

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 58

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên độc lập
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025)

#### Ban Kiểm soát

Bà Dương Quỳnh Diệp	Trưởng ban
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên
Ông Lê Thanh Hùng	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc

#### 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Bá Lân**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 2379/2026/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 Bày Bày

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VII.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước.

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



**Phạm Thị Toán**  
**Phó Giám đốc Chi nhánh**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2024-072-1

**Trần Thị Ngọc Hân**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5862-2023-072-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.265.538.926.797</b>	<b>3.389.657.485.670</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.104.148.855</b>	<b>33.130.364.876</b>
1. Tiền	111		4.074.148.855	4.550.364.876
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000	28.580.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>9.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	9.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.082.674.398.057</b>	<b>1.344.674.990.862</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	290.356.816.030	309.659.600.391
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	383.628.370.006	352.882.254.965
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	348.487.685.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	411.419.263.892	404.650.751.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.730.051.871)	(71.005.300.622)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>4.093.661.567.696</b>	<b>1.932.148.120.147</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.093.661.567.696	1.932.148.120.147
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>85.098.812.189</b>	<b>70.704.009.785</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.890.070.707	471.156.286
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		80.296.409.187	69.832.762.961
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	2.912.332.295	400.090.538

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

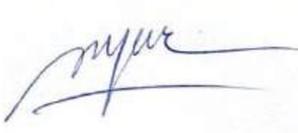
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.517.718.396.436</b>	<b>4.363.901.325.061</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.004.896.721.267</b>	<b>2.008.206.323.629</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	23.598.225.137	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.981.298.496.130	2.008.206.323.629
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>208.455.225.163</b>	<b>217.601.942.685</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	177.077.397.177	186.224.114.699
- Nguyên giá	222		231.954.778.506	252.739.545.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.877.381.329)	(66.515.430.989)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	228		31.646.927.986	31.746.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(269.100.000)	(369.100.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>22.720.928.406</b>	<b>24.015.925.922</b>
- Nguyên giá	231		30.103.487.556	30.103.487.556
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.382.559.150)	(6.087.561.634)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.741.204.903</b>	<b>1.795.748.506.865</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	5.741.204.903	1.795.748.506.865
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.12</b>	<b>16.150.000.000</b>	<b>36.550.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.150.000.000	38.550.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>259.754.316.697</b>	<b>281.778.625.960</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	252.668.643.549	242.145.381.517
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	7.085.673.148	5.633.244.443
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	-	34.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>7.783.257.323.233</b>	<b>7.753.558.810.731</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.962.393.204.320</b>	<b>5.935.636.943.452</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.020.221.614.596</b>	<b>2.572.141.469.918</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	37.810.446.682	95.999.432.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	28.534.365.597	42.736.350.951
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	17.410.494.568	24.390.003.721
4. Phải trả người lao động	314		1.729.395.834	3.902.508.660
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	29.392.757.782	46.025.728.465
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	295.059.969.749	317.035.848.703
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	1.285.649.571.493	1.717.574.769.845
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	322.666.513.634	322.879.240.867
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	1.968.099.257	1.597.586.075
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.942.171.589.724</b>	<b>3.363.495.473.534</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	765.244.414.786	644.567.394.731
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	3.176.140.322.910	2.713.930.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.13	786.852.028	4.998.078.803
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.820.864.118.913</b>	<b>1.817.921.867.279</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.820.864.118.913</b>	<b>1.817.921.867.279</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		611.269.244.231	607.813.431.986
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		601.938.898.260	607.048.469.409
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		9.330.345.971	764.962.577
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.866.227.001	5.379.787.612
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>7.783.257.323.233</b>	<b>7.753.558.810.731</b>

  
 Nguyễn Trần Phương Uyên  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc

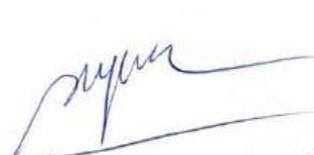
Ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	35.744.469.159	64.726.492.360
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>35.744.469.159</b>	<b>64.726.492.360</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	28.538.138.396	42.234.364.666
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>7.206.330.763</b>	<b>22.492.127.694</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	358.873.253.134	315.549.288.706
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	239.834.194.433	254.979.071.355
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		229.280.688.528	252.235.083.079
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	901.740.548	1.340.167.949
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.878.045.609	17.295.058.754
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>109.465.603.307</b>	<b>64.427.118.342</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.830.985.217	6.797.487.523
12. Chi phí khác	32	VI.8	87.590.156.594	56.320.127.362
13. <b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(84.759.171.377)</b>	<b>(49.522.639.839)</b>
14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>24.706.431.930</b>	<b>14.904.478.503</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	21.552.590.450	9.644.879.722
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(5.663.655.480)	4.820.667.193
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>8.817.496.960</b>	<b>438.931.588</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		9.330.345.971	764.962.577
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(512.849.011)	(326.030.989)
20. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>88,50</b>	<b>7,26</b>
21. <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.10</b>	<b>88,50</b>	<b>7,26</b>

  
Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu

  
Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số		
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.706.431.930	14.904.478.503
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ			
lợi thế thương mại	02	9.572.186.530	12.281.481.141
Các khoản dự phòng	03	2.898.320.196	1.639.831.928
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(284.486.477.215)	(301.459.164.914)
Chi phí lãi vay và chi phí khác liên quan đến các khoản vay	06	247.885.688.528	249.317.806.482
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	576.149.969	(23.315.566.860)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(105.635.442.813)	83.551.235.853
Tăng hàng tồn kho	10	(179.350.666.774)	(314.291.109.185)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(95.771.460.797)	(102.868.490.475)
Tăng chi phí trả trước	12	(24.764.068.791)	(11.142.175.915)
Tiền lãi vay đã trả	14	(334.627.671.411)	(306.416.699.958)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.873.490.892)	(24.937.895.062)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.661.318.818)	(5.379.318.957)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(759.107.970.327)</b>	<b>(704.800.020.559)</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	(3.518.676.288)	(7.977.820.622)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	617.741.507	6.212.206.406
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(886.266.872.221)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	363.154.557.221	536.104.137.400
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.691.806.211	3.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	267.349.764.274	245.653.348.037
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>672.295.192.925</b>	<b>(102.475.001.000)</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 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay		Năm trước	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.339.123.280.378	2.663.450.237.091		
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.281.336.718.997)	(1.838.849.566.990)		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>57.786.561.381</b>	<b>824.600.670.101</b>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(29.026.216.021)</b>	<b>17.325.648.542</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>33.130.364.876</b>	<b>15.804.716.334</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4.104.148.855</b>	<b>33.130.364.876</b>		

  
 Nguyễn Trần Phương Uyên  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và qua các lần điều chỉnh trong đó lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 20 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

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

Công ty mẹ tối cao của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CIH"), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty mẹ là 79,79%, trong đó sở hữu trực tiếp 21,95% và sở hữu gián tiếp 57,84% thông qua nhóm Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CIH (một công ty con của CIH).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CIH Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 74 người và 113 người.

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong năm là triển khai các hoạt động hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng công trình dân dụng.

**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.

**Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Thực hiện Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết số 78/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN"), ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty NQN. Theo đó, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Đặc điểm hoạt động trong năm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Vào ngày 01 tháng 10 năm 2025, Công ty đã giải thể chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: Khu dân cư phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu) theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 114/NQ-HĐQT.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty đang đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		
<b>Các công ty con</b>						
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (i)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	-	100,00%	100,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (i)	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tp. Đà Nẵng (địa chỉ cũ là Tỉnh Quảng Nam)	Kinh doanh bất động sản

(i) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, các công ty được đầu tư nêu trên đã ngừng hoạt động và đang thực hiện các thủ tục pháp lý để chấm dứt hiệu lực mã số thuế theo quy định hiện hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)**Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:**

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại tổ 2, thôn Phước Hải, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận).
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại số 14, tổ 7b, khu 9B, phường Bãi Cháy (địa chỉ cũ: thành phố Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi.

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

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 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể so sánh được.

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chuẩn mực và chế độ kế toán đang 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 được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG** (tiếp theo)**Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan. Thông tư 99 chưa được áp dụng trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của Thông tư này đối với Báo cáo tài chính của Công ty trong các kỳ kế toán sau.

**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 lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng năm tài chính. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (*chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây*) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để trình bày khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó giá trị ghi sổ được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại tài sản cố định, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Khi phần sở hữu của nhà đầu tư trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục ghi nhận các khoản lỗ phát sinh sau đó trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản vô hình, được trình bày riêng như một loại tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Bất động sản đầu tư bao gồm phòng tập gym, khu giữ trẻ ở chung cư Diamond Riverside và các tiện ích, hồ bơi, sân tennis ở chung cư Carina do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****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.

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 mua lại quyền tham gia dự án, chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; quyền và các khoản chi phí để khai thác khoáng sản; phí cam kết rút vốn; công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

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

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian tối đa không quá 3 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản nợ phải trả người bán và phải trả khác**

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

**Chi phí phải trả**

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

**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận được phân chia từ BCC được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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; và
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu bán hàng*

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

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

*Tiền lãi*

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

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

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

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

**Chi phí hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư dự án**

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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/(lỗ) trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) 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/(lỗ) 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 lãi của các trái phiếu chuyển đổi 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 chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**Các bên liên quan**

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	448.244.422	504.128.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.625.904.433	4.046.236.038
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000	28.580.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.104.148.855</b>	<b>33.130.364.876</b>

(i) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

**2. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	276.472.020.753	287.554.658.568
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng</i>		
<i>Diamond Riverside</i>	139.628.164.775	140.692.590.116
<i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</i>	14.837.950.000	24.761.162.474
<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	18.055.295.473	18.150.295.473
Ông Trần Đình Tuấn (ii)	9.239.631.336	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.645.163.941	22.104.941.823
<b>Cộng</b>	<b>290.356.816.030</b>	<b>309.659.600.391</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ông Trần Đình Tuấn (ii)	23.598.225.137	-
<b>Tổng cộng phải thu của khách hàng</b>	<b>313.955.041.167</b>	<b>309.659.600.391</b>

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

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện số tiền phải thu về chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi với tổng giá trị chuyển nhượng là 85 tỷ đồng. Trong năm, Công ty đã thu hồi được 44,9 tỷ đồng và số dư còn lại 40,1 tỷ đồng được thanh toán theo lịch trả chậm trong thời hạn 4 năm, mỗi năm 10,025 tỷ từ năm 2026 theo thỏa thuận giữa hai bên. Phần giá chuyển nhượng trả chậm đã được Công ty ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở chiết khấu dòng tiền.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	43.996.718.203	57.473.233.741
Trả trước cho người bán khác	339.631.651.803	295.409.021.224
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	192.841.775.900
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	62.970.071.582	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Các đối tượng khác	44.429.424.620	62.119.361.623
<b>Cộng</b>	<b>383.628.370.006</b>	<b>352.882.254.965</b>

**4. Phải thu khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	233.011.958.875	196.077.214.503
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	99.215.914.607	104.664.118.718
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	55.112.000.000	32.458.872.221
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.963.000.000	7.001.000.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.045.000.000	3.910.563.176
Các khoản hỗ trợ vốn	-	30.648.060.434
Tạm ứng cho các đội thi công	-	9.661.680.048
Các khoản phải thu khác	16.071.390.410	20.229.242.028
	<b>411.419.263.892</b>	<b>404.650.751.128</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong 12 tháng tới	(55.112.000.000)	(24.492.000.000)
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	28.920.496.130	25.208.323.629
	<b>1.981.298.496.130</b>	<b>2.008.206.323.629</b>
<b>Tổng cộng phải thu khác</b>	<b>2.392.717.760.022</b>	<b>2.412.857.074.757</b>
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.164.111.992.516	2.174.477.843.730

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

- Khoản vốn góp với giá trị là 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang kiểm soát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối năm là 1.205.773.066.929 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 55.773.066.929 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày cuối năm là 900.932.847.678 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 43.442.847.678 đồng.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	55.112.000.000	24.492.000.000
Trong năm thứ hai	42.870.000.000	30.620.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	786.210.000.000	527.784.000.000
Sau năm năm	1.123.298.000.000	1.424.594.000.000
	<b>2.007.490.000.000</b>	<b>2.007.490.000.000</b>
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(55.112.000.000)	(24.492.000.000)
<b>Số phải thu sau 12 tháng</b>	<b>1.952.378.000.000</b>	<b>1.982.998.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**5. Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.569.998.895	839.947.024	(2.730.051.871)	10.052.977.199	1.523.214.592	(8.529.762.607)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	-	26.804.416.020	-	(26.804.416.020)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	-	34.521.121.995	-	(34.521.121.995)
<b>Cộng</b>	<b>3.569.998.895</b>	<b>839.947.024</b>	<b>(2.730.051.871)</b>	<b>73.678.515.214</b>	<b>2.673.214.592</b>	<b>(71.005.300.622)</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>71.005.300.622</b>	<b>69.365.468.694</b>
Trích lập dự phòng trong năm	2.898.320.196	1.639.831.928
Xóa nợ trong năm (i)	(71.173.568.947)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.730.051.871</b>	<b>71.005.300.622</b>

(i) Trong năm, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 (xem thêm tại thuyết minh V.25).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	11.736.853.384	-	11.747.746.120	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	4.140.000	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	4.051.571.905.654	-	1.852.286.443.931	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	18.637.915.504	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	-	-	4.400.000.000	-
Thành phẩm	-	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa bất động sản	30.352.808.658	-	30.304.760.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.093.661.567.696</b>	<b>-</b>	<b>1.932.148.120.147</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi (i)	1.266.529.131.060	-	1.145.954.324.421	-
Dự án Khu dân cư NBB Garden III (ii)	1.086.913.497.678	-	-	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II (iii)	933.548.386.660	-	-	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tĩnh - Quảng Ngãi (iv)	693.557.715.722	-	635.308.944.976	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	71.023.174.534	-
<b>Cộng</b>	<b>4.051.571.905.654</b>	<b>-</b>	<b>1.852.286.443.931</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

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

(ii) Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong quá trình xây dựng.

(iii) Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II tại phường Tân Tạo (địa chỉ cũ: xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(iv) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.215 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản vay (xem thêm tại *Thuyết minh V.20 De Lagi*).

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay và các dự án nêu trên với tổng giá trị là 231.014.213.926 đồng (năm trước là 191.164.987.793 đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,67%/năm (năm trước là 10,53%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho các dự án bất động sản và sản xuất đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	1.890.070.707	276.320.021
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	-	123.678.270
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.454.861
Các khoản chi phí trả trước khác	-	57.703.134
	<b>1.890.070.707</b>	<b>471.156.286</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)	111.046.537.760	112.297.543.664
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	103.388.472.727	103.454.109.092
Chi phí nhà mẫu	29.616.850.195	4.307.458.446
Phí cam kết rút vốn	6.997.500.000	8.875.000.000
Chi phí bảo hiểm	900.000.000	-
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	-	9.810.615.709
Các khoản chi phí trả trước khác	719.282.867	3.400.654.606
	<b>252.668.643.549</b>	<b>242.145.381.517</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>254.558.714.256</b>	<b>242.616.537.803</b>

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty đã chi ra để mua lại 55% quyền tham gia đầu tư và phát triển dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mà trước đó Công ty đã chuyển nhượng cho một đối tác. Khoản chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo diện tích kinh doanh còn lại của dự án.

(ii) Số dư thể hiện khoản 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:**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>242.145.381.517</b>	<b>231.457.692.497</b>
Chi phí phát sinh trong năm	33.628.529.003	15.726.973.537
Phân bổ vào chi phí trong năm	(12.453.518.065)	(5.039.284.517)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(10.651.748.906)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>252.668.643.549</b>	<b>242.145.381.517</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. 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>Số đầu năm</b>	<b>220.964.355.908</b>	<b>13.537.515.932</b>	<b>16.964.251.120</b>	<b>1.273.422.728</b>	<b>252.739.545.688</b>
Mua trong năm	-	258.150.000	-	-	258.150.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.277.680.218)	(2.967.936.362)	-	(4.245.616.580)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.815.541.514)	(9.547.850.272)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(16.797.300.602)
<b>Số cuối năm</b>	<b>216.148.814.394</b>	<b>2.970.135.442</b>	<b>11.697.754.942</b>	<b>1.138.073.728</b>	<b>231.954.778.506</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>40.421.237.989</b>	<b>9.881.858.873</b>	<b>15.057.152.410</b>	<b>1.155.181.717</b>	<b>66.515.430.989</b>
Khấu hao trong năm	4.811.367.889	435.211.205	961.979.057	68.630.863	6.277.189.014
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.277.680.218)	(2.963.418.936)	-	(4.241.099.154)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.789.874.872)	(6.450.355.832)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(13.674.139.520)
<b>Số cuối năm</b>	<b>40.442.731.006</b>	<b>2.589.034.028</b>	<b>10.757.152.715</b>	<b>1.088.463.580</b>	<b>54.877.381.329</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>180.543.117.919</b>	<b>3.655.657.059</b>	<b>1.907.098.710</b>	<b>118.241.011</b>	<b>186.224.114.699</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>175.706.083.388</b>	<b>381.101.414</b>	<b>940.602.227</b>	<b>49.610.148</b>	<b>177.077.397.177</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 10.256.948.933 đồng và 23.410.650.487 đồng.

Tại ngày cuối năm, không có tài sản cố định hữu hình nào được dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>31.477.827.986</b>	<b>269.100.000</b>	<b>31.746.927.986</b>
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(100.000.000)		(100.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>269.100.000</b>	<b>31.646.927.986</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>100.000.000</b>	<b>269.100.000</b>	<b>369.100.000</b>
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(100.000.000)		(100.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>269.100.000</b>	<b>269.100.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>-</b>	<b>31.377.827.986</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.377.827.986</b>	<b>-</b>	<b>31.377.827.986</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 269.100.000 đồng và 369.100.000 đồng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư**

	Các tiện ích cho thuê tại Dự án Carina Plaza		Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond Riverside		Cộng VND
	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Tiện ích khác VND	Khu nhà trẻ VND	Phòng tập gym Riverside VND	
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>15.383.881.527</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>30.103.487.556</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>9.356.509.045</b>	<b>15.383.881.527</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>30.103.487.556</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.173.202.415</b>	<b>4.288.399.940</b>	<b>192.298.519</b>	<b>433.660.760</b>	<b>6.087.561.634</b>
Khấu hao trong năm	46.416.240	467.825.448	635.095.916	145.659.912	1.294.997.516
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.219.618.655</b>	<b>4.756.225.388</b>	<b>827.394.435</b>	<b>579.320.672</b>	<b>7.382.559.150</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>804.546.222</b>	<b>5.068.109.105</b>	<b>15.191.583.008</b>	<b>2.951.687.587</b>	<b>24.015.925.922</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>758.129.982</b>	<b>4.600.283.657</b>	<b>14.556.487.092</b>	<b>2.806.027.675</b>	<b>22.720.928.406</b>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được xác định và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất vì không có đủ thông tin và giao dịch để đánh giá. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, tài sản không bị suy giảm giá trị vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.089.600.004	456.036.364
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	1.294.997.516	855.519.087
<b>Lỗ từ cho thuê bất động sản</b>	<b>(205.397.512)</b>	<b>(399.482.723)</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu dân cư NBB Garden III	-	924.801.082.718
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	865.206.219.244
Các dự án khác	5.741.204.903	5.741.204.903
<b>Cộng</b>	<b>5.741.204.903</b>	<b>1.795.748.506.865</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.795.748.506.865</b>	<b>1.653.623.647.376</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	230.454.582.376	142.124.859.489
Phân loại lại sang hàng tồn kho (i)	(2.020.461.884.338)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.741.204.903</b>	<b>1.795.748.506.865</b>

(i) Trong năm, Công ty đã phân loại chi phí đầu tư xây dựng của dự án khu dân cư NBB Garden III và dự án khu căn hộ cao tầng NBB II sang hàng tồn kho do các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với mục đích phát triển bất động sản để bán.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư
	%	VND	VND	%	VND	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**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	%	VND	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)
Công ty Cổ phần Pearl City	-	-	-	18,55%	20.400.000.000	-
<b>Giá trị đầu tư thuần</b>			<b>16.150.000.000</b>			<b>36.550.000.000</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. Đến thời điểm lập báo cáo 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 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Thuế thu nhập hoãn lại****a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác VND	Cộng VND
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>1.116.309.000</b>	<b>5.126.375.861</b>	<b>6.242.684.861</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(609.440.418)	(609.440.418)
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>1.116.309.000</b>	<b>4.516.935.443</b>	<b>5.633.244.443</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	1.452.428.705	1.452.428.705
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>1.116.309.000</b>	<b>5.969.364.148</b>	<b>7.085.673.148</b>

**b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Dự phòng đầu tư công ty con VND	Cộng VND
<b>Số đầu năm trước</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	4.211.226.775	4.211.226.775
<b>Số đầu năm nay</b>	-	<b>4.998.078.803</b>	<b>4.998.078.803</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	(4.211.226.775)	(4.211.226.775)
<b>Số cuối năm nay</b>	-	<b>786.852.028</b>	<b>786.852.028</b>

**Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại****20%**

Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được thu hồi hoặc thanh lý hay khi nợ phải trả được thanh toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi sổ VND
<b>Nguyên giá</b>	
<b>Số đầu năm</b>	<b>40.000.000.000</b>
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(40.000.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
<b>Số đầu năm</b>	<b>6.000.000.000</b>
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	2.000.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(8.000.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>34.000.000.000</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>

(i) Lợi thế thương mại chưa phân bổ hết của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi đã thoái vốn trong năm.

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả người bán đồng thời cũng là giá trị có khả năng thanh toán. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	8.050.970.306	37.736.691.002
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nền móng Phú Sĩ	4.510.722.335	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam PIDI	3.090.102.222	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Tiến Thịnh	3.064.913.537	-
Công ty TNHH Tư vấn P&T	3.047.322.521	-
Công ty CII	-	14.520.000.000
Các đối tượng khác	16.046.415.761	43.742.741.629
<b>Cộng</b>	<b>37.810.446.682</b>	<b>95.999.432.631</b>
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	22.898.522.668

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	28.529.301.597	29.193.061.597
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	5.064.000	13.543.289.354
<b>Cộng</b>	<b>28.534.365.597</b>	<b>42.736.350.951</b>
Trong đó, người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	13.497.499.354

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn công ty con (i)	Số cuối năm VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	286.945.345	-	1.923.060.508	60.126.604	2.149.879.249
Thuế thu nhập cá nhân	43.002.323	43.002.323	702.326.442	-	702.326.442
Thuế tài nguyên, môi trường	-	-	125.819.236	65.692.632	60.126.604
Các khoản khác	70.142.870	70.142.870	80.728.507	80.728.507	-
<b>Cộng</b>	<b>400.090.538</b>	<b>113.145.193</b>	<b>2.831.934.693</b>	<b>206.547.743</b>	<b>2.912.332.295</b>
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	2.642.734.745	3.553.386.098	6.101.293.005	94.827.838	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.654.951.823	21.552.590.450	11.950.430.384	-	17.257.111.889
Thuế thu nhập cá nhân	956.463.848	5.566.527.605	6.364.281.890	5.326.884	153.382.679
Thuế tài nguyên, môi trường	335.217.484	-	335.217.484	-	-
Tiền thuê đất	-	246.417.770	246.417.770	-	-
Thuế nhà thầu	-	111.340.894	111.340.894	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.800.635.821	3.088.860.960	15.889.496.781	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.390.003.721</b>	<b>34.119.123.777</b>	<b>40.998.478.208</b>	<b>100.154.722</b>	<b>17.410.494.568</b>

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	28.791.090.942	41.207.522.681
Chi phí xây dựng phải trả	369.215.931	4.309.769.068
Chi phí phải trả khác	232.450.909	508.436.716
<b>Cộng</b>	<b>29.392.757.782</b>	<b>46.025.728.465</b>

**19. Phải trả khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi vay phải trả	209.345.586.411	129.831.780.264
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	64.225.014.700	125.651.559.800
Quỹ bảo trì căn hộ	-	41.596.512.741
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	16.324.106.619	13.444.222.257
Các khoản phải trả khác	5.165.262.019	6.511.773.641
	<b>295.059.969.749</b>	<b>317.035.848.703</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	535.000.000.000	535.000.000.000
Lãi vay phải trả	180.661.832.415	102.794.812.360
Nhận ký quỹ, ký cược	49.035.497.335	6.025.497.335
Quỹ bảo trì căn hộ	547.085.036	747.085.036
	<b>765.244.414.786</b>	<b>644.567.394.731</b>
<b>Tổng cộng phải trả khác</b>	<b>1.060.304.384.535</b>	<b>961.603.243.434</b>
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	925.544.276.161	768.797.122.094

(i) Số dư thể hiện các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư với Công ty CII. Sau đó Công ty CII đã chuyển nhượng các hợp đồng này cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (công ty con của Công ty CII). Bên góp vốn sẽ được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 42/2023/HĐ-CII ký ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác đầu tư khu đất tại phường Bình Phú (địa chỉ cũ Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 06/HĐCN/NBB-CII ký ngày 14 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Số đầu năm VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>					
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	1.098.404.000.000	2.442.719.000.000	2.672.404.000.000	-	1.328.089.000.000
Các khoản vay cá nhân	63.013.571.493	8.639.999.999	291.898.720.000	4.111.999.999	350.384.291.493
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	-	-	6.035.478.352	-	6.035.478.352
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	-	190.000.000.000	190.000.000.000	-	-
Ngân hàng HDBank	-	25.000.000	25.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh b)	124.232.000.000				33.066.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.285.649.571.493</b>	<b>2.641.383.999.999</b>	<b>3.160.363.198.352</b>	<b>4.111.999.999</b>	<b>1.717.574.769.845</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>					
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	503.170.000.000	326.000.000.000	766.740.563.176	23.389.436.824	967.300.000.000
Ngân hàng VPBank	1.091.859.263.120	425.461.263.120	14.696.000.000	-	681.094.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	872.632.000.000	1.166.957.469	19.536.957.469	-	891.002.000.000
Ngân hàng TPBank	832.711.059.790	852.711.059.790	20.000.000.000	-	-
Ngân hàng HDBank	-	92.400.000.000	300.000.000.000	-	207.600.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(124.232.000.000)				(33.066.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>3.176.140.322.910</b>	<b>1.697.739.280.379</b>	<b>1.120.973.520.645</b>	<b>23.389.436.824</b>	<b>2.713.930.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.461.789.894.403</b>	<b>4.339.123.280.378</b>	<b>4.281.336.718.997</b>	<b>27.501.436.823</b>	<b>4.431.504.769.845</b>

Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị ghi sổ của khoản vay đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN 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 và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<b>a. Vay ngắn hạn</b>					
Công ty CII	1.098.404.000.000	12 tháng, đáo hạn vào ngày 20/03/2026	12,0%	Hợp tác đầu tư dự án De Lagi.	Không có tài sản đảm bảo.
Khoản vay cá nhân	63.013.571.493	12 tháng hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,0% - 10,0%	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 VPBank	666.398.000.000	87 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030	9,5% - 10,4%	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII.	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII bảo lãnh.
Ngân hàng VPBank	425.461.263.120	60 tháng, đáo hạn vào ngày 11/11/2030	10,30%	- Bổ đắp chi phí để phát triển dự án khu căn hộ cao tầng NBB II. - Thanh toán chi phí phát triển dự án NBB Garden III.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án NBB Garden III.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN 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** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<b>b. Vay dài hạn</b> (tiếp theo)					
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	872.632.000.000	180 tháng, đáo hạn vào ngày 16/06/2038	9,2% - 10,0%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty và Công ty CII. Đảm bảo bằng vốn góp của một công ty trong tập đoàn.
Ngân hàng TPBank	300.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 09/04/2030	8,5% - 8,65%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án khu căn hộ cao tầng NBB II.
Ngân hàng TPBank	380.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 08/09/2030	8,5% - 8,85%	Hoàn vốn theo Hợp đồng hỗ trợ vốn HD 37/2023/HĐ-CII ngày 20/11/2023	Đảm bảo bằng cổ phiếu LGC.
Ngân hàng TPBank	152.711.059.790	36 tháng, đáo hạn ngày 13/11/2028	8,5%	Bù đắp chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư, triển khai xây dựng dự án Sơn Tịnh- Quảng Ngãi	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	503.170.000.000	60 tháng đáo hạn vào ngày 11/11/2028	9,6%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	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 2025

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

**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	124.232.000.000	33.066.000.000
Trong năm thứ hai	261.883.529.895	71.532.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.200.833.793.015	1.653.181.000.000
Sau năm năm	713.423.000.000	989.217.000.000
	<b>3.300.372.322.910</b>	<b>2.746.996.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(124.232.000.000)	(33.066.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>3.176.140.322.910</b>	<b>2.713.930.000.000</b>

**21. Dự phòng phải trả**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.666.513.634	1.879.240.867
<b>Cộng</b>	<b>322.666.513.634</b>	<b>322.879.240.867</b>

**(\*) Chi tiết tiền sử dụng đất của các dự án phải nộp:**

Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>321.000.000.000</b>	<b>321.000.000.000</b>

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước.

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.597.586.075</b>	<b>3.805.386.442</b>
Trích lập trong năm	6.031.120.400	3.171.518.590
Sử dụng quỹ trong năm	(5.660.607.218)	(5.379.318.957)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.968.099.257</b>	<b>1.597.586.075</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>610.213.583.599</b>	<b>5.712.223.001</b>	<b>1.820.654.454.281</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	764.962.577	(326.030.989)	438.931.588
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.165.114.190)	(6.404.400)	(3.171.518.590)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>607.813.431.986</b>	<b>5.379.787.612</b>	<b>1.817.921.867.279</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	9.330.345.971	(512.849.011)	8.817.496.960
Thù lao Hội đồng	-	-	-	-	-	-
Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	154.639.174	-	154.639.174
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.031.120.400)	(711.600)	(6.031.832.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	1.947.500	-	1.947.500
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>611.269.244.231</b>	<b>4.866.227.001</b>	<b>1.820.864.118.913</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký 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 29/NQ-ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng cổ đông thường niên ngày 29 tháng 4 năm 2025, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2024 và 2025.

**24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	71.173.568.947	-

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số các khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa các khoản nợ này. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa nợ bao gồm:

- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi đã mất khả năng thanh toán.
- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty nhưng hiện đã mất khả năng thanh toán.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	19.887.364.707	36.814.459.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.316.757.699	15.446.832.759
Doanh thu bán hàng	540.346.753	7.913.158.611
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.552.041.319
<b>Cộng</b>	<b>35.744.469.159</b>	<b>64.726.492.360</b>
Trong đó, doanh thu phát sinh với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	1.075.535.831

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	15.294.999.121	20.148.948.827
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.368.434.006	11.685.483.909
Giá vốn hàng bán	874.705.269	9.119.968.017
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	4.353.596.100
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.073.632.187)
<b>Cộng</b>	<b>28.538.138.396</b>	<b>42.234.364.666</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	258.947.314.795	295.264.288.706
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	75.000.000.000	20.000.000.000
Lãi thoái vốn công ty con (ii)	23.880.938.339	-
Cổ tức được chia	1.045.000.000	285.000.000
<b>Cộng</b>	<b>358.873.253.134</b>	<b>315.549.288.706</b>
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	257.591.852.071	292.041.594.040

(i) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án phát sinh trong năm là tiền chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án trên khu đất Phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng số 05/2024/HĐ-PC ký ngày 09 tháng 12 năm 2024, được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị Công ty tại Nghị quyết số 79/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024. Theo hợp đồng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Trong năm, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền nêu trên.

(ii) Đây là khoản lãi phát sinh từ giao dịch thoái vốn tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được ghi nhận trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và chi phí khác liên quan đến các khoản vay	238.583.188.528	252.360.083.079
Các khoản chi phí tài chính khác	1.251.005.905	2.618.988.276
<b>Cộng</b>	<b>239.834.194.433</b>	<b>254.979.071.355</b>
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	32.494.019.036	51.253.162.937

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	280.949.565	662.490.000
Chi phí nhà mẫ	-	61.454.830
Chi phí bằng tiền khác	620.790.983	616.223.119
<b>Cộng</b>	<b>901.740.548</b>	<b>1.340.167.949</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.271.737.457	7.606.860.294
Chi phí khấu hao tài sản cố định	365.579.639	379.144.743
Thuế, phí và lệ phí	97.322.970	179.155.882
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.898.320.196	1.639.831.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.992.391.769	1.470.379.711
Chi phí bằng tiền khác	2.252.693.578	2.019.686.196
Phân bổ lợi thế thương mại	2.000.000.000	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.878.045.609</b>	<b>17.295.058.754</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	1.827.245.910	-
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	613.224.081	5.909.876.208
Các khoản thu nhập khác	390.515.226	887.611.315
<b>Cộng</b>	<b>2.830.985.217</b>	<b>6.797.487.523</b>
Trong đó, thu nhập phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	277.777.776	277.777.776

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng (i)	80.139.152.539	39.933.530.694
Các khoản phạt vi phạm, lãi chậm nộp thuế	4.730.845.261	14.405.033.483
Các khoản chi phí khác	2.720.158.794	1.981.563.185
<b>Cộng</b>	<b>87.590.156.594</b>	<b>56.320.127.362</b>

(i) Số phát sinh thể hiện các khoản chi phí khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng đã đặt cọc mua bất động sản.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>24.706.431.930</b>	<b>14.904.478.503</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	60.544.040.994	42.167.045.624
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư công ty con	13.793.990.347	(4.467.579.239)
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế khác	7.262.143.527	-
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	5.954.907.223	736.591.958
Lợi nhuận từ thoái vốn công ty con	(23.880.938.339)	-
Cổ tức được chia	(1.045.000.000)	(4.785.000.000)
Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(402.803.958)	(331.138.237)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>86.932.771.724</b>	<b>48.224.398.609</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.386.554.345	9.644.879.722
Điều chỉnh thuế phải nộp các năm trước	4.166.036.105	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>21.552.590.450</b>	<b>9.644.879.722</b>

**10. Lãi trên cổ phiếu***Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	9.330.345.971	764.962.577
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(466.517.299)	(38.248.129)
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>8.863.828.672</b>	<b>726.714.448</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>88,50</b>	<b>7,26</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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 trên cổ phiếu** (tiếp theo)*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng chính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	1.075.535.831
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Công ty CII	236.480.000.000	237.873.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	19.190.208.235	54.168.594.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.921.643.836	-
<b>Cộng</b>	<b>257.591.852.071</b>	<b>292.041.594.040</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí tài chính</b>		
Công ty CII	123.103.980.163	215.045.307.287
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay vốn hoá</i>	<i>(97.767.221.400)</i>	<i>(177.169.386.448)</i>
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	114.229.721.423	4.944.657.534
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay vốn hoá</i>	<i>(107.263.146.082)</i>	<i>(4.944.657.534)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	190.684.932	10.943.719.729
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	4.729.474.982
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay vốn hoá</i>	<i>-</i>	<i>(2.295.952.613)</i>
<b>Cộng</b>	<b>32.494.019.036</b>	<b>51.253.162.937</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	277.777.776	277.777.776

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty CII</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.142.719.000.000	3.018.910.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	1.828.404.000.000	798.821.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	976.000.000.000	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	1.412.830.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	190.000.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	-	35.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	325.766.338.258
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.800.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	4.000.000.000	3.800.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng và tiện ích khác	-	1.075.535.831
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	23.400.243.547	179.597.243.343
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	942.500.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	346.187.685.000	596.312.315.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	-	100.500.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	670.814.068.524
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.877.824.021	3.877.824.021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)*

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Ông Nguyễn Văn Tý</b>		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	3.454.479.633
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	3.454.479.633	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000
<b>Ông Nguyễn Quý Bình</b>		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	2.849.348.292
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	2.849.348.292	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000

**Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	43.996.718.203	57.473.233.741
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	346.187.685.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty CII	2.106.705.914.607	2.056.599.343.856
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
<i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>	99.215.914.607	49.109.343.856
Ông Nguyễn Văn Tý	55.963.975.779	59.418.455.412
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	54.168.594.040
Ông Nguyễn Quý Bình	-	2.849.348.292
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
<b>Cộng</b>	<b>2.164.111.992.516</b>	<b>2.174.477.843.730</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty CII	-	14.520.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	8.365.078.783
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư CII	-	13.443.885
	-	<b>22.898.522.668</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	13.497.499.354

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư trọng yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính** (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	715.661.832.415	634.831.563.047
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	<i>535.000.000.000</i>	<i>535.000.000.000</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>180.661.832.415</i>	<i>99.831.563.047</i>
Công ty CII	209.345.586.411	129.502.731.944
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	536.857.335	4.062.827.103
Ông Nguyễn Văn Tý	-	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	-	200.000.000
	<b>925.544.276.161</b>	<b>768.797.122.094</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty CII	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	4.000.000.000
	<b>1.098.404.000.000</b>	<b>1.328.089.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	503.170.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	27.300.000.000
	<b>503.170.000.000</b>	<b>967.300.000.000</b>
<b>Tổng cộng vay từ bên liên quan</b>	<b>1.601.574.000.000</b>	<b>2.295.389.000.000</b>
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Lưu Hải Ca	693.333.000	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	-
Ông Lê Quốc Bình	-	-
Ông Nguyễn Văn Chính	-	-
Ông Nguyễn Bá Lân	-	-
Ông Phạm Thanh Vũ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>693.333.000</b>	<b>-</b>
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.220.000.000	1.163.636.000
Ông Nguyễn Quý Bình	940.000.000	872.727.000
Ông Nguyễn Văn Tý	940.000.000	916.364.000
Ông Trương Lê Duy	460.000.000	166.956.522
<b>Cộng</b>	<b>3.560.000.000</b>	<b>3.119.683.522</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.253.333.000</b>	<b>3.119.683.522</b>

Trong năm, Ban Kiểm soát Công ty không hưởng thù lao, và các lợi ích khác từ Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**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 ba (03) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất.
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích.
- Các hoạt động khác: thi công xây dựng công trình dân dụng, khai thác khoáng sản và bán hàng, ....

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 03 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	19.887.364.707	15.316.757.699	540.346.753	-	35.744.469.159
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	857.218.014	2.795.561.129	(3.652.779.143)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>19.887.364.707</b>	<b>16.173.975.713</b>	<b>3.335.907.882</b>	<b>(3.652.779.143)</b>	<b>35.744.469.159</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>15.294.999.121</b>	<b>12.368.434.006</b>	<b>874.705.269</b>	-	<b>28.538.138.396</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>4.592.365.586</b>	<b>3.805.541.707</b>	<b>2.461.202.613</b>	<b>(3.652.779.143)</b>	<b>7.206.330.763</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					358.873.253.134
Chi phí tài chính					239.834.194.433
Chi phí bán hàng					901.740.548
Chi phí quản lý doanh nghiệp					15.878.045.609
Thu nhập khác					2.830.985.217
Chi phí khác					87.590.156.594
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					21.552.590.450
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(5.663.655.480)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>					<b>8.817.496.960</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	36.814.459.671	15.446.832.759	12.465.199.930	-	64.726.492.360
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	-	1.758.355.739	(1.758.355.739)	-
<b>Doanh thu thuần theo bộ phận</b>	<b>36.814.459.671</b>	<b>15.446.832.759</b>	<b>14.223.555.669</b>	<b>(1.758.355.739)</b>	<b>64.726.492.360</b>
<b>Giá vốn theo bộ phận</b>	<b>20.148.948.827</b>	<b>11.685.483.909</b>	<b>13.473.564.117</b>	-	<b>45.307.996.853</b>
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận</b>	<b>16.665.510.844</b>	<b>3.761.348.850</b>	<b>749.991.552</b>	<b>(1.758.355.739)</b>	<b>19.418.495.507</b>
Hoàn nhập dự phòng					(3.073.632.187)
Doanh thu hoạt động tài chính					315.549.288.706
Chi phí tài chính					254.979.071.355
Chi phí bán hàng					1.340.167.949
Chi phí quản lý doanh nghiệp					17.295.058.754
Thu nhập khác					6.797.487.523
Chi phí khác					56.320.127.362
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					9.644.879.722
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					4.820.667.193
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>					<b>438.931.588</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	5.768.408.520	5.768.408.520

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.403.503.550	5.768.408.520
Trong năm thứ hai	-	2.403.503.550
<b>Cộng</b>	<b>2.403.503.550</b>	<b>8.171.912.070</b>

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m<sup>2</sup> văn phòng tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây (địa chỉ cũ: Phường 25, Quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ, bên liên quan của Công ty. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2026 và đang được gia hạn. Trong đó, 239 m<sup>2</sup> được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	2.768.719.000.000	2.428.174.000.000
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.570.404.280.378	235.276.237.091
<b>Cộng</b>	<b>4.339.123.280.378</b>	<b>2.663.450.237.091</b>
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	3.439.144.563.176	1.065.165.406.782
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	842.192.155.821	773.684.160.208
<b>Cộng</b>	<b>4.281.336.718.997</b>	<b>1.838.849.566.990</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 hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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 2024.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập báo cáo này cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.

  
Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu

  
Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Số: 50 /CV-TCKT

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD

BCTC năm 2025 đã được kiểm toán"

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán như sau:

**I. Báo cáo công ty riêng:**

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	27.261	27.261	-	0%
2	Lợi nhuận sau thuế	9.474	8.433	(1.042)	-11%

**II. Báo cáo hợp nhất:**

STT	Khoản mục	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	35.709	35.744	35	0%
2	Lợi nhuận sau thuế	10.616	8.817	(1.798)	-17%

**III. Nguyên nhân chênh lệch:**

Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và báo cáo hợp nhất năm 2025 trước và sau kiểm toán giảm lần lượt là 1,04 tỷ đồng và 1,8 tỷ đồng, do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây:

- + Giá vốn hàng bán giảm 0,93 tỷ đồng
- + Doanh thu tài chính tăng 0,12 tỷ đồng
- + Chi phí tài chính tăng 0,73 tỷ đồng
- + Chi phí bán hàng tăng 0,28 tỷ đồng
- + Chi phí quản lý tăng 0,51 tỷ đồng
- + Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 1,36 tỷ đồng

**IV. Giải trình vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025:**

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

" Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers, với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất các kỳ trước".

Đây là ý kiến được đơn vị kiểm toán độc lập đưa ra trên quan điểm thận trọng. Ngày 22/10/2024, UBND thành phố Hồ Chí Minh công bố bảng giá đất điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020,



chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers có thể bị ảnh hưởng bởi cách tính tiền sử dụng đất theo khung giá đất mới so với ước tính của Công ty tại thời điểm ghi nhận doanh thu năm 2017 và 2020. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo tính tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước để quyết toán và nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

Trên đây là giải trình của Công ty.  
Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lâm*

