



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

QUÝ III NĂM 2023

KẾT THÚC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

NỘI DUNG**TRANG**

| | |
|---|------|
| Bảng cân đối kế toán công ty mẹ tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 (mẫu số B01 – DN) | 3-4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN) | 5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN) | 6-7 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty mẹ (mẫu số B09 – DN) | 8-35 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.534.672.545.609 | 2.680.908.027.953 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 122.842.625.827 | 11.444.878.993 |
| 1. Tiền | 111 | | 5.842.625.827 | 11.444.878.993 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 117.000.000.000 | - |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 852.689.158.665 | 1.282.977.980.556 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5 | 222.030.613.128 | 244.026.002.217 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6 | 380.728.935.741 | 845.143.246.932 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 7 | 2.300.000.000 | 2.300.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 295.208.887.076 | 239.088.008.687 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (47.579.277.280) | (47.579.277.280) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | | 1.509.296.640.557 | 1.340.810.164.001 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 9 | 1.509.296.640.557 | 1.340.810.164.001 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 49.844.120.560 | 45.675.004.403 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10 | 31.587.133 | 29.577.185 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 49.703.648.911 | 45.645.427.218 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 108.884.516 | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 4.029.217.973.480 | 3.496.839.846.693 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 2.028.576.977.870 | 1.587.150.078.800 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 8 | 2.028.576.977.870 | 1.587.150.078.800 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 88.727.420.244 | 91.636.737.440 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 69.738.776.072 | 72.582.540.131 |
| - Nguyên giá | 222 | | 88.516.521.716 | 88.516.521.716 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (18.777.745.644) | (15.933.981.585) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 13 | 18.988.644.172 | 19.054.197.309 |
| - Nguyên giá | 228 | | 19.361.752.303 | 19.361.752.303 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (373.108.131) | (307.554.994) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | 3.136.251.702 | 3.243.007.407 |
| - Nguyên giá | 231 | | 3.385.348.347 | 3.385.348.347 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (249.096.645) | (142.340.940) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.615.422.721.237 | 1.606.617.757.413 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 14 | 1.615.422.721.237 | 1.606.617.757.413 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 15 | 174.631.054.861 | 89.631.054.861 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 196.642.481.667 | 111.642.481.667 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 4.579.636.245 | 4.579.636.245 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 16.150.000.000 | 16.150.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (42.741.063.051) | (42.741.063.051) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 118.723.547.566 | 118.561.210.772 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 113.754.209.932 | 114.100.729.352 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 4.969.337.634 | 4.460.481.420 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 6.563.890.519.089 | 6.177.747.874.646 |
| (270 = 100 + 200) | | | | |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.792.137.892.683 | 4.420.611.598.114 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.781.205.835.605 | 1.742.900.568.916 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 16 | 77.993.871.467 | 75.560.655.243 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 17 | 19.532.044.566 | 19.651.499.364 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 11 | 123.557.326.138 | 118.799.134.088 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.148.033.693 | 2.865.801.649 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 18 | 14.117.999.503 | 31.203.433.662 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 636.576.382.383 | 314.246.162.103 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 21 | 700.128.423.749 | 971.948.604.185 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 20 | 201.000.000.000 | 201.000.000.000 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 4.151.754.106 | 7.625.278.622 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.010.932.057.078 | 2.677.711.029.198 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 19 | 200.577.988.727 | 519.510.343.501 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 21 | 2.810.354.068.351 | 2.158.200.685.697 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.771.752.626.406 | 1.757.136.276.532 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 22 | 1.771.752.626.406 | 1.757.136.276.532 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.004.756.560.000 | 1.004.756.560.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.004.756.560.000 | 1.004.756.560.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 207.059.165.444 | 207.059.165.444 |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (7.087.077.763) | (7.087.077.763) |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 567.023.978.725 | 552.407.628.851 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 552.407.628.851 | 540.260.337.259 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 14.616.349.874 | 12.147.291.592 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 6.563.890.519.089 | 6.177.747.874.646 |



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 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ

Mẫu số B02-DN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-------|-------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| | | | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 23 | 7.766.834.298 | 118.339.059.540 | 196.316.600.305 | 282.104.355.028 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02) | 10 | | 7.766.834.298 | 118.339.059.540 | 196.316.600.305 | 282.104.355.028 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 3.209.707.528 | 49.482.309.071 | 76.109.788.427 | 127.602.378.991 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 4.557.126.770 | 68.856.750.469 | 120.206.811.878 | 154.501.976.037 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 64.671.934.209 | 39.096.879.911 | 142.700.863.403 | 108.339.808.463 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 52.699.886.877 | 86.105.576.122 | 188.747.889.489 | 199.480.153.387 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 52.699.886.877 | 41.848.389.210 | 154.786.976.260 | 121.450.636.457 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 27 | 33.152.510 | 392.107.837 | 946.233.777 | 2.399.700.383 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 28 | 2.499.686.145 | 4.354.554.293 | 18.158.991.958 | 17.477.016.374 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)] | 30 | | 13.996.335.447 | 17.101.392.128 | 55.054.560.057 | 43.484.914.356 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 29 | 54.173.104 | 228.799.582 | 164.030.821 | 1.901.015.112 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 30 | 4.259.656.275 | 14.084.975.589 | 34.211.236.982 | 33.078.971.496 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (4.205.483.171) | (13.856.176.007) | (34.047.206.161) | (31.177.956.384) |
| 14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 9.790.852.276 | 3.245.216.121 | 21.007.353.896 | 12.306.957.972 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 31 | 1.968.732.268 | 2.421.456.069 | 6.899.860.236 | 8.454.382.346 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | (508.856.214) | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 7.822.120.008 | 823.760.052 | 14.616.349.874 | 3.852.575.626 |



Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 10 năm 2023



Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

(theo phương pháp gián tiếp)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022 |
|---|-------|--|--|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận kế toán trước thuế | 01 | 21.007.353.896 | 12.306.957.972 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư | 02 | 3.016.072.901 | 3.005.665.979 |
| Các khoản dự phòng | 03 | - | 500.000.000 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (141.485.182.726) | (108.339.808.463) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 154.786.976.260 | 121.450.636.457 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 37.325.220.331 | 28.923.451.945 |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | 942.628.649.824 | (584.358.178.962) |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho | 10 | (121.505.033.578) | (345.394.270.474) |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (518.084.973.785) | 172.073.840.587 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (185.421.651.878) | (77.875.589.745) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (18.350.000.007) | (63.286.371.171) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 136.592.210.907 | (869.917.117.820) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | - | (1.580.909.091) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (1.853.421.692.130) | (1.150.000.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 922.066.790.178 | - |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (85.000.000.000) | - |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | 6.105.000.000 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 116.388.549.822 | 68.441.547.503 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (899.966.352.130) | (1.077.034.361.588) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 | Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022 |
|---|-----------|--|--|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 2.551.557.331.678 | 2.065.047.005.637 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.676.785.443.621) | (131.053.521.580) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 874.771.888.057 | 1.933.993.484.057 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | 111.397.746.834 | (12.957.995.351) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 11.444.878.993 | 29.742.315.479 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | 122.842.625.827 | 16.784.320.128 |



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 25 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 07 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 Công ty có các chi nhánh sau, Báo cáo tài chính của Công ty được tổng hợp từ văn phòng Công ty và các chi nhánh :

| STT | Tên chi nhánh | Địa chỉ |
|------------|----------------------|---|
| 1 | Chi nhánh Bình Thuận | Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, T. Bình Thuận |
| 2 | Chi nhánh Tây Nam | 444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu. |
| 3 | Chi nhánh Miền Bắc | Tầng 2, Biệt thự A29, Lô BT-A3, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu 9B, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh. |
| 4 | Chi nhánh Quảng Ngãi | 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. |

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện. San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (tiếp theo)

- Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý du lịch.
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2022.

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

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Năm tài chính

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

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

3.4 Hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán năm.

3.5 Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

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

| | Số năm |
|--------------------------|---------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 05 – 25 |
| Máy móc và thiết bị | 04 – 07 |
| Thiết bị văn phòng | 03 |
| Phương tiện vận tải | 06 – 08 |

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

3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán

Công ty con

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi Công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực Kế toán số 25 - Báo cáo tài chính và các khoản đầu tư vào công ty con.

Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Công ty liên kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Chi phí phải trả

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

3.11 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng 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 Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu bán hàng

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

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

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

3.14 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để đầu tư và góp vốn vào các dự án Công ty tham gia được ghi nhận là vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh của các dự án có liên quan.

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

3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, đi vay vốn. Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.17 Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.18 Ngoại tệ

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và áp dụng tỷ giá hối đoái cho việc đánh giá lại tại thời điểm cuối năm phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được ghi nhận ban đầu theo đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3.19 Bên liên quan

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

4. TIỀN

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 196.845.270 | 350.130.588 |
| Tiền gửi ngân hàng | 5.645.780.557 | 11.094.748.405 |
| Các khoản trong đương tiền (i) | 117.000.000.000 | - |
| Cộng | 122.842.625.827 | 11.444.878.993 |

(i) Công ty đã sử dụng số tiền 117 tỷ đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương để cầm cố đảm bảo cho chính khoản vay tại ngân hàng này (Xem thêm thuyết minh số 21).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải thu về chuyển nhượng bất động sản | 213.294.014.910 | 235.409.764.420 |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 140.692.590.116 | 140.692.590.116 |
| Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh | 20.735.745.473 | 21.191.815.473 |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 51.865.679.321 | 73.525.358.831 |
| Các đối tượng khác | 5.500.000.000 | 5.500.000.000 |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Việt Thành | 3.800.000.000 | 3.800.000.000 |
| Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt | 1.700.000.000 | 1.700.000.000 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 3.236.598.218 | 3.116.237.797 |
| Cộng | 222.030.613.128 | 244.026.002.217 |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc | 191.784.271.900 | 191.784.271.900 |
| Công ty CP Dịch vụ Bất Động Sản Nhịp cầu Địa Ốc | 3.679.691.671 | 1.368.756.471 |
| Công ty CP xây dựng Dân Dụng E&C | 40.447.883.701 | 40.447.883.701 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa | 20.604.814.204 | 20.604.814.204 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 78.770.705.590 | 559.173.356.280 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592 | 4.837.996.516 | 4.837.996.516 |
| Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Đại Quang Minh | 2.788.607.772 | 2.788.607.772 |
| Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Lagi | 986.259.497 | 986.259.497 |
| Công ty TNHH Xây dựng Đắc Thuận | 1.386.924.772 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Lập Việt | 814.220.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 706 | 7.510.099.075 | - |
| Công ty CPXD Công Trình Quảng Ngãi | 2.000.000.000 | - |
| Các đối tượng trả trước khác | 25.117.461.043 | 23.151.300.591 |
| Cộng | 380.728.935.741 | 845.143.246.932 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Là khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất là 12%/ năm, thời gian đáo hạn là ngày 30/06/2024.

8. PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 42.348.660.000 | 70.334.436.900 |
| Tạm ứng đền bù | 192.882.502.133 | 104.000.309.602 |
| Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill | 30.648.060.434 | 30.648.060.434 |
| Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront | 12.991.822.400 | 12.991.822.400 |
| Các khoản ký quỹ, đặt cọc | 6.965.000.000 | 6.960.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 9.372.842.109 | 14.153.379.351 |
| Cộng | 295.208.887.076 | 239.088.008.687 |
| b. Dài hạn | | |
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án | 21.054.310.000 | 21.054.310.000 |
| Các khoản ký quỹ, ký cược và phải thu khác | 32.667.870 | 32.667.870 |
| Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư (*) | 2.007.490.000.000 | 1.566.063.100.930 |
| Cộng | 2.028.576.977.870 | 1.587.150.078.800 |

(*)

- Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII") về việc đầu tư kinh doanh phân chia lợi nhuận từ Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với số tiền 1.150 tỷ đồng.
- Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh về việc hợp tác đầu dự án Xa Lộ Hà Nội với số tiền 857,49 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

9. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Bất động sản dở dang (*) | 1.493.912.759.030 | - | 1.325.426.282.474 | - |
| Bất động sản hoàn thành chờ bán | 15.383.881.527 | - | 15.383.881.527 | - |
| Cộng | 1.509.296.640.557 | - | 1.340.810.164.001 | - |

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

| | | | | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 628.141.882.355 | - | 555.819.425.473 | - |
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư DeLagi | 809.504.256.404 | - | 713.340.236.730 | - |
| Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside | 22.817.075.551 | - | 22.817.075.551 | - |
| Dự án Khu đô thị Sinh thái Đền điền Hạ Long | 27.996.328.839 | - | 27.996.328.839 | - |
| Chi phí dở dang của các dự án khác | 5.453.215.881 | - | 5.453.215.881 | - |
| Cộng | 1.493.912.759.030 | - | 1.325.426.282.474 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Các khoản chi phí khác | 31.587.133 | 29.577.185 |
| | 31.587.133 | 29.577.185 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản | 103.454.109.092 | 103.454.109.092 |
| Chi phí nhà mẫu | 9.595.996.658 | 9.384.734.573 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 402.461.682 | 866.604.391 |
| Các khoản chi phí khác | 301.642.500 | 395.281.296 |
| | 113.754.209.932 | 114.100.729.352 |
| Tổng cộng chi phí trả trước | 113.785.797.065 | 114.130.306.537 |

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2023 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 30/09/2023 |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 19.812.791.542 | 17.683.426.078 | 10.776.695.431 | 26.719.522.189 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 75.563.724.817 | 6.899.860.236 | 18.350.000.007 | 64.113.585.046 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 4.544.195.574 | 5.529.331.491 | 625.349.727 | 9.448.177.338 |
| Các khoản khác | 18.878.422.155 | 4.397.796.709 | 177.299 | 23.276.041.565 |
| Cộng | 118.799.134.088 | 34.510.414.514 | 29.752.222.464 | 123.557.326.138 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cộng |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 70.900.067.060 | 1.502.103.442 | 15.039.587.668 | 1.074.763.546 | 88.516.521.716 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 70.900.067.060 | 1.502.103.442 | 15.039.587.668 | 1.074.763.546 | 88.516.521.716 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 3.547.921.506 | 1.171.338.735 | 10.483.920.453 | 730.800.891 | 15.933.981.585 |
| Khấu hao trong năm | 1.696.906.836 | 55.618.191 | 971.302.098 | 119.936.934 | 2.843.764.059 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 5.244.828.342 | 1.226.956.926 | 11.455.222.551 | 850.737.825 | 18.777.745.644 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 67.352.145.554 | 330.764.707 | 4.555.667.215 | 343.962.655 | 72.582.540.131 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 65.655.238.718 | 275.146.516 | 3.584.365.117 | 224.025.721 | 69.738.776.072 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyên sử dụng đất VND | Chương trình phần mềm VND | Cộng VND |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 19.092.652.303 | 269.100.000 | 19.361.752.303 |
| Mua trong năm | - | - | - |
| Tại ngày 30/09/2023 | 19.092.652.303 | 269.100.000 | 19.361.752.303 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 59.433.219 | 248.121.775 | 307.554.994 |
| Khấu hao trong năm | 44.574.912 | 20.978.225 | 65.553.137 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 104.008.131 | 269.100.000 | 373.108.131 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 19.033.219.084 | 20.978.225 | 19.054.197.309 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 18.988.644.172 | - | 18.988.644.172 |

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III | 831.093.764.381 | 826.159.350.930 |
| Dự án đầu tư bất động sản NBB II | 782.626.733.219 | 778.819.819.210 |
| Dự án khác | 1.702.223.637 | 1.638.587.273 |
| Cộng | 1.615.422.721.237 | 1.606.617.757.413 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 30/09/2023 | | | 01/01/2023 | | |
|---|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| a. Đầu tư vào công ty con | | | | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95% | 57.615.315.000 | - | 95,0% | 57.615.315.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 90% | 34.227.166.667 | (34.227.166.667) | 90,0% | 34.227.166.667 | (34.227.166.667) |
| Công ty TNHH Hương Trà | 99% | 19.800.000.000 | (3.934.260.139) | 99,0% | 19.800.000.000 | (3.934.260.139) |
| Công ty TNHH MTT NBB Quảng Ngãi | 100% | 85.000.000.000 | | | - | - |
| | | 196.642.481.667 | (38.161.426.806) | | 111.642.481.667 | (38.161.426.806) |
| b. Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | 49% | 4.579.636.245 | (4.579.636.245) | 49,0% | 4.579.636.245 | (4.579.636.245) |
| c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | 9,5% | 16.150.000.000 | - | 9,5% | 16.150.000.000 | - |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | | (42.741.063.051) | | | (42.741.063.051) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng thanh toán VND | Giá trị VND | Số có khả năng thanh toán VND |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng | 34.185.720.696 | 34.185.720.696 | 34.185.720.696 | 34.185.720.696 |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (E&C) | 12.239.755.905 | 12.239.755.905 | 6.128.109.903 | 6.128.109.903 |
| Công ty CP Chuyên giao và Ứng dụng Công nghệ Địa kỹ thuật | 3.145.300.185 | 3.145.300.185 | 5.645.300.185 | 5.645.300.185 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi | 1.764.766.740 | 1.764.766.740 | 4.881.217.832 | 4.881.217.832 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI | 3.090.102.222 | 3.090.102.222 | 3.090.102.222 | 3.090.102.222 |
| Công ty TNHH XD-TM-DV Thuần Phong | 3.199.600.611 | 3.199.600.611 | 3.199.600.611 | 3.199.600.611 |
| Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Tiên Thịnh | 3.064.913.537 | 3.064.913.537 | 3.064.913.537 | 3.064.913.537 |
| Công ty TNHH SX-TM-DV-XD Điện Thiên Khang | 4.163.444.050 | 4.163.444.050 | 398.643.044 | 398.643.044 |
| Công ty TNHH Tư Vấn P&T (Việt Nam) | 1.725.883.200 | 1.725.883.200 | 1.725.883.200 | 1.725.883.200 |
| Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ | 2.319.195.360 | 2.319.195.360 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 9.095.188.961 | 9.095.188.961 | 13.241.164.013 | 13.241.164.013 |
| Cộng | 77.993.871.467 | 77.993.871.467 | 75.560.655.243 | 75.560.655.243 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | 16.509.413.335 | 16.628.868.133 |
| Dự án Khu dân cư Phường 2, Bạc Liêu | 3.022.631.231 | 3.022.631.231 |
| Cộng | 19.532.044.566 | 19.651.499.364 |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 8.515.344.947 | 24.432.412.948 |
| Chi phí xây dựng | 4.347.354.924 | 4.806.087.886 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 1.255.299.632 | 1.964.932.828 |
| Cộng | 14.117.999.503 | 31.203.433.662 |

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng | 161.166.976.800 | 207.000.880.850 |
| Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC (*) | 54.488.750.426 | 37.253.837.197 |
| Quỹ bảo trì phải trả | 42.389.547.736 | 44.889.547.736 |
| Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh | 19.040.942.635 | 19.043.942.635 |
| Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh | 3.703.296.662 | - |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (**) | 337.333.068.493 | - |
| Lãi phải trả hợp tác đầu tư | 12.608.779.085 | - |
| Các khoản phải trả khác | 5.845.020.547 | 6.057.953.685 |
| Cộng | 636.576.382.384 | 314.246.162.103 |
| b. Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 5.873.031.000 | 5.913.031.000 |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (***) | 50.664.068.524 | 357.304.068.524 |
| Lãi vay phải trả | 144.040.889.203 | 156.293.243.977 |
| Cộng | 200.577.988.727 | 519.510.343.501 |

(*) Khoản lợi nhuận phải trả cho Công ty Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

(**) Khoản hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("Công ty E&C") để triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án của Công ty NBB. Tại ngày 30/09/2023 số tiền góp vốn của Công ty E&C tại Công ty NBB là 337,3 tỷ đồng.

(***) Khoản hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh- Quảng Ngãi của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("Công ty BTT"), thời gian hợp tác đến 31 tháng 12 năm 2025. Công ty BTT được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng. Tại ngày 30/09/2023 số tiền vốn hợp tác đầu tư của Công ty BTT tại Công ty NBB là 50,6 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (*) | <u>201.000.000.000</u> | <u>201.000.000.000</u> |
| Cộng | <u>201.000.000.000</u> | <u>201.000.000.000</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 30/09/2023 | | Phát sinh trong năm | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng thanh toán | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng thanh toán |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a. Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Các khoản vay cá nhân | 611.699.423.749 | 611.699.423.749 | 38.160.331.678 | 338.409.512.114 | 911.948.604.185 | 911.948.604.185 |
| Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 88.429.000.000 | 88.429.000.000 | | | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| Cộng | 700.128.423.749 | 700.128.423.749 | 38.160.331.678 | 338.409.512.114 | 971.948.604.185 | 971.948.604.185 |
| b. Vay dài hạn | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 527.200.685.697 | 527.200.685.697 | - | 40.000.000.000 | 567.200.685.697 | 567.200.685.697 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 898.541.000.000 | 898.541.000.000 | 900.000.000.000 | 1.459.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 685.992.000.000 | 685.992.000.000 | 685.992.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM | - | - | - | 125.000.000.000 | 125.000.000.000 | 125.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 100.795.000.000 | 100.795.000.000 | 14.795.000.000 | - | 86.000.000.000 | 86.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia | 145.418.644.258 | 145.418.644.258 | - | 254.581.355.742 | 400.000.000.000 | 400.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xa Lộ Hà Nội | - | - | - | 400.000.000.000 | 400.000.000.000 | 400.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 400.000.000.000 | 400.000.000.000 | 400.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII | 140.835.738.396 | 140.835.738.396 | - | 209.164.261.604 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (88.429.000.000) | (88.429.000.000) | | | (60.000.000.000) | (60.000.000.000) |
| Cộng | 2.810.354.068.351 | 2.810.354.068.351 | 2.000.787.000.000 | 1.030.204.617.346 | 1.868.200.685.697 | 1.868.200.685.697 |
| Trái phiếu phát hành | | | | | | |
| Mã trái phiếu NBBH2124001 | - | - | - | 290.000.000.000 | 290.000.000.000 | 290.000.000.000 |
| Cộng | - | - | - | 290.000.000.000 | 290.000.000.000 | 290.000.000.000 |
| Tổng cộng khoản vay | 3.510.482.492.100 | 3.510.482.492.100 | 2.038.947.331.678 | 1.368.614.129.460 | 3.130.149.289.882 | 3.130.149.289.882 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY ME (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

| Bên cho vay | Số dư | Thời hạn vay | Lãi suất | Mục đích vay | Tài sản đảm bảo và các thông tin khác |
|--|-----------------|---|----------|--|--|
| Ngắn hạn | | | | | |
| Nhiều cá nhân | 611.699.423.749 | Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác | 8-9% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh | Không có tài sản đảm bảo |
| Dài hạn | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 527.200.685.697 | 144 tháng đến ngày 19/05/2034 | 8,5% | Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận | Hợp đồng tiền gửi của NBB và CII tại Ngân hàng Vietcombank. |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 898.541.000.000 | 180 tháng đến 16/06/2038 | 11,5% | Thực hiện hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, HCM. | - Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận. - Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, HCM. giữa NBB và CII. |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 685.992.000.000 | 86 tháng đến 25/09/2030 | 11,5% | Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Xa lộ Hà Nội. | - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội. |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 100.795.000.000 | 60 tháng | 7,0% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh | Không có tài sản đảm bảo |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia | 145.418.644.258 | 240 tháng | 8,5% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh | Không có tài sản đảm bảo |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 400.000.000.000 | 240 tháng | 8,5% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh | Không có tài sản đảm bảo |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII | 140.835.738.396 | 240 tháng | 8,5% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh | Không có tài sản đảm bảo |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.004.756.560.000 | 207.059.165.444 | (7.087.077.763) | 555.980.920.498 | 1.760.709.568.179 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 12.147.291.592 | 12.147.291.592 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (12.576.466.591) | (12.576.466.591) |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát | - | - | - | (3.144.116.648) | (3.144.116.648) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 1.004.756.560.000 | 207.059.165.444 | (7.087.077.763) | 552.407.628.851 | 1.757.136.276.532 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 14.616.349.874 | 14.616.349.874 |
| Tại ngày 30/09/2023 | 1.004.756.560.000 | 207.059.165.444 | (7.087.077.763) | 567.023.978.725 | 1.771.752.626.406 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

23. DOANH THU

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|----------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản | 6.439.629.008 | 113.905.753.505 | 192.592.377.267 | 266.070.932.306 |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.327.205.290 | 4.433.306.035 | 3.724.223.038 | 16.033.422.722 |
| Cộng | 7.766.834.298 | 118.339.059.540 | 196.316.600.305 | 282.104.355.028 |

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Giá vốn bất động sản | 2.624.649.553 | 44.824.202.108 | 74.445.753.926 | 111.030.778.523 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 585.057.975 | 4.658.106.963 | 1.664.034.501 | 16.571.600.468 |
| Cộng | 3.209.707.528 | 49.482.309.071 | 76.109.788.427 | 127.602.378.991 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Cổ tức được chia | 760.000.000 | - | 855.000.000 | 1.235.000.000 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 314.621.079 | 81.981.993 | 360.680.677 | 257.030.419 |
| Doanh thu từ hợp tác đầu tư | 63.597.313.130 | 39.014.897.918 | 141.485.182.726 | 106.847.778.044 |
| Cộng | 64.671.934.209 | 39.096.879.911 | 142.700.863.403 | 108.339.808.463 |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Chi phí hợp tác đầu tư dự án | - | 44.257.186.912 | 33.960.913.229 | 77.499.073.506 |
| Chi phí lãi vay | 52.699.886.877 | 41.848.389.210 | 154.786.976.260 | 121.981.079.881 |
| Cộng | 52.699.886.877 | 86.105.576.122 | 188.747.889.489 | 199.480.153.387 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Chi phí bằng tiền khác | 33.152.510 | 392.107.837 | 946.233.777 | 2.399.700.383 |
| Cộng | 33.152.510 | 392.107.837 | 946.233.777 | 2.399.700.383 |

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.793.554.191 | 2.808.726.523 | 9.766.886.309 | 11.394.626.312 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 590.900.031 | 526.292.479 | 1.989.421.310 | 1.392.311.281 |
| Chi phí bằng tiền khác | 115.231.923 | 1.019.535.291 | 6.402.684.339 | 4.690.078.781 |
| Cộng | 2.499.686.145 | 4.354.554.293 | 18.158.991.958 | 17.477.016.374 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

29. THU NHẬP KHÁC

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|-------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Các khoản thu nhập khác | 54.173.104 | 228.799.582 | 164.030.821 | 1.901.015.112 |
| Cộng | 54.173.104 | 228.799.582 | 164.030.821 | 1.901.015.112 |

30. CHI PHÍ KHÁC

| | Quý 3 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | Năm 2023 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2022 |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế | - | - | 4.398.938.287 | 2.407.066.262 |
| Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng, chậm trả | 4.207.950.197 | 13.878.713.500 | 28.836.883.684 | 28.158.713.500 |
| Các khoản chi phí khác | 51.706.078 | 206.262.089 | 975.415.011 | 2.513.191.734 |
| Cộng | 4.259.656.275 | 14.084.975.589 | 34.211.236.982 | 33.078.971.496 |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

| | Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND | Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 21.007.353.896 | 12.306.957.972 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế | | |
| Chi phí không được trừ | 15.626.120.399 | 23.896.331.622 |
| Thu nhập chịu thuế | 36.633.474.295 | 36.203.289.594 |
| Chuyển lỗ | | - |
| Thu nhập tính thuế | 36.633.474.295 | 36.203.289.594 |
| Thuế suất thông thường | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 6.899.860.236 | 7.240.657.919 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung | | 1.213.724.427 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 6.899.860.236 | 8.454.382.346 |

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

| <u>Danh sách các bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|-------------------------------|
| 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 MTV NBB Quảng Ngãi | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia | Bên liên quan của Công ty CII |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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

| | Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND | Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND |
|--|--|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | | |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh | 45.360.000.000 | 294.400.000.000 |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh | - | 15.000.000.000 |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh | 9.593.400.454 | 28.090.473.779 |
| Góp vốn hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ | - | 1.150.000.000.000 |
| Lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ | 82.617.000.000 | 61.363.000.000 |
| Hoàn trả vốn hỗ trợ vốn | 125.000.000.000 | - |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn | 2.916.506.849 | 10.284.246.576 |
| Hợp tác đầu tư dự án Xa Lộ Hà Nội | 857.490.000.000 | - |
| Công ty CP Xây dựng Hạ Tầng CII E&C | | |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư | 867.250.000.000 | - |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư | 529.916.931.507 | - |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 37.391.847.578 | - |
| Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh | 8.974.557.534 | 50.210.680.201 |
| Chi phí thi công hạ tầng dự án DeLagi | 28.418.259.372 | - |
| Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh | - | 350.000.000.000 |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn | 18.884.747.745 | - |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH MTV NBB Quảng | 85.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi | | |
| Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh | 4.531.053.978 | 3.273.294.923 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | | |
| Góp vốn hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm | 995.931.692.130 | - |
| Nhận hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm | 1.411.994.793.060 | 94.848.247.015 |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh | 15.985.417.606 | - |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh | 352.000.000.000 | - |
| Lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư | 31.000.182.726 | - |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 31.000.182.726 | 86.000.000.000 |
| Thu lãi góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm | 23.626.077.304 | 29.606.547.503 |
| Mua tài sản | - | 1.580.909.091 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | | |
| Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh | - | 400.000.000.000 |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn | 6.334.246.575 | 20.586.301.370 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia | | |
| Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh | - | 400.000.000.000 |
| Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn | 14.580.786.333 | 20.616.575.343 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh | | |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 455.000.000 | 9.200.000.000 |
| Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn | - | 500.000.000 |
| Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ khác | 2.259.892.769 | 2.548.729.885 |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY ME (tiếp theo)

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

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



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Luân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 10 năm 2023

