	240	3.875.266.717	1.543.066.537.426	1.546.941.804.143
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	3.875.266.717	1.543.066.537.426	1.546.941.804.143

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương với hạn mức 900 tỷ đồng để đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận.

Ngày 28 tháng 2 năm 2022, Công ty mẹ CII đăng ký bán 2.140.000 cổ phiếu trong thời gian dự kiến từ ngày 7 tháng 3 năm 2022 đến ngày 5 tháng 4 năm 2022 để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng 49% trên tổng số 100.159.795 cổ phiếu NBB đang lưu hành. Qua đó, Công ty sẽ từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty CII.

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

**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 này.



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Ba Lân**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022



Số: 64 /CV-TCKT

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD trước  
và sau kiểm toán BCTC 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 công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 trước và sau kiểm toán như sau:

**I. Báo cáo công ty mẹ:**

Đvt: tỷ đồng

STT	Khoản mục	Năm 2021 (trước kiểm toán)	Năm 2021 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	336,8	340,1	3,3	1%

**II. Báo cáo hợp nhất:**

Đvt: tỷ đồng

STT	Khoản mục	Năm 2021 (trước kiểm toán)	Năm 2021 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	337,9	313,1	(24,8)	-7%

**III. Nguyên nhân chênh lệch:**

Lợi nhuận sau thuế của BCTC công ty mẹ năm 2021 trước và sau kiểm toán tăng 3,3 tỷ, tương đương 1%. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất năm 2021 sau kiểm toán giảm so với BCTC hợp nhất trước kiểm toán là 7% do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây :

1. Giá vốn điều chỉnh giảm 13,8 tỷ đồng do điều chỉnh hoàn nhập chi phí xây dựng.
2. Chi phí tài chính tăng 4,5 tỷ đồng do trích phân bổ chi phí sử dụng vốn tăng.
3. Chi phí khác tăng 27,3 tỷ đồng do ghi nhận chi phí hỗ trợ đền bù thiệt hại sự cố cháy chung cư năm 2018.
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 6,8 tỷ do điều chỉnh giảm chi phí sau kiểm toán.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
Nguyễn Bá Lân