

**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 2022**

**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

W:01P  
KIẾ  
TÂN B

## 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 2022.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập
Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2022)

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và 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 2022 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 2022, 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 27 tháng 3 năm 2023

Số: 1633/2023/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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 Xuân Trường**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1741-2023-072-1

**Trần Thị Xuân Tước**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.806.084.422.141</b>	<b>1.773.894.194.316</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>12.148.248.353</b>	<b>30.190.337.086</b>
1. Tiền	111	V.1	12.148.248.353	30.190.337.086
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.392.575.890.115</b>	<b>780.438.620.716</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	353.430.869.507	302.494.036.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	846.360.646.932	333.692.653.776
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	239.125.256.256	177.371.407.620
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(48.640.882.580)	(35.419.477.220)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.355.529.998.264</b>	<b>931.327.870.572</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.355.529.998.264	931.327.870.572
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.830.285.409</b>	<b>31.937.365.942</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	29.577.185	22.361.483
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.800.708.224	29.143.492.487
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	-	2.771.511.972

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022


Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.581.171.900.486</b>	<b>2.599.759.787.000</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.587.155.078.800</b>	<b>605.251.112.951</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	1.587.155.078.800	42.339.765.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>246.126.127.391</b>	<b>221.363.570.050</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	213.300.923.933	189.875.063.839
- Nguyên giá	222		253.504.678.990	222.725.972.979
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.203.755.057)	(32.850.909.140)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	32.825.203.458	31.488.506.211
- Nguyên giá	228		33.132.758.452	31.646.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(307.554.994)	(158.421.775)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>10.144.146.110</b>	<b>55.766.254.435</b>
- Nguyên giá	231		14.719.606.029	71.176.150.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.575.459.919)	(15.409.896.062)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.606.617.757.413</b>	<b>1.595.707.989.463</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.606.617.757.413	1.595.707.989.463
<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>114.978.790.772</b>	<b>105.520.860.101</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	109.622.704.352	101.207.075.475
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	5.356.086.420	4.313.784.626
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>6.387.256.322.627</b>	<b>4.373.653.981.316</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.567.447.492.416</b>	<b>2.543.451.546.798</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.884.476.593.967</b>	<b>2.181.867.086.547</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	92.397.109.825	85.351.910.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	27.796.563.364	34.066.767.633
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	131.865.793.625	220.126.571.985
4. Phải trả người lao động	314		3.002.161.649	1.127.035.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	31.417.883.292	342.093.825.863
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	297.279.337.773	641.273.008.823
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	971.948.604.185	837.132.014.400
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	321.000.000.000	7.272.727.273
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	7.769.140.254	13.423.225.313
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.682.970.898.449</b>	<b>361.584.460.251</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	520.642.428.537	7.045.116.036
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	2.158.200.685.697	350.000.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028	786.852.028
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	3.340.932.187	3.752.492.187
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.819.808.830.211</b>	<b>1.830.202.434.518</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.819.808.830.211</b>	<b>1.830.202.434.518</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	207.059.165.444
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(7.087.077.763)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		608.545.980.580	618.642.613.957
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		602.542.462.968	304.230.949.178
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.003.517.612	314.411.664.779
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.534.201.950	6.831.172.880
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>6.387.256.322.627</b>	<b>4.373.653.981.316</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 27 tháng 3 năm 2023




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>466.361.957.012</b>	<b>565.231.601.936</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>466.361.957.012</b>	<b>565.231.601.936</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	239.614.773.428	310.033.364.483
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>226.747.183.584</b>	<b>255.198.237.453</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	151.411.222.870	434.722.605.516
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	259.786.006.383	165.859.558.529
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		170.490.729.603	99.297.320.355
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.922.155.477	3.081.056.166
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	42.550.206.674	66.459.390.277
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>[30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>72.900.037.920</b>	<b>454.520.837.997</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.110.549.456	20.033.705.435
12. Chi phí khác	32	VI.8	51.360.379.930	53.679.618.679
<b>13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(49.249.830.474)</b>	<b>(33.645.913.244)</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>23.650.207.446</b>	<b>420.874.924.753</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	17.515.985.308	110.799.867.482
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(1.042.301.794)	(3.017.559.598)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>7.176.523.932</b>	<b>313.092.616.869</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.003.517.612	314.411.664.779
19. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.173.006.320	(1.319.047.910)
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>57</b>	<b>2.978</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 27 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	23.650.207.446	420.874.924.753
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	10.110.019.098	8.872.297.235
Các khoản dự phòng	03	13.221.405.360	33.405.564.434
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(185.092.271.512)	(61.099.596.370)
Chi phí lãi vay	06	170.490.729.603	99.297.320.355
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	32.380.089.995	501.350.510.407
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(576.611.234.343)	179.901.557.410
Tăng hàng tồn kho	10	(357.400.816.301)	(45.974.752.558)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(681.697.086)	(460.303.270.869)
Tăng chi phí trả trước	12	(8.422.844.579)	(41.806.277.928)
Tiền lãi vay đã trả	14	(124.377.685.966)	(102.197.708.501)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(87.116.768.664)	(100.800.826.053)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.903.446.263)	(33.344.488.293)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.144.134.403.207)</b>	<b>(103.175.256.385)</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	(3.864.603.378)	(9.870.930.019)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	82.523.050.257	5.204.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.150.800.000.000)	(617.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	147.648.247.018	61.588.652.052
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.105.500.000	38.188.351.642
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	101.462.845.095	44.806.135.808
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(816.924.961.008)</b>	<b>(477.383.699.608)</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 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.145.474.989.702	1.071.163.288.496
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(202.457.714.220)	(402.715.794.210)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(125.199.105.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.943.017.275.482</b>	<b>543.248.388.686</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(18.042.088.733)</b>	<b>(37.310.567.307)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>30.190.337.086</b>	<b>67.500.904.393</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>12.148.248.353</b>	<b>30.190.337.086</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 27 tháng 3 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 16 ngày 29 tháng 09 năm 2022 về việc thay đổi thông tin cá nhân của Tổng Giám đốc - người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

Ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty CII") đã thoái một phần vốn và giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty xuống dưới 51%. Công ty từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty CII kể từ ngày này.

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 hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 137 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 140 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.



M  
C  
/

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản

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 2022

**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 2022. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt 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 hợp nhất 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.

**Thoái vốn công ty con**

Khi công ty thoái vốn, mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty dùng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của Công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo riêng của công ty mẹ sau khi điều chỉnh cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ tương ứng kể từ ngày mua nếu sau khi thoái vốn công ty con trở thành công ty tiên kết, hoặc trình bày theo giá gốc nếu công ty con trở thành khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác.

Trường hợp trước đây Công ty đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, toàn bộ phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm mất quyền kiểm soát.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con nhưng không dẫn đến mất quyền kiểm soát được ghi nhận như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Ảnh hưởng của các giao dịch này được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất thay vì ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm phát sinh giao dịch.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Khi Công ty thoái một phần vốn trong công ty liên kết, lãi lỗ từ giao dịch sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp 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.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty.

**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.

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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

**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.

**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 năm 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

1. C. T. P. T. N  
S. C. T. E.  
N. H.  
N.  
C. H. I. M. P.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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.

**Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Giao dịch bán và thuê lại tài sản được thực hiện khi tài sản được bán và được chính người bán thuê lại. Khoản chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý của tài sản cố định trong trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động nhưng mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường được phân bổ vào chi phí phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong thời gian thuê tài sản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

	<u>Số năm</u>
Phòng tập gym tại chung cư Diamond Riverside	20
Tiện ích, hồ bơi và sân quần vợt tại chung cư Carina	10 - 30

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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.

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

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

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

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

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

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

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi hoặc được đảm bảo lợi nhuận tối thiểu theo các điều khoản của hợp đồng.

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của 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.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí hợp tác đầu tư dự án**

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán 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.

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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 thay vì là hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

1.	Tiền	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Tiền mặt	504.123.356	478.318.123
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.644.124.997	29.712.018.963
	<b>Cộng</b>	<b>12.148.248.353</b>	<b>30.190.337.086</b>
2.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	339.360.374.925	279.684.632.290
	<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	140.692.590.116	140.253.810.312
	<i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	106.411.610.505
	<i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi</i>	73.525.358.831	6.676.390.000
	<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh</i>	21.191.815.473	23.812.975.473
	<i>Các dự án khác</i>	-	2.529.846.000
	Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	5.500.000.000	11.605.500.000
	Các khoản phải thu khách hàng khác	8.570.494.582	11.203.904.250
	<b>Cộng</b>	<b>353.430.869.507</b>	<b>302.494.036.540</b>
3.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	<b>Các bên liên quan</b>	<b>559.173.356.280</b>	<b>21.893.436.924</b>
	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (i)	559.173.356.280	20.773.681.440
	Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	1.119.755.484
	<b>Các đối tượng khác</b>	<b>287.187.290.652</b>	<b>311.799.216.852</b>
	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	40.447.883.701	33.647.883.701
	Các đối tượng khác	53.897.631.051	85.309.557.251
	<b>Cộng</b>	<b>846.360.646.932</b>	<b>333.692.653.776</b>
	(i) Số dư cuối năm là các khoản tiền trả trước để thi công dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, tỉnh Bình Thuận.		
4.	Phải thu về cho vay	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	<b>a. Ngắn hạn</b>		
	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	2.300.000.000
	<b>b. Dài hạn</b>		
	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (Bên liên quan của Công ty)	-	562.911.347.948
	<b>Tổng cộng phải thu về cho vay</b>	<b>2.300.000.000</b>	<b>565.211.347.948</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng đền bù	104.000.309.602	54.411.646.574
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	70.889.676.250	20.941.298.475
Các khoản hỗ trợ vốn	43.639.882.834	43.639.882.834
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	6.965.000.000	8.315.000.000
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC	-	34.841.439.583
Các khoản phải thu khác	13.630.387.570	15.222.140.154
	<b>239.125.256.256</b>	<b>177.371.407.620</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản vốn góp hợp tác đầu tư	1.566.063.100.930	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	21.054.310.000	42.108.620.000
Các khoản phải thu khác	37.667.870	231.145.003
	<b>1.587.155.078.800</b>	<b>42.339.765.003</b>
<b>Tổng cộng phải thu khác</b>	<b>1.826.280.335.056</b>	<b>219.711.172.623</b>
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan:</i>		
Công ty CII (i)	1.167.432.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (ii)	468.617.785.399	20.759.556.010
<b>Cộng</b>	<b>1.636.049.785.399</b>	<b>20.759.556.010</b>

(i) Số dư thể hiện khoản vốn góp và lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII với giá trị lần lượt là 1.150 tỷ đồng và 17,432 tỷ đồng, liên quan đến việc hợp tác kinh doanh phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII sở hữu. Thời gian hợp tác và hoàn vốn là 20 năm. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo hợp đồng.

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp và các khoản lợi ích thu được từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm. Việc hợp tác đầu tư đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức vốn góp tối đa là 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 được phân chia lợi nhuận tối thiểu 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**6. Nợ xấu**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.209.811.486	-	(1.209.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.500.314.720	12.721.405.360	(13.778.909.360)	1.057.504.000	-	(1.057.504.000)
Phải thu ngắn hạn khác	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)	33.652.161.734	-	(33.652.161.734)
<b>Cộng</b>	<b>61.362.287.940</b>	<b>12.721.405.360</b>	<b>(48.640.882.580)</b>	<b>35.419.477.220</b>	-	<b>(35.419.477.220)</b>

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

	2022	2021
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>35.419.477.220</b>	<b>2.013.912.786</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	13.221.405.360	33.405.564.434
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>48.640.882.580</b>	<b>35.419.477.220</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	37.790.150	-
Bất động sản dở dang (*)	1.340.146.116.737	-	884.921.637.208	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	15.383.881.527	-	26.415.185.899	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	19.953.257.315	-
<b>Cộng</b>	<b>1.355.529.998.264</b>	<b>-</b>	<b>931.327.870.572</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	713.340.236.730	-	325.075.410.626	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	555.819.425.473	-	488.859.772.048	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	70.986.454.534	-	70.986.454.534	-
<b>Cộng</b>	<b>1.340.146.116.737</b>	<b>-</b>	<b>884.921.637.208</b>	<b>-</b>

(i) Công ty đã thực hiện hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với đối tác 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 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.020.647	22.361.483
Các khoản chi phí khác	4.556.538	-
	<b>29.577.185</b>	<b>22.361.483</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	103.454.109.092	93.326.254.547
Chi phí nhà mẫu	4.906.709.573	5.623.321.309
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	866.604.391	1.314.985.713
Các khoản chi phí khác	395.281.296	942.513.906
	<b>109.622.704.352</b>	<b>101.207.075.475</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>109.647.724.999</b>	<b>101.229.436.958</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 phát sinh doanh thu.

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

	Số tiền VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>59.173.130.484</b>
Chi phí phát sinh trong năm	98.378.381.846
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.160.238.550)
Phân loại lại	(54.184.198.305)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>101.207.075.475</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>101.207.075.475</b>
Chi phí phát sinh trong năm	11.299.469.571
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.417.206.773)
Giảm khác	(466.633.921)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>109.622.704.352</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2022</b>	<b>205.359.762.505</b>	<b>2.711.985.442</b>	<b>13.458.678.577</b>	<b>1.195.546.455</b>	<b>222.725.972.979</b>
Mua trong năm	-	-	1.580.909.091	-	1.580.909.091
Tặng khác	2.996.667.613	-	-	-	2.996.667.613
Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.876.287.363	-	-	-	7.876.287.363
Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản	18.467.426.849	-	-	-	18.467.426.849
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(83.903.087)	-	-	-	(83.903.087)
Giảm khác	-	-	-	(58.681.818)	(58.681.818)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>234.616.241.243</b>	<b>2.711.985.442</b>	<b>15.039.587.668</b>	<b>1.136.864.637</b>	<b>253.504.678.990</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>21.152.722.862</b>	<b>1.924.925.609</b>	<b>9.135.646.536</b>	<b>637.614.133</b>	<b>32.850.909.140</b>
Khấu hao trong năm	5.640.483.193	205.726.440	1.357.633.005	194.348.948	7.398.191.586
Thanh lý, nhượng bán trong năm	(6.284.570)	-	-	-	(6.284.570)
Giảm khác	-	-	-	(39.061.099)	(39.061.099)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>26.786.921.485</b>	<b>2.130.652.049</b>	<b>10.493.279.541</b>	<b>792.901.982</b>	<b>40.203.755.057</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>184.207.039.643</b>	<b>787.059.833</b>	<b>4.323.032.041</b>	<b>557.932.322</b>	<b>189.875.063.839</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>207.829.319.758</b>	<b>581.333.393</b>	<b>4.546.308.127</b>	<b>343.962.655</b>	<b>213.300.923.933</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 2022 là 8.229.885.443 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 7.052.886.352 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2022	31.377.827.986	269.100.000	31.646.927.986
Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản	1.485.830.466	-	1.485.830.466
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>32.863.658.452</b>	<b>269.100.000</b>	<b>33.132.758.452</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	158.421.775	158.421.775
Khấu hao trong năm	59.433.219	89.700.000	149.133.219
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>59.433.219</b>	<b>248.121.775</b>	<b>307.554.994</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	31.377.827.986	110.678.225	31.488.506.211
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>32.804.225.233</b>	<b>20.978.225</b>	<b>32.825.203.458</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	Hồ bơi và sân quần vợt Carina Plaza VND	Tiện ích tầng 4 của dự án Carina Plaza VND	3 tầng trung tâm thương mại Carina Plaza (i) VND	Phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>59.841.892.815</b>	<b>-</b>	<b>71.176.150.497</b>
Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản	-	-	-	3.385.348.347	3.385.348.347
Nhượng bán trong năm (i)	-	-	(59.841.892.815)	-	(59.841.892.815)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>-</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>14.719.606.029</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.009.567.802</b>	<b>2.884.923.596</b>	<b>11.515.404.664</b>	<b>-</b>	<b>15.409.896.062</b>
Khấu hao trong năm	70.802.133	467.825.448	1.881.725.772	142.340.940	2.562.694.293
Nhượng bán trong năm (i)	-	-	(13.397.130.436)	-	(13.397.130.436)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.080.369.935</b>	<b>3.352.749.044</b>	<b>-</b>	<b>142.340.940</b>	<b>4.575.459.919</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>968.180.835</b>	<b>6.471.585.449</b>	<b>48.326.488.151</b>	<b>-</b>	<b>55.766.254.435</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>897.378.702</b>	<b>6.003.760.001</b>	<b>-</b>	<b>3.243.007.407</b>	<b>10.144.146.110</b>

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng ba (03) tầng trung tâm thương mại Carina cho Công ty CII. Việc chuyển nhượng này đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt theo nghị quyết số 109/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2022.

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 2022

**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:

	2022	2021
	VND	VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.825.686.738	2.223.330.839
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	4.068.272.526	3.854.224.154
<b>Lỗ cho thuê bất động sản đầu tư</b>	<b>(1.242.585.788)</b>	<b>(1.630.893.315)</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	826.159.350.930	814.910.144.026
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	778.819.819.210	772.091.636.468
Công trình nhà ở cho cán bộ nhân viên	-	7.558.121.696
Các dự án khác	1.638.587.273	1.148.087.273
<b>Cộng</b>	<b>1.606.617.757.413</b>	<b>1.595.707.989.463</b>

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

	2022	2021
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.595.707.989.463</b>	<b>1.543.066.537.426</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	18.786.055.313	52.641.452.037
Kết chuyển sang tài sản cố định	(7.876.287.363)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.606.617.757.413</b>	<b>1.595.707.989.463</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
<b>Giá trị đầu tư thuần</b>			<b>-</b>			<b>-</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	9,50%	16.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)
<b>Giá trị đầu tư thuần</b>			<b>16.150.000.000</b>			<b>16.150.000.000</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2021</b>	<b>509.373.000</b>	-	<b>1.213.872.000</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	165.528.000	3.638.883.626	3.749.235.626
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>674.901.000</b>	<b>3.638.883.626</b>	<b>4.313.784.626</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	220.704.000	821.597.794	1.042.301.794
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>895.605.000</b>	<b>4.460.481.420</b>	<b>5.356.086.420</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 01/01/2021</b>	-	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
<b>Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại</b>	<b>20%</b>		

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	48.736.691.002	48.736.691.002	56.236.691.002	56.236.691.002
Các đối tượng khác	43.660.418.823	43.660.418.823	29.115.218.998	29.115.218.998
<b>Cộng</b>	<b>92.397.109.825</b>	<b>92.397.109.825</b>	<b>85.351.910.000</b>	<b>85.351.910.000</b>
<i>Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	6.128.109.903	6.128.109.903	-	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	4.881.217.832	4.881.217.832	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	13.443.885	13.443.885
<b>Cộng</b>	<b>11.022.771.620</b>	<b>11.022.771.620</b>	<b>13.443.885</b>	<b>13.443.885</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	27.791.499.364	34.060.963.433
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.064.000	5.804.200
<b>Cộng</b>	<b>27.796.563.364</b>	<b>34.066.767.633</b>

(i) Số dư thể hiện các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản liên quan đến các dự án Công ty đang đầu tư và phát triển.

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế GTGT	2.770.486.112	2.770.486.112	-	-
Các khoản khác	1.025.860	1.025.860	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.771.511.972</b>	<b>2.771.511.972</b>	-	-
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	21.458.603.050	23.061.445.915	22.088.417.494	22.431.631.471
Thuế TNDN	151.131.251.362	17.515.985.308	87.116.768.664	81.530.468.006
Thuế TNCN	5.351.783.419	6.986.123.119	7.739.819.864	4.598.086.674
Các khoản khác	42.184.934.154	11.113.577.681	29.992.904.361	23.305.607.474
<b>Cộng</b>	<b>220.126.571.985</b>	<b>58.677.132.023</b>	<b>146.937.910.383</b>	<b>131.865.793.625</b>

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	24.432.412.948	12.723.024.376
Chi phí xây dựng phải trả	4.806.087.886	7.079.788.497
Tiền sử dụng đất của các dự án	-	321.000.000.000
Chi phí phải trả khác	2.179.382.458	1.291.012.990
<b>Cộng</b>	<b>31.417.883.292</b>	<b>342.093.825.863</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	207.000.880.850	463.322.913.500
Quý bảo trì căn hộ	44.889.547.736	45.437.479.557
Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC (i)	37.253.837.197	-
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	-	112.913.213.000
Lãi phải trả cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	-	13.281.782.213
Các khoản phải trả khác	8.135.071.990	6.317.620.553
	<b>297.279.337.773</b>	<b>641.273.008.823</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	357.304.068.524	-
Lãi phải trả cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	156.293.243.977	-
Nhận ký quỹ, ký cược	6.098.031.000	6.098.031.000
Quý bảo trì căn hộ	947.085.036	947.085.036
	<b>520.642.428.537</b>	<b>7.045.116.036</b>
<b>Tổng cộng phải trả khác</b>	<b>817.921.766.310</b>	<b>648.318.124.859</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Công ty CII	425.906.874.142	126.194.995.213
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (ii)</i>	357.304.068.524	112.913.213.000
<i>Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả</i>	47.122.096.026	5.551.072.622
<i>Chi phí sử dụng vốn phải trả</i>	21.480.709.592	7.730.709.591
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	29.186.438.357	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	29.156.164.384	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	25.430.136.987	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	3.917.698.631	-
<b>Cộng</b>	<b>513.597.312.501</b>	<b>126.194.995.213</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận phải trả cho đối tác liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (xem thêm Thuyết minh V.7).

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Các khoản vay cá nhân	911.948.604.185	911.948.604.185	302.274.304.005	60.457.714.220	670.132.014.400	670.132.014.400
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem Thuyết minh b)	60.000.000.000	60.000.000.000			167.000.000.000	167.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>971.948.604.185</b>	<b>971.948.604.185</b>	<b>302.274.304.005</b>	<b>60.457.714.220</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>837.132.014.400</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
<b>Các khoản vay</b>	<b>1.868.200.685.697</b>	<b>1.868.200.685.697</b>	<b>1.843.200.685.697</b>	<b>82.000.000.000</b>	-	-
Các khoản vay bên liên quan (*)	1.361.000.000.000	1.361.000.000.000	1.236.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương	567.200.685.697	567.200.685.697	607.200.685.697	40.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)			(167.000.000.000)	(167.000.000.000)
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Mã trái phiếu NBBH2124001	290.000.000.000	290.000.000.000	-	60.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.158.200.685.697</b>	<b>2.158.200.685.697</b>	<b>1.843.200.685.697</b>	<b>142.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.130.149.289.882</b>	<b>3.130.149.289.882</b>	<b>2.145.474.989.702</b>	<b>202.457.714.220</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.187.132.014.400</b>
<b>(*) Chi tiết số dư vay các bên liên quan:</b>						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	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 Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000	-	-	-
Công ty CII	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.361.000.000.000</b>	<b>1.361.000.000.000</b>	<b>1.236.000.000.000</b>		<b>125.000.000.000</b>	<b>125.000.000.000</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<b>a. Vay ngắn hạn</b>					
Khoản vay cá nhân	911.948.604.185	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
<b>b. Vay dài hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương	567.200.685.697	144 tháng đến ngày 19/05/2034	8,50%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu. Vốn góp trong một công ty con, cổ phiếu và các hợp đồng tiền gửi của Công ty CII.
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	400.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	Thời hạn hợp đồng 20 năm	8,50%	Thực hiện và phát triển các 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.
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	5 năm	7,00%	Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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: 2.000 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 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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	60.000.000.000	167.000.000.000
Trong năm thứ hai	495.000.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	345.000.000.000	350.000.000.000
Sau năm năm	1.318.200.685.697	-
	<b>2.218.200.685.697</b>	<b>517.000.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(60.000.000.000)	(167.000.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.158.200.685.697</b>	<b>350.000.000.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	-
Chi phí dự án phải trả	-	7.272.727.273
	<b>321.000.000.000</b>	<b>7.272.727.273</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí dự án phải trả	3.340.932.187	3.752.492.187
<b>Tổng cộng dự phòng phải trả</b>	<b>324.340.932.187</b>	<b>11.025.219.460</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	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động dự phòng phải trả trong năm như sau:

	Chi phí dự án phải trả VND	Tiền sử dụng đất của các dự án VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>11.025.219.460</b>	<b>-</b>	<b>11.025.219.460</b>
Phân loại lại từ chi phí phải trả ngắn hạn	-	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng đã sử dụng	(7.684.287.273)	-	(7.684.287.273)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.340.932.187</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>324.340.932.187</b>

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	2022 VND	2021 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>13.423.225.313</b>	<b>10.658.409.639</b>
Trích lập trong năm	12.976.011.591	33.418.582.316
Sử dụng quỹ trong năm	(18.630.096.650)	(30.653.766.642)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.769.140.254</b>	<b>13.423.225.313</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2021</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 tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	-	(125.199.865.600)
Chia cổ phiếu quỹ thường cho cổ đông	-	(272.500.414.288)	491.599.204.288	-	(219.098.790.000)	-	-
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)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(87.924.671.147)	-	-	(87.924.671.147)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(15.679.598.202)	15.679.598.202	-	-
<b>Tại ngày 01/01/2022</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>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.003.517.612	1.173.006.320	7.176.523.932
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.450.000.000)	(1.450.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.956.034.341)	(19.977.250)	(12.976.011.591)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát	-	-	-	-	(3.144.116.648)	-	(3.144.116.648)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>-</b>	<b>608.545.980.580</b>	<b>6.534.201.950</b>	<b>1.819.808.830.211</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	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)	(315.861)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(315.861)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	100.159.795
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 100/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 2 tháng 11 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua chủ trương hủy việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2020 và cổ tức năm 2021 đã được phê duyệt các năm trước.

Cổ tức năm 2022 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 15%, tương ứng 1.500 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	438.406.779.649	537.752.096.740
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.955.177.363	27.479.505.196
<b>Cộng</b>	<b>466.361.957.012</b>	<b>565.231.601.936</b>

**Trong đó, doanh thu phát sinh với bên liên quan:**

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	80.194.762.379	-
--	----------------	---

**2. Giá vốn**

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	209.508.288.419	276.911.501.946
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.106.485.009	33.121.862.537
<b>Cộng</b>	<b>239.614.773.428</b>	<b>310.033.364.483</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	149.131.222.870	45.042.605.516
Cổ tức được chia	2.280.000.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	-	370.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	19.680.000.000
<b>Cộng</b>	<b>151.411.222.870</b>	<b>434.722.605.516</b>

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

Công ty CII (i)	86.931.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	61.401.675.962	63.973.643.684
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	2.280.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>150.612.675.962</b>	<b>63.973.643.684</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận Công ty được hưởng từ Công ty CII theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án bất động sản đầu tư.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	170.490.729.603	99.297.320.355
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (i)	89.295.276.780	66.562.238.174
<b>Cộng</b>	<b>259.786.006.383</b>	<b>165.859.558.529</b>

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

Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	29.186.438.357	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	29.156.164.384	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	25.430.136.987	-
Công ty CII	13.750.000.001	7.730.709.591
Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	3.917.698.631	-
<b>Cộng</b>	<b>101.440.438.360</b>	<b>7.730.709.591</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

**5. Chi phí bán hàng**

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí nhà mẫu	716.611.736	870.333.784
Chi phí bằng tiền khác	2.205.543.741	2.210.722.382
<b>Cộng</b>	<b>2.922.155.477</b>	<b>3.081.056.166</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	20.593.875.195	24.950.197.145
Chi phí đồ dùng văn phòng	139.348.869	261.375.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.524.640.419	1.488.397.050
Thuế, phí và lệ phí	145.760.939	246.097.504
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	13.221.405.360	33.405.564.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.455.161	1.986.282.733
Chi phí bằng tiền khác	5.354.720.731	4.121.476.392
<b>Cộng</b>	<b>42.550.206.674</b>	<b>66.459.390.277</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	2022	2021
	VND	VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	1.237.813.517	4.620.985.742
Thu nhập từ nhượng bán tài sản và công cụ, dụng cụ	184.371.044	252.257.571
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	-	13.917.579.620
Các khoản thu nhập khác	688.364.895	1.242.882.502
<b>Cộng</b>	<b>2.110.549.456</b>	<b>20.033.705.435</b>

**8. Chi phí khác**

	2022	2021
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	35.775.096.055	4.589.120.000
Các khoản phạt vi phạm thuế	10.989.753.881	22.592.591.968
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina	-	21.333.079.201
Các khoản chi phí khác	4.595.529.994	5.164.827.510
<b>Cộng</b>	<b>51.360.379.930</b>	<b>53.679.618.679</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2022	2021
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>23.650.207.446</b>	<b>420.874.924.753</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<i>Chi phí không được trừ</i>	64.430.613.579	102.834.224.904
<i>Các khoản thu nhập không chịu thuế</i>	(2.280.000.000)	-
<i>Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất</i>	7.794.003	3.886.195.672
<i>Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất</i>	1.103.520.000	(3.106.620.139)
<i>Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế khác</i>	(1.150.825.145)	11.696.533.110
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>85.761.309.883</b>	<b>536.185.258.300</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.152.261.977	107.237.051.660
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	363.723.331	3.562.815.822
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>17.515.985.308</b>	<b>110.799.867.482</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**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**

	2022	2021
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	6.003.517.612	314.411.664.779
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	<u>(300.175.881)</u>	<u>(16.120.128.239)</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>5.703.341.731</b>	<b>298.291.536.540</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>100.159.795</u>	<u>100.159.795</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>57</u></b>	<b><u>2.978</u></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 với tỷ lệ 5% từ lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch năm 2022 đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 26 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại theo số liệu thực tế đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 phê duyệt mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát từ lợi nhuận năm 2020.

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty CII	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
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	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Bên liên quan của Công ty CII

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. 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:

	2022	2021
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án	1.150.000.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	371.266.082.192	200.513.213.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án	39.000.000.000	272.250.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư	41.571.023.404	14.692.547.966
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	146.848.247.018	52.088.652.052
Nhận tiền hỗ trợ vốn	86.000.000.000	-
Mua tài sản	1.580.909.091	-
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	11.133.832.564	14.592.529.286
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CI</b>		
Chuyển tiền thi công dự án De Lagi	630.032.948.046	64.420.793.200
Nhận tiền hỗ trợ vốn	350.000.000.000	-
Chi phí thi công dự án	102.719.116.737	18.252.819.490
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CI</b>		
Chi phí thi công dự án	-	244.434.280
<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. 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:**

	2022 VND	2021 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Lưu Hải Ca	522.535.157	371.134.021
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	495.436.563	823.917.526
Ông Lê Quốc Bình	457.326.058	371.134.021
Ông Nguyễn Văn Chính	381.105.048	309.278.351
Ông Nguyễn Bá Lân	158.793.770	309.278.351
Ông Đoàn Tường Triệu (Đã miễn nhiệm)	154.639.175	-
Ông Phạm Thanh Vũ	31.758.754	-
<b>Ban kiểm soát</b>		
Bà Dương Quỳnh Diệp	381.105.048	309.278.351
Ông Lê Trung Hiếu	190.552.524	154.639.175
Bà Lê Thị Kiều Diễm	190.552.524	154.639.175
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.980.769.231	764.590.077
Ông Nguyễn Quý Bình	1.596.923.077	1.354.000.000
Ông Mai Thanh Trúc	1.520.000.000	1.449.000.000
Ông Trương Hải Đăng Khoa (đã miễn nhiệm)	1.382.857.143	1.889.000.000
Ông Lưu Hải Ca	-	1.495.000.000
<b>Kế toán trưởng</b>		
Ông Nguyễn Văn Minh	1.368.076.923	1.047.884.615

**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 2022

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	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	438.406.779.649	27.955.177.363	-	466.361.957.012
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.398.752.506	(3.398.752.506)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>438.406.779.649</b>	<b>31.353.929.869</b>	<b>(3.398.752.506)</b>	<b>466.361.957.012</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>209.508.288.419</b>	<b>30.106.485.009</b>	-	<b>239.614.773.428</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>228.898.491.230</b>	<b>1.247.444.860</b>	<b>(3.398.752.506)</b>	<b>226.747.183.584</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				151.411.222.870
Chi phí tài chính				259.786.006.383
Chi phí bán hàng				2.922.155.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp				42.550.206.674
Thu nhập khác				2.110.549.456
Chi phí khác				51.360.379.930
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				17.515.985.308
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(1.042.301.794)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>				<b>7.176.523.932</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**3. Cam kết thuê hoạt động**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	-	-

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	13.200.000.000	-
Trong năm thứ hai	13.200.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	13.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>39.600.000.000</b>	<b>-</b>

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê ba (03) tầng trung tâm thương mại Carina ở 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty CII. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ năm 2023 đến năm 2025.

**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	2022 VND	2021 VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	1.236.000.000.000	130.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	909.474.989.702	451.163.288.496
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	-	490.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.145.474.989.702</b>	<b>1.071.163.288.496</b>

	2022 VND	2021 VND
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	-	5.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	142.457.714.220	257.715.794.210
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	60.000.000.000	140.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>202.457.714.220</b>	<b>402.715.794.210</b>

**5. Nợ tiềm tàng**

Như đã thuyết minh ở V.21, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh.

Ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina Plaza. Hầu hết các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả. Một số yêu cầu bồi thường chưa thỏa thuận được sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử vụ án. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, các khoản bồi thường này nếu phát sinh sẽ không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc ký kết hợp đồng nhận hợp tác đầu tư tối đa 750 tỷ đồng với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII - một bên liên quan của Công ty. Công ty dự kiến sẽ phân chia lợi nhuận khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế đã nhận.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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.

  
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 27 tháng 3 năm 2023



Số : 43 /CV-TCKT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2022

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD trước  
và sau kiểm toán BCTC năm 2022"

**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 2022 trước và sau kiểm toán như sau:

**I. Báo cáo công ty mẹ:**

Đvt: tỷ đồng

STT	Khoản mục	Năm 2022 (trước kiểm toán)	Năm 2022 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	20,94	12,15	(8,79)	-42%

**II. Báo cáo hợp nhất:**

Đvt: tỷ đồng

STT	Khoản mục	Năm 2022 (trước kiểm toán)	Năm 2022 (sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	17,73	7,18	(10,55)	-60%

**III. Nguyên nhân chênh lệch:**

Lợi nhuận sau thuế của BCTC công ty mẹ vào báo cáo hợp nhất năm 2022 trước và sau kiểm toán giảm lần lượt 8,79 tỷ đồng và giảm 10,55 tỷ đồng, do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây :

- Chi phí tài chính giảm 6,42 tỷ đồng do điều chỉnh khoản phân chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Chi phí quản lý tăng 14,39 tỷ đồng do trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.
- Chi phí khác tăng 3,52 tỷ đồng.

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*