

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BÂY BÂY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG | 4 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG | 8 - 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG | 10 - 45 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

| | |
|---------------------|------------|
| Bà Dương Quỳnh Điệp | Trưởng ban |
| Ông Lê Trung Hiếu | Thành viên |
| Bà Lê Thị Kiều Diễm | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Lan
Tổng Giám đốc

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

Số: 1632/2023/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2023-072-1



Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.680.908.027.953 | 1.695.769.737.272 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 11.444.878.993 | 29.742.315.479 |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 11.444.878.993 | 29.742.315.479 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.282.977.980.556 | 723.330.235.125 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 244.026.002.217 | 191.537.913.647 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 845.143.246.932 | 332.036.308.376 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.4 | 2.300.000.000 | 2.300.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 239.088.008.687 | 231.813.885.022 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.6 | (47.579.277.280) | (34.357.871.920) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | V.7 | 1.340.810.164.001 | 916.608.036.309 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.340.810.164.001 | 916.608.036.309 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 45.675.004.403 | 26.089.150.359 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.8 | 29.577.185 | 22.361.483 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 45.645.427.218 | 26.065.763.016 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.17 | - | 1.025.860 |

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

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 3.496.839.846.693 | 2.464.093.458.401 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.587.150.078.800 | 605.246.112.951 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.4 | - | 562.911.347.948 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5 | 1.587.150.078.800 | 42.334.765.003 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 91.636.737.440 | 65.287.837.025 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 72.582.540.131 | 47.570.336.963 |
| - Nguyên giá | 222 | | 88.516.521.716 | 59.639.783.572 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (15.933.981.585) | (12.069.446.609) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 19.054.197.309 | 17.717.500.062 |
| - Nguyên giá | 228 | | 19.361.752.303 | 17.875.921.837 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (307.554.994) | (158.421.775) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.11 | 3.243.007.407 | - |
| - Nguyên giá | 231 | | 3.385.348.347 | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (142.340.940) | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.606.617.757.413 | 1.595.707.989.463 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.12 | 1.606.617.757.413 | 1.595.707.989.463 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.13 | 89.631.054.861 | 89.631.054.861 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.13 | 111.642.481.667 | 111.642.481.667 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.13 | 4.579.636.245 | 4.579.636.245 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.13 | 16.150.000.000 | 16.150.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.13 | (42.741.063.051) | (42.741.063.051) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 118.561.210.772 | 108.220.464.101 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8 | 114.100.729.352 | 104.581.580.475 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.14 | 4.460.481.420 | 3.638.883.626 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 6.177.747.874.646 | 4.159.863.195.673 |

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

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.420.611.598.114 | 2.399.153.627.494 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.742.900.568.916 | 2.043.240.596.494 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 75.560.655.243 | 63.416.303.896 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 19.651.499.364 | 25.921.703.633 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17 | 118.799.134.088 | 213.899.933.163 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.865.801.649 | 1.127.035.257 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 31.203.433.662 | 221.513.366.403 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 314.246.162.103 | 659.736.561.788 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20 | 971.948.604.185 | 837.132.014.400 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.21 | 201.000.000.000 | 7.272.727.273 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.22 | 7.625.278.622 | 13.220.950.681 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.677.711.029.198 | 355.913.031.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19 | 519.510.343.501 | 5.913.031.000 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20 | 2.158.200.685.697 | 350.000.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.757.136.276.532 | 1.760.709.568.179 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.23 | 1.757.136.276.532 | 1.760.709.568.179 |
| 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 | | 552.407.628.851 | 555.980.920.498 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 540.260.337.259 | 215.891.643.549 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | 421b | | 12.147.291.592 | 340.089.276.949 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 6.177.747.874.646 | 4.159.863.195.673 |



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 375.398.788.761 | 445.640.435.874 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02) | 10 | | 375.398.788.761 | 445.640.435.874 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 180.162.327.036 | 199.635.997.899 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 195.236.461.725 | 246.004.437.975 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 178.960.689.903 | 434.721.500.705 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 259.786.006.383 | 169.793.818.668 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 170.490.729.603 | 99.297.320.355 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 2.922.155.477 | 3.081.056.166 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 42.200.007.896 | 65.064.405.751 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)] | 30 | | 69.288.981.872 | 442.786.658.095 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 2.110.548.856 | 19.963.037.172 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 49.671.574.953 | 20.748.719.281 |
| 13. Lỗ khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (47.561.026.097) | (785.682.109) |
| 14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 21.727.955.775 | 442.000.975.986 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.9 | 10.402.261.977 | 105.550.582.663 |
| 16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | V.14 | (821.597.794) | (3.638.883.626) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 12.147.291.592 | 340.089.276.949 |

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | 2022 | 2021 |
|---|-----------|----------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận kế toán trước thuế | 01 | 21.727.955.775 | 442.000.975.986 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư | 02 | 4.201.354.804 | 3.006.100.671 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 13.221.405.360 | 36.282.320.573 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (178.891.738.545) | (64.973.758.276) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 170.490.729.603 | 99.297.320.355 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 30.749.706.997 | 515.612.959.309 |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu | 09 | (529.814.644.952) | 153.972.722.948 |
| Tăng hàng tồn kho | 10 | (357.400.816.301) | (129.754.823.383) |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 3.996.156.175 | (374.401.841.831) |
| Tăng chi phí trả trước | 12 | (9.526.364.579) | (42.633.917.928) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (124.377.685.966) | (102.197.708.501) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (85.820.286.592) | (90.854.373.152) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (21.445.488.263) | (32.620.523.433) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (1.093.639.423.481) | (102.877.505.971) |
| 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 | (1.962.635.511) | (9.870.930.019) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 2.328.287.878 | 5.204.090.909 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (1.150.800.000.000) | (617.300.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 147.648.247.018 | 61.588.652.052 |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 6.105.500.000 | 38.188.351.642 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 129.012.312.128 | 44.805.030.997 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (867.668.288.487) | (477.384.804.419) |

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | 2022 | 2021 |
|--|-----------|--------------------------|-------------------------|
| | | | |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 2.145.474.989.702 | 1.071.163.288.496 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (202.464.714.220) | (402.719.703.210) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (125.199.105.600) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 1.943.010.275.482 | 543.244.479.686 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | (18.297.436.486) | (37.017.830.704) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 29.742.315.479 | 66.760.146.183 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) | 70 | 11.444.878.993 | 29.742.315.479 |



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 129 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 133 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con và một (01) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính |
|---|----------------------------|-------------------|----------------------------|---|
| Các công ty con | | | | |
| 1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Tp. Hồ Chí Minh | 95,00% | 95,00% | Kinh doanh bất động sản |
| 2. Công ty TNHH Hương Trà | Tỉnh Quảng Ngãi | 99,00% | 99,00% | Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Tỉnh Quảng Ngãi | 90,00% | 90,00% | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét |
| Công ty liên doanh, liên kết | | | | |
| 1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Tỉnh Quảng Nam | 49,00% | 49,00% | Kinh doanh bất động sản |

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

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

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

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50 |
| Máy móc, thiết bị | 4 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 6 - 8 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 |

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị đầu tư phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

Bất động sản đầu tư cho thuê 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 | 20 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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 nhà mẫu và hoa hồng môi giới bán bất động sản; phí cam kết rút vốn và công cụ dụng cụ xuất dùng.

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trái phiếu

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong năm theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách ghi tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Tiền lãi

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

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

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

Ghi nhận giá vốn*Bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng hóa và dịch vụ khác

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

Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**1. Tiền**

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 350.130.588 | 299.964.388 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.094.748.405 | 29.442.351.091 |
| Cộng | 11.444.878.993 | 29.742.315.479 |

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu về chuyển nhượng bất động sản | 235.409.764.420 | 173.273.021.785 |
| <i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i> | 140.692.590.116 | 140.253.810.312 |
| <i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh</i> | 21.191.815.473 | 23.812.975.473 |
| <i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi</i> | 73.525.358.831 | 6.676.390.000 |
| <i>Các dự án khác</i> | - | 2.529.846.000 |
| Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác | 5.500.000.000 | 11.605.500.000 |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 3.116.237.797 | 6.659.391.862 |
| Cộng | 244.026.002.217 | 191.537.913.647 |

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Các bên liên quan | 559.173.356.280 | 21.893.436.924 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (i) | 559.173.356.280 | 20.773.681.440 |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | - | 1.119.755.484 |
| Các đối tượng khác | 285.969.890.652 | 310.142.871.452 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc | 191.784.271.900 | 191.784.271.900 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C | 40.447.883.701 | 33.647.883.701 |
| Các nhà cung cấp khác | 53.737.735.051 | 84.710.715.851 |
| Cộng | 845.143.246.932 | 332.036.308.376 |

(i) Số dư cuối năm là các khoản tiền trả trước để thi công dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, tỉnh Bình Thuận.

4. Phải thu về cho vay

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C | 2.300.000.000 | 2.300.000.000 |
| b. Dài hạn | | |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (<i>Bên liên quan của Công ty</i>) | - | 562.911.347.948 |
| Tổng cộng phải thu về cho vay | 2.300.000.000 | 565.211.347.948 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Tạm ứng đền bù | 104.000.309.602 | 54.411.646.574 |
| Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 70.889.676.250 | 20.941.298.475 |
| Các khoản hỗ trợ vốn | 43.987.635.265 | 99.709.223.158 |
| Các khoản ký quỹ, đặt cọc | 6.965.000.000 | 8.315.000.000 |
| Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC | - | 34.841.439.583 |
| Các khoản phải thu khác | 13.245.387.570 | 13.595.277.232 |
| | 239.088.008.687 | 231.813.885.022 |
| b. Dài hạn | | |
| Các khoản vốn góp hợp tác đầu tư | 1.566.063.100.930 | - |
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án | 21.054.310.000 | 42.108.620.000 |
| Các khoản phải thu khác | 32.667.870 | 226.145.003 |
| | 1.587.150.078.800 | 42.334.765.003 |
| Tổng cộng phải thu khác | 1.826.238.087.487 | 274.148.650.025 |
| Trong đó, phải thu các bên liên quan: | | |
| Công ty CII (i) | 1.167.432.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (ii) | 468.617.785.399 | 20.759.556.010 |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 347.752.431 | 56.069.340.324 |
| Cộng | 1.636.397.537.830 | 76.828.896.334 |

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

(ii) Số dư thể hiện khoản vốn góp và các khoản lợi ích thu được từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm. Việc hợp tác đầu tư đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức vốn góp tối đa là 615 tỷ đồng và thời hạn hợp tác là 36 tháng kể từ ngày góp vốn đợt đầu tiên. Việc hợp tác nhằm mục đích để Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Công ty được phân chia lợi nhuận tối thiểu 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**6. Nợ xấu**

| | 31/12/2022 | | | 01/01/2022 | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 1.209.811.486 | - | (1.209.811.486) | 709.811.486 | - | (709.811.486) |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 25.442.810.720 | 12.721.405.360 | (12.721.405.360) | - | - | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 33.648.060.434 | - | (33.648.060.434) | 33.648.060.434 | - | (33.648.060.434) |
| Cộng | 60.300.682.640 | 12.721.405.360 | (47.579.277.280) | 34.357.871.920 | - | (34.357.871.920) |

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

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 34.357.871.920 | 2.009.811.486 |
| Trích lập dự phòng trong năm | 13.221.405.360 | 32.348.060.434 |
| Số dư cuối năm | 47.579.277.280 | 34.357.871.920 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công cụ, dụng cụ | - | - | 37.790.150 | - |
| Bất động sản dở dang (*) | 1.325.426.282.474 | - | 870.201.802.945 | - |
| Bất động sản hoàn thành chờ bán | 15.383.881.527 | - | 26.415.185.899 | - |
| Hàng hóa bất động sản | - | - | 19.953.257.315 | - |
| Cộng | 1.340.810.164.001 | - | 916.608.036.309 | - |

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

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi | 713.340.236.730 | - | 325.075.410.626 | - |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i) | 555.819.425.473 | - | 488.859.772.048 | - |
| Chi phí dở dang của các dự án khác | 56.266.620.271 | - | 56.266.620.271 | - |
| Cộng | 1.325.426.282.474 | - | 870.201.802.945 | - |

(i) Công ty đã thực hiện hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với đối tác theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước**

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 25.020.647 | 22.361.483 |
| Các khoản chi phí khác | 4.556.538 | - |
| | 29.577.185 | 22.361.483 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i) | 103.454.109.092 | 93.326.254.547 |
| Chi phí nhà mẫu | 9.384.734.573 | 8.997.826.309 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 866.604.391 | 1.314.985.713 |
| Các khoản chi phí khác | 395.281.296 | 942.513.906 |
| | 114.100.729.352 | 104.581.580.475 |
| Tổng cộng chi phí trả trước | 114.130.306.537 | 104.603.941.958 |

(i) Đây là chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án phát sinh doanh thu.

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

| | Số tiền VND |
|-------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2021 | 61.719.995.484 |
| Chi phí phát sinh trong năm | 99.206.021.846 |
| Phân bổ vào chi phí trong năm | (2.160.238.550) |
| Phân loại lại | (54.184.198.305) |
| Tại ngày 31/12/2021 | 104.581.580.475 |
| Tại ngày 01/01/2022 | 104.581.580.475 |
| Chi phí phát sinh trong năm | 12.402.989.571 |
| Phân bổ trong năm | (2.417.206.773) |
| Giảm khác | (466.633.921) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 114.100.729.352 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 43.545.556.189 | 1.502.103.442 | 13.458.678.577 | 1.133.445.364 | 59.639.783.572 |
| Mua trong năm | - | - | 1.580.909.091 | - | 1.580.909.091 |
| Tặng khác | 1.094.699.746 | - | - | - | 1.094.699.746 |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành | 7.876.287.363 | - | - | - | 7.876.287.363 |
| Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản | 18.467.426.849 | - | - | - | 18.467.426.849 |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm | (83.903.087) | - | - | - | (83.903.087) |
| Giảm khác | - | - | - | (58.681.818) | (58.681.818) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 70.900.067.060 | 1.502.103.442 | 15.039.587.668 | 1.074.763.546 | 88.516.521.716 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.270.464.972 | 1.097.181.147 | 9.126.287.448 | 575.513.042 | 12.069.446.609 |
| Khấu hao trong năm | 2.283.741.104 | 74.157.588 | 1.357.633.005 | 194.348.948 | 3.909.880.645 |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm | (6.284.570) | - | - | - | (6.284.570) |
| Giảm khác | - | - | - | (39.061.099) | (39.061.099) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 3.547.921.506 | 1.171.338.735 | 10.483.920.453 | 730.800.891 | 15.933.981.585 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 42.275.091.217 | 404.922.295 | 4.332.391.129 | 557.932.322 | 47.570.336.963 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 67.352.145.554 | 330.764.707 | 4.555.667.215 | 343.962.655 | 72.582.540.131 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 7.878.884.352 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 6.701.885.261 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

| | Quyền sử dụng đất VND | Chương trình phần mềm VND | Cộng VND |
|--|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 17.606.821.837 | 269.100.000 | 17.875.921.837 |
| Kết chuyển từ hàng hóa bất động sản | 1.485.830.466 | - | 1.485.830.466 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 19.092.652.303 | 269.100.000 | 19.361.752.303 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | - | 158.421.775 | 158.421.775 |
| Khấu hao trong năm | 59.433.219 | 89.700.000 | 149.133.219 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 59.433.219 | 248.121.775 | 307.554.994 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 17.606.821.837 | 110.678.225 | 17.717.500.062 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 19.033.219.084 | 20.978.225 | 19.054.197.309 |

11. Bất động sản đầu tư

| | Phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside VND |
|---------------------------------------|--|
| Nguyên giá | |
| Tại ngày 01/01/2022 | - |
| Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản | 3.385.348.347 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 3.385.348.347 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Tại ngày 01/01/2022 | - |
| Khấu hao trong năm | 142.340.940 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 142.340.940 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày 01/01/2022 | - |
| Tại ngày 31/12/2022 | 3.243.007.407 |

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------|-------------|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 101.776.816 | - |
| Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 142.340.940 | - |
| Lỗ cho thuê bất động sản đầu tư | (40.564.124) | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Đầu tư tài chính dài hạn**

| | 31/12/2022 | | | 01/01/2022 | | |
|--|--------------|------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| a. Đầu tư vào công ty con | | | | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95,00% | 57.615.315.000 | - | 95,00% | 57.615.315.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 90,00% | 34.227.166.667 | (34.227.166.667) | 90,00% | 34.227.166.667 | (34.227.166.667) |
| Công ty TNHH Hương Trà | 99,00% | 19.800.000.000 | (3.934.260.139) | 99,00% | 19.800.000.000 | (3.934.260.139) |
| | | 111.642.481.667 | (38.161.426.806) | | 111.642.481.667 | (38.161.426.806) |
| b. Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | 49,00% | 4.579.636.245 | (4.579.636.245) | 49,00% | 4.579.636.245 | (4.579.636.245) |
| c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | 9,50% | 16.150.000.000 | - | - | 16.150.000.000 | - |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | | (42.741.063.051) | | | (42.741.063.051) |

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

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 42.741.063.051 | 38.806.802.912 |
| Trích lập dự phòng trong năm | - | 3.934.260.139 |
| Số dư cuối năm | 42.741.063.051 | 42.741.063.051 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Tài sản thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Chi phí được
khấu trừ vào
thu nhập tính thuế
trong tương lai

VND

Tại ngày 01/01/2021

Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2021**Tại ngày 01/01/2022**

Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2022

Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại

| |
|----------------------|
| - |
| 3.638.883.626 |
| 3.638.883.626 |
| 3.638.883.626 |
| 821.597.794 |
| 4.460.481.420 |

20%

15. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng thanh toán | Giá trị | Số có khả năng thanh toán |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng | 34.185.720.696 | 34.185.720.696 | 39.185.720.696 | 39.185.720.696 |
| Các đối tượng khác | 41.374.934.547 | 41.374.934.547 | 24.230.583.200 | 24.230.583.200 |
| Cộng | 75.560.655.243 | 75.560.655.243 | 63.416.303.896 | 63.416.303.896 |
| Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan: | | | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 6.128.109.903 | 6.128.109.903 | - | - |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | 4.881.217.832 | 4.881.217.832 | - | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII | 13.443.885 | 13.443.885 | 13.443.885 | 13.443.885 |
| Cộng | 11.022.771.620 | 11.022.771.620 | 13.443.885 | 13.443.885 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i) | 19.651.499.364 | 25.920.963.433 |
| Các khách hàng khác | - | 740.200 |
| Cộng | 19.651.499.364 | 25.921.703.633 |

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

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

| | 01/01/2022 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2022 |
|--------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| a. Phải thu | | | | |
| Các khoản khác | 1.025.860 | 1.025.860 | - | - |
| b. Phải nộp | | | | |
| Thuế GTGT | 21.458.603.050 | 20.442.605.986 | 22.088.417.494 | 19.812.791.542 |
| Thuế TNDN | 150.981.749.432 | 10.402.261.977 | 85.820.286.592 | 75.563.724.817 |
| Thuế TNCN | 5.270.466.396 | 6.890.033.633 | 7.616.304.455 | 4.544.195.574 |
| Các khoản khác | 36.189.114.285 | 10.966.697.442 | 28.277.389.572 | 18.878.422.155 |
| Cộng | 213.899.933.163 | 48.701.599.038 | 143.802.398.113 | 118.799.134.088 |

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay phải trả | 24.432.412.948 | 12.723.024.376 |
| Chi phí xây dựng phải trả | 4.806.087.886 | 6.876.558.127 |
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside | - | 201.000.000.000 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 1.964.932.828 | 913.783.900 |
| Cộng | 31.203.433.662 | 221.513.366.403 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Phải trả khác**

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng | 207.000.880.850 | 463.322.913.500 |
| Quỹ bảo trì căn hộ | 44.889.547.736 | 45.437.479.557 |
| Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC (i) | 37.253.837.197 | - |
| Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh | 19.043.942.635 | 19.050.942.635 |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư | - | 112.913.213.000 |
| Lãi phải trả từ các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | - | 13.281.782.213 |
| Các khoản phải trả khác | 6.057.953.685 | 5.730.230.883 |
| | 314.246.162.103 | 659.736.561.788 |
| b. Dài hạn | | |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư | 357.304.068.524 | - |
| Lãi phải trả từ các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 156.293.243.977 | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 5.913.031.000 | 5.913.031.000 |
| | 519.510.343.501 | 5.913.031.000 |
| Tổng cộng phải trả khác | 833.756.505.604 | 665.649.592.788 |
| Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan: | | |
| Công ty CII | 425.906.874.142 | 126.194.995.213 |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư (ii)</i> | 357.304.068.524 | 112.913.213.000 |
| <i>Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả</i> | 47.122.096.026 | 5.551.072.622 |
| <i>Chi phí sử dụng vốn phải trả</i> | 21.480.709.592 | 7.730.709.591 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | 29.186.438.357 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội | 29.156.164.384 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 25.430.136.987 | - |
| Công ty TNHH Hương Trà | 15.936.537.000 | 15.940.537.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 3.107.405.635 | 3.110.405.635 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 3.917.698.631 | - |
| Cộng | 532.641.255.136 | 145.245.937.848 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

| Bên cho vay | Số dư | Thời hạn vay | Lãi suất | Mục đích vay | Tài sản đảm bảo và các thông tin khác |
|---|-----------------|---|-----------------|---|--|
| a. Vay ngắn hạn | | | | | |
| Khoản vay cá nhân | 911.948.604.185 | Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác | 8,00% - 9,00% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |
| b. Vay dài hạn | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Bình Dương | 567.200.685.697 | 144 tháng đến ngày 19/05/2034 | 8,50% | Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận. | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu. Vốn góp trong một công ty con, cổ phiếu và các hợp đồng tiền gửi của Công ty CII. |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | 400.000.000.000 | Thời hạn hợp đồng 20 năm | 8,50% | Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | 400.000.000.000 | Thời hạn hợp đồng 20 năm | 8,50% | Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 350.000.000.000 | Thời hạn hợp đồng 20 năm | 8,50% | Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | 125.000.000.000 | Đến ngày 01/06/2024 hoặc một thời hạn theo thỏa thuận | 11,00% | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 86.000.000.000 | 5 năm | 7,00% | Thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh. | Không có tài sản đảm bảo. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu phát hành***Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng.*

- Mệnh giá trái phiếu: 100 triệu đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu đã phát hành thành công: 4.900 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu Công ty đã thực hiện mua lại: 2.000 trái phiếu;
- Phương thức phát hành: riêng lẻ;
- Trái chủ: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: ngày 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Ngày đến hạn: ngày 11 tháng 6 năm 2024;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, các kỳ trả lãi tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, tham chiếu theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng do HDBank công bố cộng biên độ 4,5%/năm nhưng tối thiểu 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm để thực hiện các hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và tăng cường nguồn vốn thực hiện dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi; các cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CII; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn và trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside | 201.000.000.000 | - |
| Chi phí dự án phải trả | - | 7.272.727.273 |
| Cộng | 201.000.000.000 | 7.272.727.273 |

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

| | Chi phí dự án phải trả | Tiền sử dụng đất của dự án Diamond Riverside | Cộng |
|---|---------------------------|--|------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 7.272.727.273 | - | 7.272.727.273 |
| Phân loại lại từ khoản mục chi phí phải trả ngắn hạn | - | 201.000.000.000 | 201.000.000.000 |
| Dự phòng đã sử dụng | (7.272.727.273) | - | (7.272.727.273) |
| Số dư cuối năm | - | 201.000.000.000 | 201.000.000.000 |

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 13.220.950.681 | 10.421.635.007 |
| Trích lập quỹ trong năm | 12.576.466.591 | 32.729.117.456 |
| Sử dụng quỹ trong năm | (18.172.138.650) | (29.929.801.782) |
| Số dư cuối năm | 7.625.278.622 | 13.220.950.681 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|
| Tại ngày 01/01/2021 | 1.004.756.560.000 | 479.559.579.732 | (498.686.282.051) | 87.924.671.147 | 595.919.416.605 | 1.669.473.945.433 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 340.089.276.949 | 340.089.276.949 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (125.199.865.600) | (125.199.865.600) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (32.729.117.456) | (32.729.117.456) |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát | - | - | - | - | (3.000.000.000) | (3.000.000.000) |
| Chia cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông | - | (272.500.414.288) | 491.599.204.288 | - | (219.098.790.000) | - |
| Sử dụng quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | (87.924.671.147) | - | (87.924.671.147) |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.004.756.560.000 | 207.059.165.444 | (7.087.077.763) | - | 555.980.920.498 | 1.760.709.568.179 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 12.147.291.592 | 12.147.291.592 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (12.576.466.591) | (12.576.466.591) |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát | - | - | - | - | (3.144.116.648) | (3.144.116.648) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 1.004.756.560.000 | 207.059.165.444 | (7.087.077.763) | - | 552.407.628.851 | 1.757.136.276.532 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>Cổ phiếu</u> | <u>Cổ phiếu</u> |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 100.475.656 | 100.475.656 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng | 100.475.656 | 100.475.656 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>100.475.656</i> | <i>100.475.656</i> |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại | (315.861) | (315.861) |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>(315.861)</i> | <i>(315.861)</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 100.159.795 | 100.159.795 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>100.159.795</i> | <i>100.159.795</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu | | |

c. Cổ tức

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

Cổ tức năm 2022 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 15%, tương ứng 1.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Mức chi trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**1. Doanh thu**

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 358.212.017.270 | 427.021.128.584 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 17.186.771.491 | 18.619.307.290 |
| Cộng | <u>375.398.788.761</u> | <u>445.640.435.874</u> |

2. Giá vốn

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 163.063.526.040 | 178.457.867.635 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 17.098.800.996 | 21.178.130.264 |
| Cộng | <u>180.162.327.036</u> | <u>199.635.997.899</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi | 149.130.689.903 | 45.041.500.705 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 29.830.000.000 | - |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án | - | 370.000.000.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 19.680.000.000 |
| Cộng | 178.960.689.903 | 434.721.500.705 |

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

| | | |
|--|------------------------|-----------------------|
| Công ty CII (i) | 86.931.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 61.401.675.962 | 63.973.643.684 |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 27.550.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | 2.280.000.000 | - |
| Cộng | 178.162.675.962 | 63.973.643.684 |

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

4. Chi phí tài chính

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay | 170.490.729.603 | 99.297.320.355 |
| Chi phí hợp tác đầu tư dự án (i) | 89.295.276.780 | 66.562.238.174 |
| Dự phòng suy giảm giá trị đầu tư vào công ty con | - | 3.934.260.139 |
| Cộng | 259.786.006.383 | 169.793.818.668 |

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhà mẫu | 716.611.736 | 870.333.784 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.205.543.741 | 2.210.722.382 |
| Cộng | 2.922.155.477 | 3.081.056.166 |

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 18.544.510.053 | 23.402.875.223 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 139.348.869 | 261.375.019 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.524.640.419 | 1.488.397.050 |
| Thuế, phí và lệ phí | 136.760.939 | 237.097.504 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 13.221.405.360 | 32.348.060.434 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.295.232.506 | 1.456.423.821 |
| Chi phí bằng tiền khác | 5.338.109.750 | 5.870.176.700 |
| Cộng | 42.200.007.896 | 65.064.405.751 |

Trong đó, chi phí phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 2.295.232.506 | 1.775.455.745 |
|--|---------------|---------------|

7. Thu nhập khác

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng | 1.237.813.517 | 4.550.317.479 |
| Thu nhập từ nhượng bán tài sản và công cụ, dụng cụ | 184.371.044 | 252.257.571 |
| Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn | - | 13.917.579.620 |
| Các khoản thu nhập khác | 688.364.295 | 1.242.882.502 |
| Cộng | 2.110.548.856 | 19.963.037.172 |

8. Chi phí khác

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản phạt vi phạm hợp đồng | 35.775.096.055 | 14.934.788.488 |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế | 10.851.873.642 | 4.589.120.000 |
| Các khoản chi phí khác | 3.044.605.256 | 1.224.810.793 |
| Cộng | 49.671.574.953 | 20.748.719.281 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 21.727.955.775 | 442.000.975.986 |
| Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| <i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i> | 62.741.808.602 | 72.721.088.223 |
| <i>Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế</i> | (29.830.000.000) | - |
| <i>Trừ: Các điều chỉnh thu nhập chịu thuế khác</i> | (2.628.454.494) | 9.185.860.246 |
| Thu nhập chịu thuế | 52.011.309.883 | 523.907.924.455 |
| Thuế suất thông thường | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 10.402.261.977 | 104.781.584.891 |
| Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước | - | 768.997.772 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 10.402.261.977 | 105.550.582.663 |

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

| | |
|--|-------------------------------|
| Công ty CII | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Công ty con |
| Công ty TNHH Hương Trà | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | Bên liên quan của Công ty CII |

Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày tại các thuyết minh khác trong bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh | | |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư dự án | 1.150.000.000.000 | - |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án | 371.266.082.192 | 200.513.213.000 |
| Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án | 39.000.000.000 | 272.250.000.000 |
| Chi phí phát sinh từ các hợp đồng hợp tác đầu tư | 41.571.023.404 | 14.692.547.966 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | - | 130.000.000.000 |
| Hoàn trả tiền nhận hỗ trợ vốn | - | 5.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | | |
| Hỗ trợ công ty con bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina | - | 87.924.671.147 |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 9.200.000.000 | 31.769.000.000 |
| Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn | 870.000.000 | 9.200.000.000 |
| Chi phí thuê văn phòng và các dịch vụ khác | 3.398.752.506 | 2.603.095.745 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | | |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư | - | 615.000.000.000 |
| Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư | 146.848.247.018 | 52.088.652.052 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 86.000.000.000 | - |
| Mua tài sản | 1.580.909.091 | - |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | | |
| Chi phí mua vật tư và thi công dự án | 11.133.832.564 | 14.592.529.286 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | | |
| Chuyển tiền thi công dự án De Lagi | 630.032.948.046 | 64.420.793.200 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 350.000.000.000 | - |
| Chi phí thi công dự án | 102.719.116.737 | 18.252.819.490 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | | |
| Chi phí thi công dự án | - | 244.434.280 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | | |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 400.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | | |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 400.000.000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Cam kết thuê hoạt động**

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm | 2.295.232.506 | 1.775.455.745 |
| Chi phí thuê nhà mẫu đã ghi nhận vào chi phí trả trước chờ phân bổ trong năm | 1.103.520.000 | 827.640.000 |
| Cộng | 3.398.752.506 | 2.603.095.745 |

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

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 3.013.872.000 | 3.013.872.000 |
| Trong năm thứ hai | 1.800.000.000 | 3.013.872.000 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 1.800.000.000 | 3.600.000.000 |
| Cộng | 6.613.872.000 | 9.627.744.000 |

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng và nhà mẫu phải trả Công ty Hùng Thanh tại trung tâm thương mại Carina, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Trong đó:

- Hợp đồng thuê văn phòng được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 1 ngày 10 năm 2015 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.
- Hợp đồng thuê nhà mẫu được ký với thời gian thuê từ ngày 1 tháng 4 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

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

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan | 7.000.000 | 5.003.909.000 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 142.457.714.220 | 257.715.794.210 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu | 60.000.000.000 | 140.000.000.000 |
| Cộng | 202.464.714.220 | 402.719.703.210 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Nợ tiềm tàng**

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

5. Số liệu so sánh

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

6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

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