

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ 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
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên

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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 2276/2025/BCSX-ICPA.SG

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 5 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Kết luận 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

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.341.195.287.777	3.389.657.485.670
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.253.563.044	33.130.364.876
1. Tiền	111		5.553.563.044	4.550.364.876
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.700.000.000	28.580.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.000.000.000	9.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	9.000.000.000	9.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.205.563.199.810	1.344.674.990.862
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	300.697.564.835	309.659.600.391
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	335.761.421.631	352.882.254.965
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	190.000.000.000	348.487.685.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	381.042.262.827	404.650.751.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(1.938.049.483)	(71.005.300.622)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	2.017.575.324.037	1.932.148.120.147
1. Hàng tồn kho	141		2.017.575.324.037	1.932.148.120.147
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		83.803.200.886	70.704.009.785
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	5.229.039.523	471.156.286
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		75.065.158.995	69.832.762.961
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.19	3.509.002.368	400.090.538

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

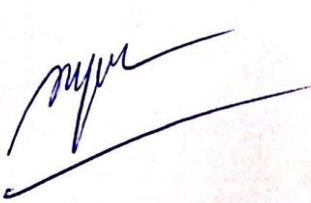
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.441.440.225.318	4.363.901.325.061
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.995.997.323.629	2.008.206.323.629
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.995.997.323.629	2.008.206.323.629
II. Tài sản cố định	220		214.193.550.874	217.601.942.685
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	182.815.722.888	186.224.114.699
- Nguyên giá	222		248.493.929.108	252.739.545.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.678.206.220)	(66.515.430.989)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	228		31.746.927.986	31.746.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(369.100.000)	(369.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	23.381.836.980	24.015.925.922
- Nguyên giá	231		30.103.487.556	30.103.487.556
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.721.650.576)	(6.087.561.634)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.881.617.566.872	1.795.748.506.865
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.881.617.566.872	1.795.748.506.865
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	36.550.000.000	36.550.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.550.000.000	38.550.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		289.699.946.963	281.778.625.960
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	252.066.702.520	242.145.381.517
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	5.633.244.443	5.633.244.443
3. Lợi thế thương mại	269	V.16	32.000.000.000	34.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.782.635.513.095	7.753.558.810.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.964.642.994.449	5.935.636.943.452
I. Nợ ngắn hạn	310		2.186.324.309.898	2.572.141.469.918
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	93.447.365.117	95.999.432.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	50.814.665.982	42.736.350.951
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	19.772.716.173	24.390.003.721
4. Phải trả người lao động	314		1.306.781.513	3.902.508.660
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	28.858.340.954	46.025.728.465
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	303.859.299.776	317.035.848.703
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	1.365.570.571.492	1.717.574.769.845
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	322.666.513.634	322.879.240.867
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	28.055.257	1.597.586.075
II. Nợ dài hạn	330		3.778.318.684.551	3.363.495.473.534
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	690.367.168.924	644.567.394.731
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	3.082.953.436.824	2.713.930.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	4.998.078.803	4.998.078.803
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.817.992.518.646	1.817.921.867.279
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	1.817.992.518.646	1.817.921.867.279
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		207.059.165.444	207.059.165.444
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(7.087.077.763)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		608.013.993.893	607.813.431.986
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		607.782.311.586	607.048.469.409
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		231.682.307	764.962.577
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.249.877.072	5.379.787.612
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.782.635.513.095	7.753.558.810.731


 Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu


 Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc

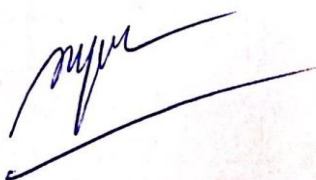
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	23.049.731.060	42.462.761.312
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		23.049.731.060	42.462.761.312
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.901.747.180	26.785.511.514
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.147.983.880	15.677.249.798
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	186.372.361.546	138.825.440.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	133.053.037.952	124.923.718.376
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		130.631.369.994	122.789.444.497
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	613.063.034	922.637.772
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.328.236.464	8.891.170.716
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		50.526.007.976	19.765.163.730
11. Thu nhập khác	31	VI.7	798.734.800	2.791.341.355
12. Chi phí khác	32	VI.8	44.931.088.666	18.088.531.123
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(44.132.353.866)	(15.297.189.768)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.393.654.110	4.467.973.962
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	6.291.170.743	4.813.890.383
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	-	(580.559.582)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		102.483.367	234.643.161
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		231.682.307	351.956.878
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(129.198.940)	(117.313.717)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2,20	3,34
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	2,20	3,34



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.393.654.110	4.467.973.962
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	6.037.963.327	5.903.510.510
Các khoản dự phòng	03	2.106.317.808	980.000.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(138.985.585.626)	(141.336.539.969)
Chi phí lãi vay	06	130.631.369.994	122.789.444.497
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.183.719.613	(7.195.611.000)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(47.783.965.369)	108.634.105.803
Tăng hàng tồn kho	10	(69.525.422.260)	(188.284.383.430)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(16.116.606.360)	(90.395.984.816)
Tăng chi phí trả trước	12	(14.679.204.240)	(700.774.447)
Tiền lãi vay đã trả	14	(201.202.667.495)	(204.079.090.178)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.848.731.878)	(16.873.945.629)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.601.362.818)	(4.358.484.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(352.574.240.807)	(403.254.167.697)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.569.503.323)	(3.236.054.476)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	617.741.506	2.813.429.371
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(190.000.000.000)	(626.766.872.221)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	347.937.685.000	12.991.822.400
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	170.692.277.321	114.551.623.643
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	327.678.200.504	(495.846.051.283)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.368.064.999.999	1.941.875.490.894
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.351.045.761.528)	(1.033.943.348.199)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	17.019.238.471	907.932.142.695
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(7.876.801.832)	8.831.923.715
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	33.130.364.876	15.804.716.334
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	25.253.563.044	24.636.640.049

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi 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 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 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty mẹ là 74,90% trong đó sở hữu trực tiếp 26,43% và sở hữu gián tiếp 48,47% thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (một công ty do CII sở hữu 100%).

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 95 người và 113 người.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

Tên công ty	Tại thời điểm cuối kỳ		Tại thời điểm đầu kỳ		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 (%)		
Các công ty con						
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng
2. 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
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. 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
Công ty liên doanh, liên kết						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tp. Đà Nẵng (địa chỉ cũ là Tỉnh Quảng Nam)	Kinh doanh bất động sản

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

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại tổ 2, thôn Phước Hải, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận).
- 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).
- 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

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

Kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*** (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Theo đó, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí mua lại quyền tham gia dự án, chi phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; quyền và các khoản chi phí để khai thác khoáng sản; phí cam kết rút vốn; công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Quyền khai thác khoáng sản mà Công ty có được từ việc mua công ty con ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn. Quyền khai thác khoáng sản sẽ được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng còn lại ước tính của mỏ.

Các chi phí khai thác khoáng sản không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình bao gồm:

- Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng mỏ và chi phí đền bù, xây dựng mỏ;
- Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá; và
- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp cho UBND địa phương nơi khai thác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)*Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng và chi phí đền bù, xây dựng mỏ*

Các khoản chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng, đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng cho mỏ được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước dài hạn dựa theo các chi phí thực tế phát sinh. Các khoản chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian được phép khai thác mỏ.

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá được ghi nhận là chi phí trả trước khi Công ty có thể tiếp cận được lớp đá mới để khai thác. Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai và chi phí phát sinh có thể được tính toán một cách đáng tin cậy. Chi phí này được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng ước tính của mỏ.

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được tính dựa trên trữ lượng khai thác nhân với đơn giá do UBND tỉnh nơi có mỏ khai thác công bố theo Nghị định số 203/2013/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ. Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng ước tính của mỏ.

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 hợp nhất giữa niên độ dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*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 bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng hóa và dịch vụ khác

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho lãi của các trái phiếu chuyển đổi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	438.650.464	504.128.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.114.912.580	4.046.236.038
Các khoản tương đương tiền (i)	19.700.000.000	28.580.000.000
Cộng	25.253.563.044	33.130.364.876

(i) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TPBank. Các khoản tiền gửi này đang được cầm cố tại ngân hàng cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Delagi của Công ty.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Trung tâm kinh doanh (HDBank). Khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của chính ngân hàng này (xem thêm tại thuyết minh V.22).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	284.919.633.228	287.554.658.568
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng</i>		
<i>Diamond Riverside</i>	139.628.164.775	140.692.590.116
<i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</i>	23.190.562.474	24.761.162.474
<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	18.150.295.474	18.150.295.473
Các khoản phải thu khách hàng khác	15.777.931.607	22.104.941.823
Cộng	300.697.564.835	309.659.600.391

(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.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho bên liên quan		
<i>(Xem thuyết minh VII.1)</i>	63.324.354.497	57.473.233.741
Trả trước cho người bán khác	272.437.067.134	295.409.021.224
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc</i>	191.784.271.900	192.841.775.900
<i>Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C</i>	40.198.639.157	40.447.883.701
<i>Các đối tượng khác</i>	40.454.156.077	62.119.361.623
Cộng	335.761.421.631	352.882.254.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bên liên quan (i)	190.000.000.000	346.187.685.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	-	2.300.000.000
Cộng	190.000.000.000	348.487.685.000

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1806/2025/HTKD/NBB-CEE ngày 18 tháng 6 năm 2025 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII. Thời hạn hợp tác là 3 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm.

6. Phải thu khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	228.025.239.742	196.077.214.503
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	75.298.448.311	104.664.118.718
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	42.956.872.221	32.458.872.221
Tạm ứng cho các đội thi công	10.702.615.095	9.661.680.048
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.965.000.000	7.001.000.000
Các khoản hỗ trợ vốn	-	30.648.060.434
Cổ tức phải thu	-	3.910.563.176
Các khoản phải thu khác	17.094.087.458	20.229.242.028
	381.042.262.827	404.650.751.128
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	25.247.323.629	25.208.323.629
	1.995.997.323.629	2.008.206.323.629
Tổng cộng phải thu khác	2.377.039.586.456	2.412.857.074.757
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.144.748.354.145	2.174.477.843.730

(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 30 tháng 6 năm 2025 là 1.193.672.864.178 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 43.672.864.178 đồng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**6. Phải thu khác** (tiếp theo)

- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 888.974.214.270 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 31.484.214.270 đồng.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	36.740.000.000	24.492.000.000
Trong năm thứ hai	36.744.000.000	30.620.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	775.065.000.000	527.784.000.000
Sau năm năm	1.158.941.000.000	1.424.594.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(36.740.000.000)	(24.492.000.000)
Số phải thu sau 12 tháng	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**7. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.396.838.734	1.458.789.251	(1.938.049.483)	10.052.977.199	1.523.214.592	(8.529.762.607)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	-	-	26.804.416.020	-	(26.804.416.020)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	-	-	-	34.521.121.995	-	(34.521.121.995)
Cộng	3.396.838.734	1.458.789.251	(1.938.049.483)	73.678.515.214	2.673.214.592	(71.005.300.622)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	71.005.300.622	69.365.468.694
Trích lập dự phòng trong kỳ	2.106.317.808	980.000.000
Xóa nợ (i)	(71.173.568.947)	-
Số dư cuối kỳ	1.938.049.483	70.345.468.694

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 (xem thêm tại thuyết minh V.26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	11.747.746.120	-	11.747.746.120	-
Công cụ, dụng cụ	4.140.000	-	4.140.000	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	1.936.626.926.882	-	1.852.286.443.931	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	2.899.889.232	-	18.637.915.504	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	21.895.214.374	-	4.400.000.000	-
Thành phẩm	14.024.863.771	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa bất động sản	30.376.543.658	-	30.304.760.000	-
Cộng	2.017.575.324.037	-	1.932.148.120.147	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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)	1.212.635.918.219	-	1.145.954.324.421	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)	652.967.834.129	-	635.308.944.976	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	71.023.174.534	-
Cộng	1.936.626.926.882	-	1.852.286.443.931	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

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

(ii) 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 1.752 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng (xem thêm tại *Thuyết minh V.22*).

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào các dự án nêu trên với tổng giá trị là 43.204.724.980 đồng (kỳ trước là 35.612.430.560 đồng).

9. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	4.940.450.032	276.320.021
Chi phí thuê đất, thuê văn phòng	220.042.854	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	47.725.545	123.678.270
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.454.861
Các khoản chi phí trả trước khác	20.821.092	57.703.134
	5.229.039.523	471.156.286
b. Dài hạn		
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)	111.375.875.706	112.297.543.664
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí nhà mẫu	16.523.323.932	4.307.458.446
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	9.583.965.907	9.810.615.709
Phí cam kết rút vốn	7.375.000.000	8.875.000.000
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	2.232.105.871	3.076.419.536
Chi phí bảo hiểm	1.350.000.000	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	113.259.512	253.922.570
Các khoản chi phí trả trước khác	59.062.500	70.312.500
	252.066.702.520	242.145.381.517
Tổng cộng chi phí trả trước	257.295.742.043	242.616.537.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**9. 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 Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II. 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 kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	242.145.381.517	231.457.692.497
Chi phí phát sinh trong kỳ	14.063.492.520	3.263.905.568
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(4.142.171.517)	(3.271.178.092)
Số dư cuối kỳ	252.066.702.520	231.450.419.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

10. 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
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	220.964.355.908	13.537.515.932	16.964.251.120	1.273.422.728	252.739.545.688
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.277.680.218)	(2.967.936.362)	-	(4.245.616.580)
Số cuối kỳ	220.964.355.908	12.259.835.714	13.996.314.758	1.273.422.728	248.493.929.108
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu kỳ	40.421.237.989	9.881.858.873	15.057.152.410	1.155.181.717	66.515.430.989
Khấu hao trong kỳ	2.412.283.453	413.385.893	551.635.041	26.569.998	3.403.874.385
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.277.680.218)	(2.963.418.936)	-	(4.241.099.154)
Số cuối kỳ	42.833.521.442	9.017.564.548	12.645.368.515	1.181.751.715	65.678.206.220
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	180.543.117.919	3.655.657.059	1.907.098.710	118.241.011	186.224.114.699
Số cuối kỳ	178.130.834.466	3.242.271.166	1.350.946.243	91.671.013	182.815.722.888

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 21.961.647.398 đồng và 23.410.650.487 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	31.377.827.986	-	31.377.827.986

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 369.100.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư**

	Các tiện ích cho thuê tại Dự án Carina Plaza		Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond Riverside		Cộng VND
	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Tiện ích khác VND	Khu giữ trẻ tại dự án VND	Phòng tập gym Riverside VND	
Nguyên giá					
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.977.748.637	9.356.509.045	15.383.881.527	3.385.348.347	30.103.487.556
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu kỳ	1.173.202.415	4.288.399.940	192.298.519	433.660.760	6.087.561.634
Khấu hao trong kỳ	23.208.120	233.912.724	304.138.142	72.829.956	634.088.942
Số cuối kỳ	1.196.410.535	4.522.312.664	496.436.661	506.490.716	6.721.650.576
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	804.546.222	5.068.109.105	15.191.583.008	2.951.687.587	24.015.925.922
Số cuối kỳ	781.338.102	4.834.196.381	14.887.444.866	2.878.857.631	23.381.836.980

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được xác định và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**12. 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 kỳ được trình bày như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	506.618.182	164.545.454
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	1.011.057.040	328.291.314
Lỗ từ cho thuê bất động sản	(504.438.858)	(163.745.860)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	974.626.804.780	924.801.082.718
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II	901.249.557.189	865.206.219.244
Các dự án khác	5.741.204.903	5.741.204.903
Cộng	1.881.617.566.872	1.795.748.506.865

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

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Phường Tân Tạo (trước đây là Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

Công ty đã thế chấp hai dự án này để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty (xem thêm thuyết minh V.22) và Công ty CII.

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào dự án với tổng giá trị là 58.566.116.657 đồng (kỳ trước: 49.970.643.169 đồng).

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
Chi phí đầu tư phát sinh trong kỳ	85.869.060.007	61.037.844.659
Số dư cuối kỳ	1.881.617.566.872	1.714.661.492.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

14. Đầu tư tài chính dài hạn

a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Giá trị đầu tư thuần			-			-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Pearl City	18,55%	20.400.000.000	-	18,55%	20.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	9,50%	16.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Giá trị đầu tư thuần			36.550.000.000			36.550.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

15. Thuế thu nhập hoãn lại

	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Số đầu kỳ	1.116.309.000	5.126.375.861	6.242.684.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	580.559.582	580.559.582
Số cuối kỳ	1.116.309.000	5.706.935.443	6.823.244.443
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Số đầu kỳ	1.116.309.000	4.516.935.443	5.633.244.443
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	1.116.309.000	4.516.935.443	5.633.244.443
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Dự phòng đầu tư công ty con VND	Cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Số đầu kỳ	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	786.852.028	786.852.028
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Số đầu kỳ	-	4.998.078.803	4.998.078.803
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	4.998.078.803	4.998.078.803
Chi phí thuần ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất			-
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại			20%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**16. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	40.000.000.000
Hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	6.000.000.000
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	2.000.000.000
Số cuối kỳ	8.000.000.000
Số đầu kỳ	34.000.000.000
Số cuối kỳ	32.000.000.000

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	(Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán)	
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	20.947.784.234	22.898.522.668
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	37.736.691.002	37.736.691.002
Các đối tượng khác	34.762.889.881	35.364.218.961
Cộng	93.447.365.117	95.999.432.631

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	14.997.821.110	13.497.499.354
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	28.529.301.597	29.193.061.597
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	7.287.543.275	45.790.000
Cộng	50.814.665.982	42.736.350.951

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	286.945.345	-	1.600.470.026	1.887.415.371
Thuế thu nhập cá nhân	43.002.323	43.002.323	10.000.000	10.000.000
Thuế tài nguyên, môi trường	-	-	125.819.236	125.819.236
Các khoản khác	70.142.870	70.142.870	1.485.767.761	1.485.767.761
Cộng	400.090.538	113.145.193	3.222.057.023	3.509.002.368
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.642.734.745	782.306.003	1.011.372.981	2.413.667.767
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.654.951.823	6.291.170.743	6.248.261.852	7.697.860.714
Thuế thu nhập cá nhân	956.463.848	3.275.535.012	2.418.678.231	1.813.320.629
Thuế tài nguyên, môi trường	335.217.484	1.623.236.415	1.958.453.899	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.800.635.821	1.931.191.583	6.883.960.341	7.847.867.063
Cộng	24.390.003.721	13.903.439.756	18.520.727.304	19.772.716.173

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay phải trả	23.582.920.977	41.207.522.681
Chi phí xây dựng phải trả	4.249.769.068	4.309.769.068
Chi phí phải trả khác	1.025.650.909	508.436.716
Cộng	28.858.340.954	46.025.728.465

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**21. Phải trả khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	133.202.830.408	129.831.780.264
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	106.775.884.236	125.651.559.800
Quỹ bảo trì căn hộ	41.249.834.244	41.596.512.741
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	15.687.438.988	13.444.222.257
Các khoản phải trả khác	6.943.311.900	6.511.773.641
	303.859.299.776	317.035.848.703
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	535.000.000.000	535.000.000.000
Lãi vay phải trả	148.594.586.553	102.794.812.360
Nhận ký quỹ, ký cược	6.025.497.335	6.025.497.335
Quỹ bảo trì căn hộ	747.085.036	747.085.036
	690.367.168.924	644.567.394.731
Tổng cộng phải trả khác	994.226.468.700	961.603.243.434
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	796.694.689.276	768.797.122.094

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (một công ty con do CII sở hữu 100% vốn) được chuyển nhượng từ 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 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 06/HĐCN/NBB-CII ký ngày 14 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ
	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn				
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	935.535.000.000	780.300.000.000	1.172.854.000.000	1.328.089.000.000
Các khoản vay cá nhân	201.375.571.492	5.339.999.999	154.348.720.000	350.384.291.493
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	190.000.000.000	190.000.000.000	-	-
Ngân hàng HDBank	25.000.000	25.000.000	-	-
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	-	-	6.035.478.352	6.035.478.352
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh b)	38.635.000.000			33.066.000.000
Cộng	1.365.570.571.492	975.664.999.999	1.333.238.198.352	1.717.574.769.845
b. Vay dài hạn				
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	963.389.436.824	-	3.910.563.176	967.300.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	882.003.000.000		8.999.000.000	891.002.000.000
Ngân hàng VPBank	676.196.000.000	-	4.898.000.000	681.094.000.000
Ngân hàng HDBank	300.000.000.000	92.400.000.000	-	207.600.000.000
Ngân hàng TPBank	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(38.635.000.000)			(33.066.000.000)
Cộng	3.082.953.436.824	392.400.000.000	17.807.563.176	2.713.930.000.000
Tổng cộng	4.448.524.008.316	1.368.064.999.999	1.351.045.761.528	4.431.504.769.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
a. Vay ngắn hạn					
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	650.000.000.000	12 tháng, đáo hạn vào ngày 17/03/2026	12,0%	Hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh.	Không có tài sản đảm bảo.
Công ty CII	285.535.000.000	12 tháng, đáo hạn vào ngày 23/02/2026	12,0%	Hợp tác đầu tư dự án DeLagi.	Không có tài sản đảm bảo.
Khoản vay cá nhân	201.375.571.492	12 tháng hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,0% - 11,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	190.000.000.000	3 tháng, đáo hạn vào ngày 26/09/2025	1,9%	Hợp tác đầu tư thi công xây dựng với Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII.	Hợp đồng tiền gửi trị giá 190.000.000.000 đồng của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm.
Ngân hàng HDBank	25.000.000	12 tháng, đáo hạn vào ngày 16/01/2026	8,2%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Hợp đồng tiền gửi có giá trị 30.000.000 đồng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay và đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
b. Vay dài hạn					
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	940.000.000.000	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.
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	882.003.000.000	180 tháng, đáo hạn vào ngày 16/06/2038	9,50%	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.
Ngân hàng VPBank	676.196.000.000	87 tháng, đáo hạn vào ngày 25/09/2030	9,50%	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII.	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII bảo lãnh.
Ngân hàng HDBank	300.000.000.000	36 tháng, đáo hạn ngày 18/12/2027	11,5%	Thanh toán nợ vay/bù đắp nợ vay đã thanh toán theo hợp đồng vay vốn để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III. Hợp đồng tiền gửi 9 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng HDBank của Công ty.
Ngân hàng TPBank	300.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 09/04/2030	8,5%	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 NBB Garden II.
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	23.389.436.824	Đáo hạn vào ngày 01/04/2027	8,5%	Bổ sung vốn lưu động.	Không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)*Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:*

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	38.635.000.000	33.066.000.000
Trong năm thứ hai	148.254.436.824	71.532.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.175.055.000.000	1.653.181.000.000
Sau năm năm	759.644.000.000	989.217.000.000
	3.121.588.436.824	2.746.996.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(38.635.000.000)	(33.066.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	3.082.953.436.824	2.713.930.000.000

23. Dự phòng phải trả

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

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

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

Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	1.597.586.075	3.805.386.442
Trích lập trong kỳ	31.832.000	3.171.518.590
Sử dụng quỹ trong kỳ	(1.601.362.818)	(4.358.484.000)
Số dư cuối kỳ	28.055.257	2.618.421.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

25. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Số đầu kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	610.213.583.599	5.712.223.001	1.820.654.454.281
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	351.956.878	(117.313.717)	234.643.161
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.165.114.190)	(6.404.400)	(3.171.518.590)
Số cuối kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.400.426.287	5.588.504.884	1.817.717.578.852
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Số đầu kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.400.426.287	5.588.504.884	1.817.717.578.852
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	413.005.699	(208.717.272)	204.288.427
Số cuối kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.813.431.986	5.379.787.612	1.817.921.867.279
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.813.431.986	5.379.787.612	1.817.921.867.279
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	231.682.307	(129.198.940)	102.483.367
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(31.120.400)	(711.600)	(31.832.000)
Số cuối kỳ	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	608.013.993.893	5.249.877.072	1.817.992.518.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**25. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ 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.

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.842.650.025	30.220.966.169
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.666.734.282	7.231.649.339
Doanh thu bán hàng	540.346.753	2.771.514.083
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	2.238.631.721
Cộng	23.049.731.060	42.462.761.312
Trong đó, doanh thu phát sinh với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	-	1.075.535.831

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.060.177.126	15.722.985.580
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.966.864.785	5.516.240.786
Giá vốn hàng bán	874.705.269	2.846.285.148
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.700.000.000
Cộng	14.901.747.180	26.785.511.514

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	138.372.361.546	138.635.440.796
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	48.000.000.000	-
Cổ tức được chia	-	190.000.000
Cộng	186.372.361.546	138.825.440.796
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	137.820.578.098	135.652.789.040

(i) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án phát sinh trong kỳ 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 kỳ, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	130.631.369.994	122.789.444.497
Các khoản chi phí tài chính khác	2.421.667.958	2.134.273.879
Cộng	133.053.037.952	124.923.718.376
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (<i>Xem thuyết minh VII.1</i>)	26.210.262.359	22.052.176.947

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhà mẫu	21.627.034	50.080.956
Chi phí nhân viên	-	351.780.000
Chi phí bằng tiền khác	591.436.000	520.776.816
Cộng	613.063.034	922.637.772

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.540.838.810	3.871.670.958
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.236.187	168.277.330
Thuế, phí và lệ phí	98.449.814	13.658.818
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.106.317.808	980.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.692.155.117	820.558.972
Chi phí bằng tiền khác	705.238.728	1.037.004.638
Phân bổ lợi thế thương mại	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	10.328.236.464	8.891.170.716

7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	613.224.080	2.515.095.060
Các khoản thu nhập khác	185.510.720	276.246.295
Cộng	798.734.800	2.791.341.355
Trong đó, thu nhập phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (<i>Xem thuyết minh VII.1</i>)	138.888.888	138.888.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt, bồi thường theo hợp đồng (i)	40.441.253.892	6.166.449.361
Các khoản phạt vi phạm, lãi chậm nộp thuế	2.247.194.579	11.546.366.335
Lỗ từ nhượng bán, thanh lý tài sản	-	3.995.887
Các khoản chi phí khác	2.242.640.195	371.719.540
Cộng	44.931.088.666	18.088.531.123

(i) Đây là khoản phạt, bồi thường phát sinh khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng đã đặt cọc mua bất động sản.

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.393.654.110	4.467.973.962
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	22.160.727.288	20.823.678.267
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	-	(190.000.000)
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	2.376.544.602	2.566.652.800
Hoàn nhập dự phòng đầu tư công ty con	-	(3.351.138.930)
Lợi nhuận/(Lỗ) chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	524.927.715	(883.207.496)
Thu nhập tính thuế	31.455.853.715	23.433.958.603
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.291.170.743	4.686.791.721
Điều chỉnh thuế phải nộp kỳ trước	-	127.098.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.291.170.743	4.813.890.383

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	231.682.307	351.956.878
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(11.584.115)	(17.597.844)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	220.098.192	334.359.034
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,20	3,34

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. 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
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 TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	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 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
Các thành viên của Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu		
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	-	1.075.535.831
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty CII	118.489.000.000	118.986.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	19.190.208.235	16.666.789.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	141.369.863	-
Cộng	137.820.578.098	135.652.789.040
Chi phí tài chính		
Công ty CII	57.096.973.479	86.676.319.562
Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá	(33.468.490.440)	(76.532.129.919)
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	65.967.780.821	-
Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá	(64.627.309.942)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.241.308.441	9.474.464.935
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	4.729.474.982
Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá	-	(2.295.952.613)
Cộng	26.210.262.359	22.052.176.947
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	138.888.888	138.888.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	130.300.000.000	2.521.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	1.168.854.000.000	187.536.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	650.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	190.000.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	-	35.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	325.766.338.258
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	4.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	4.000.000.000	-
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	20.358.247.602	116.435.223.421
Nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	85.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	619.300.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	346.187.685.000	-
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	-	146.814.068.524
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.877.824.021	1.959.450.109
Ông Nguyễn Văn Tý		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	2.954.479.633
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	500.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	2.849.348.292
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	1.250.000.000	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	200.000.000
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán		
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	63.324.354.497	57.473.233.741
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	190.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	346.187.685.000
Cộng	190.000.000.000	346.187.685.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khác		
Công ty CII	2.082.647.078.448	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>75.157.078.448</i>	<i>49.109.343.856</i>
Ông Nguyễn Văn Tý	58.918.455.412	59.418.455.412
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	54.168.594.040
Ông Nguyễn Quý Bình	1.599.348.292	2.849.348.292
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	141.369.863	-
	2.144.748.354.145	2.174.477.843.730
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CII	14.520.000.000	14.520.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	6.414.340.349	8.365.078.783
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	13.443.885	13.443.885
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	-	-
	20.947.784.234	22.898.522.668
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	14.997.821.110	13.497.499.354
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	679.580.713.731	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>144.580.713.731</i>	<i>99.831.563.047</i>
Công ty CII	111.860.771.508	129.502.731.944
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>111.860.771.508</i>	<i>129.502.731.944</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.853.204.037	4.062.827.103
Ông Nguyễn Văn Tý	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	200.000.000	200.000.000
	796.694.689.276	768.797.122.094
Vay và nợ thuê tài chính		
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	650.000.000.000	-
Công ty CII	285.535.000.000	1.324.089.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	4.000.000.000
	935.535.000.000	1.328.089.000.000
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	940.000.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	23.389.436.824	27.300.000.000
	963.389.436.824	967.300.000.000
Tổng cộng vay từ bên liên quan	1.898.924.436.824	2.295.389.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	480.000.000	480.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	360.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Văn Tý	360.000.000	420.000.000
Ông Trương Lê Duy	180.000.000	-
	1.380.000.000	1.260.000.000
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	360.000.000	353.809.524
	1.740.000.000	1.613.809.524

Trong kỳ, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty không hưởng thù lao.

2. Báo cáo bộ phận

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hai (03) bộ phận, cụ thể như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025**

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	14.842.650.025	7.666.734.282	540.346.753	-	23.049.731.060
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	857.218.014	2.795.561.129	(3.652.779.143)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	14.842.650.025	8.523.952.296	3.335.907.882	(3.652.779.143)	23.049.731.060
Giá vốn theo bộ phận	8.060.177.126	5.966.864.785	874.705.269	-	14.901.747.180
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	6.782.472.899	2.557.087.511	2.461.202.613	(3.652.779.143)	8.147.983.880
Doanh thu hoạt động tài chính					186.372.361.546
Chi phí tài chính					133.053.037.952
Chi phí bán hàng					613.063.034
Chi phí quản lý doanh nghiệp					10.328.236.464
Thu nhập khác					798.734.800
Chi phí khác					44.931.088.666
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					6.291.170.743
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					102.483.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	30.220.966.169	7.231.649.339	5.010.145.804	-	42.462.761.312
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	2.535.772.769	3.447.777.837	(5.983.550.606)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	30.220.966.169	9.767.422.108	8.457.923.641	(5.983.550.606)	42.462.761.312
Giá vốn theo bộ phận	15.722.985.580	5.516.240.786	5.546.285.148	-	26.785.511.514
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	14.497.980.589	4.251.181.322	2.911.638.493	(5.983.550.606)	15.677.249.798
Doanh thu hoạt động tài chính					138.825.440.796
Chi phí tài chính					124.923.718.376
Chi phí bán hàng					922.637.772
Chi phí quản lý doanh nghiệp					8.891.170.716
Thu nhập khác					2.791.341.355
Chi phí khác					18.088.531.123
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					4.813.890.383
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(580.559.582)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					234.643.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ	2.884.204.260	2.884.204.260

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	5.287.707.810	5.768.408.520
Trong năm thứ hai	-	5.287.707.810
Cộng	5.287.707.810	11.056.116.330

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m2 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 m2 được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	780.300.000.000	1.926.464.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	587.764.999.999	15.411.490.894
Cộng	1.368.064.999.999	1.941.875.490.894
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	1.176.764.563.176	450.080.406.782
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	174.281.198.352	583.862.941.417
Cộng	1.351.045.761.528	1.033.943.348.199

5. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.23, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

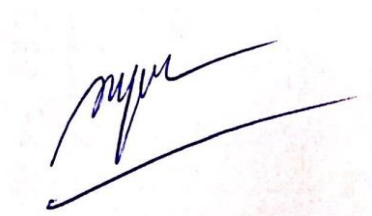
VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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. Theo đó, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập báo cáo này cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 186 /CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

"V/v Giải trình chênh lệch KQHDKD trước
và sau soát xét BCTC bán niên 2025"

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2025 trước và sau soát xét như sau:

1. Báo cáo công ty mẹ:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản mục	Trước soát xét	Sau soát xét	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	18.524	18.524	-	-
2	Lợi nhuận sau thuế	5.292	7.805	2.513	47%

2. Báo cáo hợp nhất:

STT	Khoản mục	Trước soát xét	Sau soát xét	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	26.153	23.049	(3.104)	(12%)
2	Lợi nhuận sau thuế	227	102	(125)	(55%)

Chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng và hợp nhất soát xét năm 2025 vì:

- Đối với công ty mẹ, lợi nhuận sau thuế tăng 2,5 tỷ đồng tăng do nguyên nhân sau:
 - Điều chỉnh giảm chi phí tài chính, hoàn nhập dự phòng đầu tư 2 tỷ đồng đồng thời điều chỉnh tăng phân bổ chi phí quản lý 1,45 tỷ đồng.
 - Điều chỉnh giảm thuế TNDN hoãn lại 2,5 tỷ đồng.
- Đối với báo cáo hợp nhất lợi nhuận sau thuế giảm 125 triệu đồng do nguyên nhân chủ yếu sau:
 - Điều chỉnh lợi nhuận gộp giảm 469 triệu đồng, điều chỉnh tăng phân bổ chi phí quản lý 1,88 tỷ đồng.
 - Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp số tiền 2,5 tỷ đồng.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Bá Lân