

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG	05 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 50

TU  
: ON  
TN  
TOÁ  
HI  
3A  
VH-

## 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 riêng 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 (bổ 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 riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng.

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: 2378/2026/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 riêng 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 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



**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.4 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng các kỳ trước.

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



**Phạm Thị Toan**  
**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 RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.180.462.216.948</b>	<b>3.214.033.593.692</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3.582.452.657</b>	<b>32.650.313.710</b>
1. Tiền	111		3.582.452.657	4.070.313.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	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>1.015.261.366.427</b>	<b>1.224.286.407.461</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	182.018.387.225	188.618.877.536
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	383.469.207.206	360.032.883.088
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	37.297.076.208	348.487.685.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	412.476.695.788	391.407.507.491
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	-	(64.260.545.654)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>4.078.905.013.433</b>	<b>1.879.974.307.010</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.078.905.013.433	1.879.974.307.010
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>82.713.384.431</b>	<b>68.122.565.511</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	1.890.070.707	247.365.561
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		79.834.041.937	67.545.252.282
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	989.271.787	329.947.668



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


Đơn vị: VND


<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.445.840.699.745</b>	<b>4.280.914.697.034</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.004.856.357.267</b>	<b>2.006.130.800.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	23.598.225.137	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.981.258.132.130	2.006.130.800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>64.030.015.250</b>	<b>66.309.027.497</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46.423.193.413	48.702.205.660
- Nguyên giá	222		66.966.621.232	66.762.680.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.543.427.819)	(18.060.474.662)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	17.606.821.837	17.606.821.837
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	17.875.921.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(269.100.000)	(269.100.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>17.362.514.767</b>	<b>18.143.270.595</b>
- Nguyên giá	231		18.769.229.874	18.769.229.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.406.715.107)	(625.959.279)
<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.12	5.741.204.903	1.795.748.506.865
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>89.631.054.861</b>	<b>153.574.920.987</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		111.642.481.667	196.642.481.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.579.636.245	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.150.000.000	16.150.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(42.741.063.051)	(63.797.196.925)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>264.219.552.697</b>	<b>241.008.171.090</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	258.250.188.549	236.491.235.647
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	5.969.364.148	4.516.935.443
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>7.626.302.916.693</b>	<b>7.494.948.290.726</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (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>5.833.620.444.514</b>	<b>5.704.837.388.213</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.893.002.791.854</b>	<b>2.377.560.327.831</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	27.435.029.857	61.623.274.956
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	18.389.301.597	19.053.061.597
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	17.398.097.235	8.968.245.126
4. Phải trả người lao động	314		1.571.227.110	3.039.643.120
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	29.193.306.873	45.628.491.749
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	308.731.644.798	328.953.492.848
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	1.285.649.571.493	1.705.817.291.493
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	202.666.513.634	202.879.240.867
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>3.940.617.652.660</b>	<b>3.327.277.060.382</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	764.477.329.750	640.647.060.382
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	3.176.140.322.910	2.686.630.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.792.682.472.179</b>	<b>1.790.110.902.513</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>1.792.682.472.179</b>	<b>1.790.110.902.513</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		587.953.824.498	585.382.254.832
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		579.521.241.506	570.268.218.545
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		8.432.582.992	15.114.036.287
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>7.626.302.916.693</b>	<b>7.494.948.290.726</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 RIÊNG**

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	27.260.992.077	42.964.692.257
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>27.260.992.077</b>	<b>42.964.692.257</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.683.110.800	22.744.562.972
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>7.577.881.277</b>	<b>20.220.129.285</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	336.048.615.464	315.548.248.649
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	224.706.744.192	256.112.286.906
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		227.947.228.634	248.900.719.391
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	901.740.548	1.096.994.401
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.760.508.928	6.156.990.093
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>109.257.503.073</b>	<b>72.402.106.534</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.836.548.282	2.024.362.857
12. Chi phí khác	32	VI.8	82.561.306.618	49.072.093.985
13. <b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(80.724.758.336)</b>	<b>(47.047.731.128)</b>
14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>28.532.744.737</b>	<b>25.354.375.406</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	21.552.590.450	9.630.898.701
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(1.452.428.705)	609.440.418
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>8.432.582.992</b>	<b>15.114.036.287</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 RIÊNG**  
(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	28.532.744.737	25.354.375.406
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3.313.400.649	3.164.116.235
Các khoản dự phòng	03	(11.687.672.539)	3.997.579.239
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(261.054.734.402)	(296.692.973.338)
Chi phí lãi vay và chi phí khác liên quan đến các khoản vay	06	246.552.228.634	245.983.442.794
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>			
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	08	5.655.967.079	(18.193.459.664)
Tăng hàng tồn kho	09	(97.218.873.227)	69.078.693.733
Tăng hàng tồn kho	10	(177.909.190.535)	(318.370.140.838)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(92.674.772.985)	(89.425.293.804)
Tăng chi phí trả trước	12	(25.279.158.048)	(5.768.071.284)
Tiền lãi vay đã trả	14	(334.399.462.044)	(305.659.602.397)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.693.250.808)	(23.769.858.013)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.647.086.818)	(5.160.869.325)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(734.165.827.386)</b>	<b>(697.268.601.592)</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	(2.357.597.163)	(7.885.228.030)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	10.636.364	1.447.054.887
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(34.600.000.000)	(889.332.695.559)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	363.323.304.351	536.304.137.400
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.900.000.000	3.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	264.483.069.871	245.634.737.482
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>635.759.413.423</b>	<b>(110.031.993.820)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (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	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.335.558.280.379	2.647.879.796.335
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.266.219.727.469)	(1.823.278.979.758)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>69.338.552.910</b>	<b>824.600.816.577</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(29.067.861.053)</b>	<b>17.300.221.165</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	32.650.313.710	15.350.092.545
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	3.582.452.657	32.650.313.710

  
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 RIÊNG**

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 Bầy Bầy (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 ("CII"), 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 CII (một công ty con của CII).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII 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 viết bằng tiếng nước ngoài của Công ty: 577 Investment Corporation.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 70 người và 83 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 là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

**Hoạt động chính**

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

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

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

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

**Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

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 (xem chi tiết tại *Thuyết minh V.13*).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 riêng**

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**

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết Công ty đang đầu tư 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 doanh, 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 RIÊNG** (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 riêng**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 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 riêng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành 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 cho 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. Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

Thông tư 99 chưa được áp dụng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho 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 riêng :

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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

**Phải thu về cho vay**

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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***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.

*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 riêng. 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 riêng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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)**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là giá trị đầu tư phòng tập gym và khu giữ trẻ tại dự án Diamond Riverside, Phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh 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 của Công ty là các tiện ích như phòng tập gym, nhà giữ trẻ tại chung cư Diamond Riverside, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Phòng tập gym	20
Nhà giữ trẻ	20

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 riêng.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản đầu tư tài chính*****Đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết******Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

***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 ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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** (tiếp theo)**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác** (tiếp theo)

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; 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.

**Các khoản nợ phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 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 riêng.

**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 riêng 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 riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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***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; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản* (tiếp theo)

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 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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 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 riêng; 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, 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 khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch mà không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại trong bất cứ tình huống nào.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 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 riêng 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 riêng trong năm.

**Chi phí đi vay**

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

**Chi phí hợp tác 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 riêng.

**Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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** (tiếp theo)

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

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

**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.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	344.954.456	312.250.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.237.498.201	3.758.063.677
Các khoản tương đương tiền	-	28.580.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.582.452.657</b>	<b>32.650.313.710</b>

**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)	172.521.410.248	183.604.048.063
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	<i>139.628.164.775</i>	<i>140.692.590.116</i>
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tĩnh</i>	<i>14.837.950.000</i>	<i>24.761.162.474</i>
<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	<i>18.055.295.473</i>	<i>18.150.295.473</i>
Ông Trần Đình Tuấn (ii)	9.239.631.336	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	257.345.641	5.014.829.473
<b>Cộng</b>	<b>182.018.387.225</b>	<b>188.618.877.536</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>205.616.612.362</b>	<b>188.618.877.536</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**2. Phải thu của khách hàng** (tiếp theo)

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản 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 riêng trên cơ sở chiết khấu dòng tiền.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	43.996.718.203	70.004.112.806
Trả trước cho người bán khác	339.472.489.003	290.028.770.282
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	191.784.271.900
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	44.270.261.820	57.796.614.681
<b>Cộng</b>	<b>383.469.207.206</b>	<b>360.032.883.088</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay là bên liên quan (i) (xem Thuyết minh VII.1)	37.297.076.208	346.187.685.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	-	2.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>37.297.076.208</b>	<b>348.487.685.000</b>

(i) Số dư thể hiện khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh, công ty con của Công ty, theo hợp đồng số 01/NBB/BTTTCN ngày 31 tháng 05 năm 2019 và các phụ lục kèm theo. Hợp đồng có thời hạn đến 31 tháng 12 năm 2027 hoặc khi Công ty có nhu cầu thu hồi vốn. Lãi suất áp dụng trong năm là 8,5%/năm. Công ty con đã sử dụng tầng hầm chung cư Carina và tầng hầm chung cư City Gate làm tài sản đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**5. 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	100.273.346.503	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	-
Các khoản hỗ trợ vốn	-	33.513.883.772
Các khoản phải thu khác	16.071.390.410	17.692.418.277
	<b>412.476.695.788</b>	<b>391.407.507.491</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
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	<i>2.007.490.000.000</i>	<i>2.007.490.000.000</i>
<i>Trừ: số phải thu trong 12 tháng tới</i>	<i>(55.112.000.000)</i>	<i>(24.492.000.000)</i>
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	28.880.132.130	23.132.800.000
	<b>1.981.258.132.130</b>	<b>2.006.130.800.000</b>
<b>Tổng cộng phải thu khác</b>	<b>2.393.734.827.918</b>	<b>2.397.538.307.491</b>
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.164.111.992.516	2.177.343.667.068

(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 (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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)

**5. Phải thu khác** (tiếp theo)

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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị	Dự phòng
	VND	có thể thu hồi VND		VND	có thể thu hồi VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	-	4.954.236.827	64.425.341	(4.889.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	-	25.442.810.720	-	(25.442.810.720)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	-	32.777.923.448	-	(32.777.923.448)
<b>Cộng</b>	-	-	-	<b>65.474.970.995</b>	<b>1.214.425.341</b>	<b>(64.260.545.654)</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>64.260.545.654</b>	<b>64.730.545.654</b>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng trong năm	2.106.317.808	(470.000.000)
Xóa nợ trong năm (i)	(66.366.863.462)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>64.260.545.654</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 (chi tiết xem tại thuyết minh V.24).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**7. 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	-	11.736.853.384	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	4.036.815.351.391	-	1.837.932.693.626	-
Hàng hóa bất động sản	30.352.808.658	-	30.304.760.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.078.905.013.433</b>	<b>-</b>	<b>1.879.974.307.010</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 Tịnh - Quảng Ngãi (iv)	693.557.715.722	-	635.711.748.934	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	56.266.620.271	-	56.266.620.271	-
<b>Cộng</b>	<b>4.036.815.351.391</b>	<b>-</b>	<b>1.837.932.693.626</b>	<b>-</b>

(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 riêng 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 riêng này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong quá trình xây dựng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(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 riêng 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 riêng 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 thể chấp quyền phải thu và lợi ích kinh tế từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính khác (xem thêm tại *Thuyết minh V.20*).

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào 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 đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

**8. 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	220.690.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.454.861
Các khoản chi phí khác	-	13.219.800
	<b>1.890.070.707</b>	<b>247.365.561</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	35.198.395.195	9.889.003.446
Phí cam kết rút vốn	6.997.500.000	8.875.000.000
Chi phí bảo hiểm	900.000.000	-
Các khoản chi phí trả trước khác	719.282.867	1.975.579.445
	<b>258.250.188.549</b>	<b>236.491.235.647</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>260.140.259.256</b>	<b>236.738.601.208</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước** (tiếp theo)

(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 dự án. 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>236.491.235.647</b>	<b>230.953.860.533</b>
Phát sinh trong năm	33.602.529.003	9.764.584.355
Phân bổ chi phí trong năm	(11.843.576.101)	(4.227.209.241)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>258.250.188.549</b>	<b>236.491.235.647</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>52.432.640.211</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>11.751.964.032</b>	<b>1.075.972.637</b>	<b>66.762.680.322</b>
Mua trong năm	-	258.150.000	-	-	258.150.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(54.209.090)	-	(54.209.090)
<b>Số cuối năm</b>	<b>52.432.640.211</b>	<b>1.760.253.442</b>	<b>11.697.754.942</b>	<b>1.075.972.637</b>	<b>66.966.621.232</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>5.856.915.195</b>	<b>1.331.727.164</b>	<b>9.914.100.677</b>	<b>957.731.626</b>	<b>18.060.474.662</b>
Khấu hao trong năm	1.523.845.392	56.783.952	883.384.614	68.630.863	2.532.644.821
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(49.691.664)	-	(49.691.664)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.380.760.587</b>	<b>1.388.511.116</b>	<b>10.747.793.627</b>	<b>1.026.362.489</b>	<b>20.543.427.819</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>46.575.725.016</b>	<b>170.376.278</b>	<b>1.837.863.355</b>	<b>118.241.011</b>	<b>48.702.205.660</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.051.879.624</b>	<b>371.742.326</b>	<b>949.961.315</b>	<b>49.610.148</b>	<b>46.423.193.413</b>

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 là 8.984.965.842 đồng và 7.756.298.807 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>17.606.821.837</b>	<b>269.100.000</b>	<b>17.875.921.837</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.606.821.837</b>	<b>269.100.000</b>	<b>17.875.921.837</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số đầu năm</b>	-	<b>269.100.000</b>	<b>269.100.000</b>
<b>Số cuối năm</b>	-	<b>269.100.000</b>	<b>269.100.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>17.606.821.837</b>	-	<b>17.606.821.837</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.606.821.837</b>	-	<b>17.606.821.837</b>

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 là 269.100.000 đồng.

**11. Bất động sản đầu tư**

	Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond Riverside		
	Khu nhà trẻ VND	Phòng tập gym VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>15.383.881.527</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>18.769.229.874</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.383.881.527</b>	<b>3.385.348.347</b>	<b>18.769.229.874</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>192.298.519</b>	<b>433.660.760</b>	<b>625.959.279</b>
Khấu hao trong năm	635.095.916	145.659.912	780.755.828
<b>Số cuối năm</b>	<b>827.394.435</b>	<b>579.320.672</b>	<b>1.406.715.107</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Số đầu năm</b>	<b>15.191.583.008</b>	<b>2.951.687.587</b>	<b>18.143.270.595</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.556.487.092</b>	<b>2.806.027.675</b>	<b>17.362.514.767</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 riêng 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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư 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	329.672.728
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	780.755.828	341.277.399
<b>Lãi/(lỗ) từ cho thuê bất động sản đầu tư</b>	<b>308.844.176</b>	<b>(11.604.671)</b>

**12. 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
Dự án đầu tư 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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	57.615.315.000	-	95,00%	57.615.315.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	34.227.166.667	(34.227.166.667)	90,00%	34.227.166.667	(34.227.166.667)
Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	19.800.000.000	(3.934.260.139)	99,00%	19.800.000.000	(3.934.260.139)
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (i)	-	-	-	100,00%	85.000.000.000	(21.056.133.874)
		<b>111.642.481.667</b>	<b>(38.161.426.806)</b>		<b>196.642.481.667</b>	<b>(59.217.560.680)</b>
<b>b. Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
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>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	9,50%	16.150.000.000	-
		<b>132.372.117.912</b>	<b>(42.741.063.051)</b>		<b>217.372.117.912</b>	<b>(63.797.196.925)</b>
<b>Cộng giá trị đầu tư thuần</b>			<b>89.631.054.861</b>			<b>153.574.920.987</b>

(i) 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 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 cho ông Trần Đình Tuấn với tổng giá trị chuyển nhượng là 85.000.000.000 đồng.

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 riêng do không có giá niêm yết trên thị trường. Đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>63.797.196.925</b>	<b>59.329.617.686</b>
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng trong năm	(21.056.133.874)	4.467.579.239
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>42.741.063.051</b>	<b>63.797.196.925</b>

**14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.516.935.443</b>	<b>5.126.375.861</b>
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	1.452.428.705	(609.440.418)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.969.364.148</b>	<b>4.516.935.443</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

**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 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 Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	-	29.685.720.696
Các đối tượng khác	13.721.969.242	31.937.554.260
<b>Cộng</b>	<b>27.435.029.857</b>	<b>61.623.274.956</b>
Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	5.259.620.920

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (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	18.389.301.597	19.053.061.597

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

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	286.945.345	-	-	286.945.345
Thuế thu nhập cá nhân	43.002.323	43.002.323	702.326.442	702.326.442
<b>Cộng</b>	<b>329.947.668</b>	<b>43.002.323</b>	<b>702.326.442</b>	<b>989.271.787</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	42.551.750	486.855.725	529.407.475	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.397.772.247	21.552.590.450	6.693.250.808	17.257.111.889
Thuế thu nhập cá nhân	898.814.100	5.501.724.493	6.259.553.247	140.985.346
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	5.629.107.029	2.262.727.359	7.891.834.388	-
<b>Cộng</b>	<b>8.968.245.126</b>	<b>30.161.656.691</b>	<b>21.731.804.582</b>	<b>17.398.097.235</b>

**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
Các khoản chi phí phải trả khác	33.000.000	111.200.000
<b>Cộng</b>	<b>29.193.306.873</b>	<b>45.628.491.749</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**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	129.762.978.519
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	64.225.014.700	125.651.559.800
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.030.483.635	19.034.533.635
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	11.426.638.978	9.351.824.250
Quỹ bảo trì căn hộ	-	41.596.512.741
Các khoản phải trả khác	4.703.921.074	3.556.083.903
<b>Cộng</b>	<b>308.731.644.798</b>	<b>328.953.492.848</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	99.831.563.047
Nhận ký quỹ, ký cược	48.815.497.335	5.815.497.335
<b>Cộng</b>	<b>764.477.329.750</b>	<b>640.647.060.382</b>
<b>Tổng cộng phải trả khác</b>	<b>1.073.208.974.548</b>	<b>969.600.553.230</b>
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	944.574.759.796	784.565.932.536

(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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
Vay các 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	5.100.000.000	286.748.720.000	344.662.291.493
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	-	190.000.000.000	190.000.000.000	-
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>2.637.819.000.000</b>	<b>3.149.152.720.000</b>	<b>1.705.817.291.493</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>				
Vay bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	503.170.000.000	326.000.000.000	762.830.000.000	940.000.000.000
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>1.117.062.957.469</b>	<b>2.686.630.000.000</b>
<b>Cộng các khoản vay và nợ</b>	<b>4.461.789.894.403</b>	<b>4.335.558.280.379</b>	<b>4.266.215.677.469</b>	<b>4.392.447.291.493</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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<b>a. Vay ngắn hạn</b>					
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
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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	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 RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (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	44.232.000.000
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>2.719.696.000.000</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>2.686.630.000.000</b>

**21. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (i)	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.666.513.634	1.879.240.867
<b>Cộng</b>	<b>202.666.513.634</b>	<b>202.879.240.867</b>

(i) Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất 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>3.715.024.810</b>
Trích lập quỹ trong năm	6.017.600.000	3.043.430.590
Sử dụng quỹ trong năm	(5.647.086.818)	(5.160.869.325)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.968.099.257</b>	<b>1.597.586.075</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (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	Tổng cộng VND
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>573.311.649.135</b>	<b>1.778.040.296.816</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	15.114.036.287	15.114.036.287
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.043.430.590)	(3.043.430.590)
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>585.382.254.832</b>	<b>1.790.110.902.513</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	8.432.582.992	8.432.582.992
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	154.639.174	154.639.174
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.017.600.000)	(6.017.600.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	1.947.500	1.947.500
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>587.953.824.498</b>	<b>1.792.682.472.179</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (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 riêng**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	66.366.863.462	-

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 dự phòng 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.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****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	7.373.627.370	6.150.232.586
<b>Cộng</b>	<b>27.260.992.077</b>	<b>42.964.692.257</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 RIÊNG** (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	15.294.999.121	20.148.948.827
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.388.111.679	2.595.614.145
<b>Cộng</b>	<b>19.683.110.800</b>	<b>22.744.562.972</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	260.003.615.464	295.263.248.649
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	75.000.000.000	20.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.045.000.000	285.000.000
<b>Cộng</b>	<b>336.048.615.464</b>	<b>315.548.248.649</b>
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	258.649.283.967	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.

**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 (Hoàn nhập)/dự phòng đầu tư tài chính	237.249.728.634 (13.793.990.347)	249.025.719.391 4.467.579.239
Các khoản chi phí tài chính khác	1.251.005.905	2.618.988.276
<b>Cộng</b>	<b>224.706.744.192</b>	<b>256.112.286.906</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	48.796.013.622

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 RIÊNG** (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	280.949.565	662.490.000
Chi phí nhà mướ	-	61.454.830
Chi phí bằng tiền khác	620.790.983	373.049.571
<b>Cộng</b>	<b>901.740.548</b>	<b>1.096.994.401</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.645.266.366	4.162.194.460
Chi phí khấu hao tài sản cố định	365.579.639	369.679.719
Thuế, phí và lệ phí	87.662.970	170.155.882
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	2.106.317.808	(470.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	883.650.004	397.448.425
Chi phí bằng tiền khác	1.672.032.141	1.527.511.607
<b>Cộng</b>	<b>8.760.508.928</b>	<b>6.156.990.093</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	1.444.015.418	-
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	6.118.938	1.144.724.689
Các khoản thu nhập khác	386.413.926	879.638.168
<b>Cộng</b>	<b>1.836.548.282</b>	<b>2.024.362.857</b>
Trong đó, thu nhập phát sinh từ giao dịch với bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	277.777.776	277.777.776

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng (i)	79.334.082.905	35.841.132.687
Lãi chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	876.555.136	12.435.564.041
Các khoản chi phí khác	2.350.668.577	795.397.257
<b>Cộng</b>	<b>82.561.306.618</b>	<b>49.072.093.985</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 RIÊNG** (tiếp theo)**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>28.532.744.737</b>	<b>25.354.375.406</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	52.182.883.460	27.585.118.097
Cộng: Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	7.262.143.527	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(1.045.000.000)	(4.785.000.000)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>86.932.771.724</b>	<b>48.154.493.503</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.386.554.345	9.630.898.701
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	4.166.036.105	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>21.552.590.450</b>	<b>9.630.898.701</b>

**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 Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (i)	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty 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
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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)

(i) Ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã thoái vốn dẫn đến mất quyền kiểm soát Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi. Do đó, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày này (xem thêm tại thuyết minh V.13).

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<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	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	1.057.431.896	-
<b>Cộng</b>	<b>258.649.283.967</b>	<b>292.041.594.040</b>
<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	8.479.988.223
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>
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	6.582.191
<b>Cộng</b>	<b>32.494.019.036</b>	<b>48.796.013.622</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, kinh doanh	1.828.404.000.000	798.821.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	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>		
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
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	23.400.243.547	179.597.243.343

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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>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 MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	1.350.000.000
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	-	4.005.329.931
<b>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	34.600.000.000	3.065.823.338
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	168.747.130	200.000.000
<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
<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
<b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	346.187.685.000
<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
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	12.530.879.065
	<b>43.996.718.203</b>	<b>70.004.112.806</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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 chủ 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 thu khác</b>		
Công ty CII	2.106.705.914.607	2.056.599.343.856
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	<i>2.007.490.000.000</i>	<i>2.007.490.000.000</i>
<i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>	<i>99.215.914.607</i>	<i>49.109.343.856</i>
Ông Nguyễn Văn Tý	55.963.975.779	59.418.455.412
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	-	2.865.823.338
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	54.168.594.040
Ông Nguyễn Quý Bình	-	2.849.348.292
	<b>2.164.111.992.516</b>	<b>2.177.343.667.068</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	5.246.177.035
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	13.443.885
	-	<b>5.259.620.920</b>
<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 TNHH Hương Trà	15.923.078.000	15.927.128.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	3.107.405.635	3.107.405.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	536.857.335	797.103.910
Ông Nguyễn Văn Tý	-	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	-	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>944.574.759.796</b>	<b>784.565.932.536</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
<b>a. Vay ngắn hạn</b>		
Công ty CII	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	4.000.000.000
	<b>1.098.404.000.000</b>	<b>1.328.089.000.000</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	503.170.000.000	940.000.000.000
<b>Tổng cộng vay từ bên liên quan</b>	<b>1.601.574.000.000</b>	<b>2.268.089.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (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)*Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:*

	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.

**2. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	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	1.566.839.280.379	219.705.796.335
<b>Cộng</b>	<b>4.335.558.280.379</b>	<b>2.647.879.796.335</b>
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	3.435.234.000.000	1.066.515.406.782
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	830.985.727.469	756.763.572.976
<b>Cộng</b>	<b>4.266.219.727.469</b>	<b>1.823.278.979.758</b>

**4. 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 dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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. 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.

**5. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**6. 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 cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

  
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