

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên độc lập
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 16 tháng 5 năm 2024 đến ngày 17 tháng 12 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Số: 2058/2025/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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 3 năm 2025, từ trang 5 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VII.4 của Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính chi phí tiền sử dụng đất của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh riêng của các kỳ trước.

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



Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2023-072-1

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2024-072-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.214.033.593.692	2.481.872.459.774
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	32.650.313.710	15.350.092.545
1. Tiền	111		4.070.313.710	15.260.092.545
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.580.000.000	90.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	9.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.224.286.407.461	894.439.066.503
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	188.618.877.536	226.075.494.835
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	360.032.883.088	356.455.485.131
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	348.487.685.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	391.407.507.491	374.338.632.191
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(64.260.545.654)	(64.730.545.654)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.879.974.307.010	1.522.206.714.492
1. Hàng tồn kho	141		1.879.974.307.010	1.522.206.714.492
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		68.122.565.511	49.876.586.234
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	247.365.561	16.669.391
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		67.545.252.282	49.789.201.062
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	329.947.668	70.715.781

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

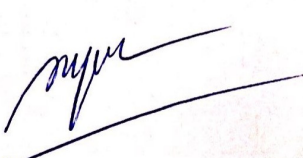
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.280.914.697.034	4.150.310.326.994
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.006.130.800.000	2.030.029.080.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.006.130.800.000	2.030.029.080.000
II. Tài sản cố định	220		66.309.027.497	69.434.196.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	48.702.205.660	51.827.374.694
- Nguyên giá	222		66.762.680.322	70.088.494.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.060.474.662)	(18.261.120.173)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	17.606.821.837	17.606.821.837
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	17.875.921.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(269.100.000)	(269.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	18.143.270.595	3.100.666.467
- Nguyên giá	231		18.769.229.874	3.385.348.347
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(625.959.279)	(284.681.880)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	153.574.920.987	158.042.500.226
1. Đầu tư vào công ty con	251		196.642.481.667	196.642.481.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.579.636.245	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.150.000.000	16.150.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(63.797.196.925)	(59.329.617.686)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		241.008.171.090	236.080.236.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	236.491.235.647	230.953.860.533
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	4.516.935.443	5.126.375.861
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.494.948.290.726	6.632.182.786.768

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.704.837.388.213	4.854.142.489.952
I. Nợ ngắn hạn	310		2.377.560.327.831	2.042.223.647.030
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	61.623.274.956	94.889.154.572
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	19.053.061.597	18.391.401.597
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	8.968.245.126	56.032.367.624
4. Phải trả người lao động	314		3.039.643.120	2.348.185.840
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	45.628.491.749	57.219.833.455
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	328.953.492.848	516.084.779.131
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.705.817.291.493	1.090.663.659.134
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	202.879.240.867	202.879.240.867
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	1.597.586.075	3.715.024.810
II. Nợ dài hạn	330		3.327.277.060.382	2.811.918.842.922
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	640.647.060.382	299.822.842.922
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.686.630.000.000	2.512.096.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.790.110.902.513	1.778.040.296.816
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	1.790.110.902.513	1.778.040.296.816
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		585.382.254.832	573.311.649.135
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		570.268.218.545	552.167.488.147
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		15.114.036.287	21.144.160.988
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.494.948.290.726	6.632.182.786.768


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2024	2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	42.964.692.257	263.651.239.060
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		42.964.692.257	263.651.239.060
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22.744.562.972	132.098.853.186
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20.220.129.285	131.552.385.874
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	315.548.248.649	352.773.068.868
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	256.112.286.906	337.585.947.127
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		248.900.719.391	261.387.241.081
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.096.994.401	1.329.151.640
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.156.990.093	43.169.053.875
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		72.402.106.534	102.241.302.100
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.024.362.857	18.248.031.900
12. Chi phí khác	32	VI.8	49.072.093.985	64.512.279.124
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(47.047.731.128)	(46.264.247.224)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		25.354.375.406	55.977.054.876
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	9.630.898.701	35.498.788.329
16. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	609.440.418	(665.894.441)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.114.036.287	21.144.160.988

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.354.375.406	55.977.054.876
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3.164.116.235	3.827.752.543
Các khoản dự phòng	03	3.997.579.239	33.739.823.009
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(296.692.973.338)	(220.705.796.138)
Chi phí lãi vay	06	245.983.442.794	261.387.241.081
3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(18.193.459.664)	134.226.075.371
Giảm các khoản phải thu	09	69.078.693.733	349.599.555.723
Tăng hàng tồn kho	10	(318.370.140.838)	(119.385.285.735)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(89.425.293.804)	(239.176.157.492)
Tăng chi phí trả trước	12	(5.768.071.284)	(116.840.223.387)
Tiền lãi vay đã trả	14	(305.659.602.397)	(401.357.604.989)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.769.858.013)	(94.812.726.932)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.160.869.325)	(4.150.394.516)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(697.268.601.592)	(491.896.761.957)
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	(7.885.228.030)	(39.400.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.447.054.887	40.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(889.332.695.559)	(1.331.415.824.648)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	536.304.137.400	889.988.925.578
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(85.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	245.634.737.482	218.894.567.069
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(110.031.993.820)	(267.571.732.001)

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 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		2024	2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.647.879.796.335	2.890.044.669.936
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.823.278.979.758)	(2.126.670.962.426)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	824.600.816.577	763.373.707.510
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	17.300.221.165	3.905.213.552
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	15.350.092.545	11.444.878.993
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	32.650.313.710	15.350.092.545


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc thay đổi thông tin người đại diện 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.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“CII”), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty mẹ là 63,05% trong đó sở hữu trực tiếp 45,90% và sở hữu gián tiếp 17,15% thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (một công ty do CII sở hữu 100%).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 83 người và 109 người.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động trong năm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Vào ngày 18 tháng 3 năm 2024, CII đã mua thêm cổ phiếu của Công ty, nâng tỷ lệ sở hữu lên 51,63%. Công ty đã chuyển từ công ty liên kết thành công ty con của CII kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết Công ty đang đầu tư như sau:

Error! Not a valid link.

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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

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

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết***Đầu tư vào công ty con***

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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.

Các khoản cho vay

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

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

Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và khu giữ trẻ 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 của Công ty là các tiện ích như phòng tập gym, nhà giữ trẻ tại chung cư Diamond Riverside, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	312.250.033	82.330.748
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.758.063.677	15.177.761.797
Các khoản tương đương tiền (i)	28.580.000.000	90.000.000
Cộng	32.650.313.710	15.350.092.545

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

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư cuối kỳ là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Trung tâm kinh doanh (HDBank). Khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của chính ngân hàng này (xem thêm tại thuyết minh V.21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	183.604.048.063	217.315.988.063
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	140.692.590.116	140.692.590.116
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</i>	24.761.162.474	56.298.102.474
<i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>	18.150.295.473	20.325.295.473
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	1.700.000.000	5.500.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.314.829.473	3.259.506.772
Cộng	188.618.877.536	226.075.494.835

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho nhà cung cấp là bên độc lập	232.232.155.601	232.232.155.601
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc</i>	191.784.271.900	191.784.271.900
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C</i>	40.447.883.701	40.447.883.701
<i>Các đối tượng khác</i>	57.796.614.681	42.187.372.720
Trả trước cho các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	70.004.112.806	82.035.956.810
Cộng	360.032.883.088	356.455.485.131

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan (i)	346.187.685.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C (ii)	2.300.000.000	2.300.000.000
Cộng	348.487.685.000	2.300.000.000

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2024/HĐHT-NBB ngày 27 tháng 3 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm. Khoản hợp tác đầu tư đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 3 năm 2024. Thời hạn hợp tác là 36 tháng hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Công ty được phân chia lợi nhuận cố định 14,0%/năm và thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư lãi phải thu cuối kỳ là 54.168.594.040 đồng.

(ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất 12%/năm và không có tài sản đảm bảo. Khoản hỗ trợ vốn này sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	196.077.214.503	150.244.084.533
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	104.664.118.718	54.750.607.551
Các khoản hỗ trợ vốn	33.513.883.772	43.639.882.834
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	32.458.872.221	-
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	7.001.000.000	103.965.000.000
Các khoản phải thu khác	17.692.418.277	21.739.057.273
	391.407.507.491	374.338.632.191
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	23.132.800.000	22.539.080.000
	2.006.130.800.000	2.030.029.080.000
Tổng cộng phải thu khác	2.397.538.307.491	2.404.367.712.191
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	2.177.343.667.068	2.078.152.758.398

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

- Khoản vốn góp với giá trị là 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang sở hữu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.183.337.864.178 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 33.337.864.178 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 873.261.479.678 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 15.771.479.678 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	24.492.000.000	-
Trong năm thứ hai	30.620.000.000	24.492.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	527.784.000.000	145.913.000.000
Sau năm năm	1.424.594.000.000	1.837.085.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(24.492.000.000)	-
Số phải thu sau 12 tháng	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

7. Nợ xấu

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.954.236.827	64.425.341	(4.889.811.486)	2.274.236.827	64.425.341	(2.209.811.486)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.442.810.720	-	(25.442.810.720)	25.442.810.720	-	(25.442.810.720)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.300.000.000	1.150.000.000	(1.150.000.000)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	32.777.923.448	-	(32.777.923.448)	37.077.923.448	-	(37.077.923.448)
Cộng	65.474.970.995	1.214.425.341	(64.260.545.654)	64.794.970.995	64.425.341	(64.730.545.654)

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	64.730.545.654	47.579.277.280
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng trong năm	(470.000.000)	17.151.268.374
Số dư cuối năm	64.260.545.654	64.730.545.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	11.736.853.384	-	-	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	1.837.932.693.626	-	1.506.822.832.965	-
Bất động sản hoàn thành	-	-	15.383.881.527	-
Hàng hóa bất động sản	30.304.760.000	-	-	-
Cộng	1.879.974.307.010	-	1.522.206.714.492	-

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi (i)	1.145.954.324.421	-	845.292.541.978	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)	635.711.748.934	-	605.263.670.716	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	56.266.620.271	-	56.266.620.271	-
Cộng	1.837.932.693.626	-	1.506.822.832.965	-

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

(ii) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 1.752 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng (xem thêm tại Thuyết minh V.21).

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào các dự án nêu trên với tổng giá trị là 81.252.556.123 đồng (năm 2023 là 69.783.356.417 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	220.690.900	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.454.861	15.765.171
Các khoản chi phí khác	13.219.800	904.220
	247.365.561	16.669.391
b. Dài hạn		
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)	112.297.543.664	114.916.531.940
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	103.454.109.092	103.454.109.092
Phí cam kết rút vốn	8.875.000.000	-
Chi phí nhà mẫu	9.889.003.446	9.950.458.276
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.885.083.592	2.331.509.716
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	90.495.853	301.251.509
	236.491.235.647	230.953.860.533
Tổng cộng chi phí trả trước	236.738.601.208	230.970.529.924

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

(ii) Số dư thể hiện khoản chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án phát sinh doanh thu.

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	230.953.860.533	114.100.729.352
Phát sinh trong năm	9.764.584.355	123.987.484.955
Phân bổ chi phí trong năm	(4.227.209.241)	(6.893.953.774)
Giảm khác	-	(240.400.000)
Số dư cuối năm	236.491.235.647	230.953.860.533

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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 01/01/2024	52.432.640.211	1.502.103.442	15.039.587.668	1.114.163.546	70.088.494.867
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(3.287.623.636)	(38.190.909)	(3.325.814.545)
Tại ngày 31/12/2024	52.432.640.211	1.502.103.442	11.751.964.032	1.075.972.637	66.762.680.322
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	4.333.069.809	1.248.779.655	11.793.062.538	886.208.171	18.261.120.173
Khấu hao trong năm	1.523.845.386	82.947.509	1.110.327.464	105.718.477	2.822.838.836
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(2.989.289.325)	(34.195.022)	(3.023.484.347)
Tại ngày 31/12/2024	5.856.915.195	1.331.727.164	9.914.100.677	957.731.626	18.060.474.662
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	48.099.570.402	253.323.787	3.246.525.130	227.955.375	51.827.374.694
Tại ngày 31/12/2024	46.575.725.016	170.376.278	1.837.863.355	118.241.011	48.702.205.660

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 7.756.298.807 đồng và 7.878.884.352 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
Tại ngày 31/12/2024	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	-	269.100.000	269.100.000
Tại ngày 31/12/2024	-	269.100.000	269.100.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	17.606.821.837	-	17.606.821.837
Tại ngày 31/12/2024	17.606.821.837	-	17.606.821.837

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 269.100.000 đồng.

12. Bất động sản đầu tư

	Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond Riverside		
	Khu nhà trẻ VND	Phòng tập gym VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024	-	3.385.348.347	3.385.348.347
Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản	15.383.881.527	-	15.383.881.527
Tại ngày 31/12/2024	17.606.821.837	3.385.348.347	18.769.229.874
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	-	284.681.880	284.681.880
Khấu hao trong năm	192.298.519	148.978.880	341.277.399
Tại ngày 31/12/2024	192.298.519	433.660.760	625.959.279
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	-	3.100.666.467	3.100.666.467
Tại ngày 31/12/2024	17.414.523.318	2.951.687.587	18.143.270.595

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	329.672.728	78.345.456
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	341.277.399	142.340.940
Lỗ từ cho thuê bất động sản đầu tư	(11.604.671)	(63.995.484)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	924.801.082.718	851.376.014.572
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II	865.206.219.244	802.247.632.804
Dự án đầu tư khác	5.741.204.903	-
Cộng	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	142.124.859.489	48.811.564.509
Kết chuyển vào chi phí trong năm	-	(1.805.674.546)
Số dư cuối năm	1.795.748.506.865	1.653.623.647.376

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 15 tháng 4 năm 2010 và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù, và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để thực hiện xây dựng.

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.433 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

Công ty đã thế chấp một phần quyền sử dụng đất của hai dự án này để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty CII.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào dự án với tổng giá trị là 109.912.431.670 đồng (năm 2023: 39.233.798.302 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2024			01/01/2024		
	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 MTV NBB Quảng Ngãi	100,00%	85.000.000.000	(21.056.133.874)	100,00%	85.000.000.000,00	(16.588.554.635)
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)
		196.642.481.667	(59.217.560.680)		196.642.481.667	(54.749.981.441)
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	-	9,50%	16.150.000.000	-
		217.372.117.912	(63.797.196.925)		217.372.117.912	(59.329.617.686)
Cộng giá trị đầu tư thuần			153.574.920.987			158.042.500.226

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

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	59.329.617.686	42.741.063.051
Trích lập dự phòng trong năm	4.467.579.239	16.588.554.635
Số dư cuối năm	63.797.196.925	59.329.617.686

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**15. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Chi phí được khấu trừ vào
thu nhập tính thuế trong tương lai
VND

Tại ngày 01/01/2023	4.460.481.420
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	665.894.441
Tại ngày 01/01/2024	5.126.375.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(609.440.418)
Tại ngày 31/12/2024	4.516.935.443

Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại 20%

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
(Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng thanh toán)		
	VND	VND
Phải trả cho các bên liên quan		
(Xem thuyết minh VII.1)		
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	5.259.620.920	24.216.590.621
Các đối tượng khác	29.685.720.696	34.185.720.696
Cộng	26.677.933.340	36.486.843.255
	61.623.274.956	94.889.154.572

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	19.053.061.597	18.391.401.597

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	286.945.345	286.945.345
Thuế thu nhập cá nhân	70.715.781	70.715.781	43.002.323	43.002.323
Cộng	70.715.781	70.715.781	329.947.668	329.947.668
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	32.332.860.872	2.427.481.310	34.717.790.432	42.551.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.249.786.214	9.630.898.701	23.482.912.668	2.397.772.247
Thuế thu nhập cá nhân	1.452.031.163	3.426.405.162	3.979.622.225	898.814.100
Thuế tài nguyên, môi trường	-	2.659.729.040	2.659.729.040	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.997.689.375	13.457.096.568	13.825.678.914	5.629.107.029
Cộng	56.032.367.624	31.601.610.781	78.665.733.279	8.968.245.126

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	41.207.522.681	52.339.449.522
Chi phí xây dựng phải trả	4.309.769.068	4.583.183.933
Các khoản chi phí phải trả khác	111.200.000	297.200.000
Cộng	45.628.491.749	57.219.833.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**20. Phải trả khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	125.651.559.800	147.555.048.800
Lãi phải trả về hợp tác kinh doanh và hỗ trợ vốn	129.762.978.519	2.874.900.472
Quỹ bảo trì căn hộ	41.596.512.741	47.589.236.144
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.034.533.635	19.040.942.635
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	9.351.824.250	5.259.523.271
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	-	290.766.338.258
Các khoản phải trả khác	3.556.083.903	2.998.789.551
	328.953.492.848	516.084.779.131
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	535.000.000.000	209.314.068.524
Lãi phải trả cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	99.831.563.047	84.098.886.063
Nhận ký quỹ, ký cược	5.815.497.335	6.409.888.335
	640.647.060.382	299.822.842.922
Tổng cộng phải trả khác	969.600.553.230	815.907.622.053
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII. 1)	784.565.932.536	605.874.513.835

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 42/2023/HĐ-CII ký ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác đầu tư khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 05/HĐCN/NBB-CII ký ngày 11 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

Bên góp vốn sẽ được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 12 tháng 12 năm 2024, các khoản hợp tác đầu tư nêu trên đã được chuyển nhượng từ Công ty CII sang Công ty CII Invest, một công ty con do CII sở hữu 100% vốn, theo thỏa thuận ba bên. Các thỏa thuận này đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 91/NQ-HĐCĐ ngày 11 tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024	Phát sinh trong năm		01/01/2024
	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn				
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	1.328.089.000.000	2.130.710.000.000	803.971.000.000	1.350.000.000
Các khoản vay cá nhân	344.662.291.493	11.605.796.335	238.108.478.279	571.164.973.437
Ngân hàng HDBank	-	500.000.000	500.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	33.066.000.000			518.148.685.697
Cộng	1.705.817.291.493	2.142.815.796.335	1.042.579.478.279	1.090.663.659.134
b. Vay dài hạn				
Vay dài hạn từ bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	940.000.000.000	-	-	940.000.000.000
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	891.002.000.000	-	6.050.000.000	897.052.000.000
Ngân hàng VPBank	681.094.000.000	-	4.898.000.000	685.992.000.000
Ngân hàng HDBank	207.600.000.000	207.600.000.000	-	-
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Bình Dương	-	-	507.200.685.697	507.200.685.697
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(33.066.000.000)			(518.148.685.697)
Cộng	2.686.630.000.000	207.600.000.000	518.148.685.697	2.512.096.000.000
Cộng các khoản vay và nợ	4.392.447.291.493	2.350.415.796.335	1.560.728.163.976	3.602.759.659.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:**

- Số dư cuối kỳ của các khoản vay bên liên quan bao gồm:
 - (i) Phải trả Công ty CII với giá trị là 1.324.089.000.000 đồng theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHT-CII ngày 10 tháng 01 năm 2024, hợp đồng số 03/2024/HĐHT-CII và hợp đồng số 04/2024/HĐHT-CII cùng ngày 20 tháng 3 năm 2024. Các hợp đồng này đã được Hội Đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại thời điểm ký. Số tiền hợp tác được sử dụng cho các dự án bất động sản đang đầu tư của Công ty và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn hợp tác của mỗi hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Công ty CII được phân chia lợi nhuận hàng tháng cố định là 12%/năm.
 - (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi suất trong năm là 10%/năm. Mục đích vay để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Các khoản vay cá nhân được sử dụng để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất dao động trong khoảng từ 8%/năm đến 9%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

- Khoản vay Công ty CII Invest với kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 11 tháng 11 năm 2028. Lãi suất trong năm là 9,6%/năm. Mục đích vay để hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Đây là khoản vay được chuyển giao từ Công ty mẹ sang Công ty CII Invest theo thỏa thuận giữa các bên.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 với kỳ hạn 180 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2038. Lãi suất trong năm giao động trong khoản từ 9,5%/năm đến 10,5%/năm. Mục đích vay để bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty và Công ty CII và một phần vốn góp của một công ty trong tập đoàn.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với kỳ hạn 87 tháng, đáo hạn vào ngày 25 tháng 9 năm 2030. Lãi suất trong năm giao động trong khoản từ 10,0%/năm đến 11,5%/năm. Mục đích vay dùng để thanh toán hợp đồng nhận chuyển nhượng khoản tiền trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội từ CII. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng này và Công ty CII bảo lãnh.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn 36 tháng, sẽ đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2027. Lãi suất trong năm là 11,5%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các khoản nợ và bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III và hợp đồng tiền gửi 9 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng HDBank.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)*Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:*

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	33.066.000.000	518.148.685.697
Trong năm thứ hai	44.232.000.000	23.268.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.653.181.000.000	1.105.538.000.000
Sau năm năm	989.217.000.000	1.383.290.000.000
	2.719.696.000.000	3.030.244.685.697
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(33.066.000.000)	(518.148.685.697)
Số phải trả sau 12 tháng	2.686.630.000.000	2.512.096.000.000

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (i)	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.879.240.867	1.879.240.867
Cộng	202.879.240.867	202.879.240.867

(i) 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.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	3.715.024.810	7.625.278.622
Trích lập quỹ trong năm	3.043.430.590	240.140.704
Sử dụng quỹ trong năm	(5.160.869.325)	(4.150.394.516)
Số dư cuối năm	1.597.586.075	3.715.024.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	552.407.628.851	1.757.136.276.532
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	21.144.160.988	21.144.160.988
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(240.140.704)	(240.140.704)
Tại ngày 01/01/2024	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	573.311.649.135	1.778.040.296.816
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	15.114.036.287	15.114.036.287
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.043.430.590)	(3.043.430.590)
Tại ngày 31/12/2024	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	585.382.254.832	1.790.110.902.513

b. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<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 48/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2024, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2023 và 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	36.814.459.671	257.182.492.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.150.232.586	6.468.746.655
Cộng	42.964.692.257	263.651.239.060

2. Giá vốn hàng bán

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	20.148.948.827	128.762.538.429
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.595.614.145	3.336.314.757
Cộng	22.744.562.972	132.098.853.186

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2024 VND	2023 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	295.263.248.649	201.728.068.868
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	20.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	285.000.000	1.045.000.000
Cộng	315.548.248.649	352.773.068.868

Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)

292.041.594.040	352.023.182.726
-----------------	-----------------

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

4. Chi phí tài chính

	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay	248.900.719.391	261.387.241.081
Dự phòng đầu tư tài chính	4.467.579.239	16.588.554.635
Chi phí hợp tác đầu tư dự án	-	54.437.222.521
Các khoản chi phí tài chính khác	2.743.988.276	5.172.928.890
Cộng	256.112.286.906	337.585.947.127

Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)

48.796.013.622	125.527.503.650
----------------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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**

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên	662.490.000	-
Chi phí nhà mướn	61.454.830	537.796.297
Chi phí bằng tiền khác	373.049.571	791.355.343
Cộng	1.096.994.401	1.329.151.640

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.162.194.460	17.671.130.240
Chi phí khấu hao tài sản cố định	369.679.719	2.589.820.456
Thuế, phí và lệ phí	170.155.882	64.115.739
Hoàn nhập/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(470.000.000)	17.151.268.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	397.448.425	2.440.799.075
Chi phí bằng tiền khác	1.527.511.607	3.251.919.991
Cộng	6.156.990.093	43.169.053.875

7. Thu nhập khác

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.144.724.689	17.932.727.270
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	245.860.186
Các khoản thu nhập khác	879.638.168	69.444.444
Cộng	2.024.362.857	18.248.031.900
Trong đó, thu nhập phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	277.777.776	18.002.171.714

8. Chi phí khác

	2024 VND	2023 VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	35.841.132.687	36.820.752.681
Lãi chậm nộp thuế	12.435.564.041	19.288.647.836
Các khoản chi phí khác	795.397.257	8.402.878.607
Cộng	49.072.093.985	64.512.279.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.354.375.406	55.977.054.876
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	27.585.118.097	129.626.330.192
Cộng: Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	-	2.251.090.847
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(4.785.000.000)	(8.545.000.000)
Thu nhập tính thuế	48.154.493.503	179.309.475.915
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	9.630.898.701	35.861.895.183
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	(363.106.854)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.630.898.701	35.498.788.329

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Bên liên quan

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII")	Công ty mẹ
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)*Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:*

	2024 VND	2023 VND
Công ty CII		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	857.490.000.000
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.018.910.000.000	45.360.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	798.821.000.000	402.664.068.524
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	940.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Lãi phát sinh trong năm	237.873.000.000	169.978.000.000
Chi phí lãi vay	215.045.307.287	21.854.237.473
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho Công ty CII	-	36.489.256.576
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	-	150.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Chi phí lãi vay	4.944.657.534	16.375.610.970
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	35.000.000.000	943.137.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	325.766.338.258	652.370.661.742
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.800.000.000	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	3.800.000.000	-
Chi phí lãi vay	8.479.988.223	70.129.193.711
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	179.597.243.343	53.167.286.677
Nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	85.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	942.500.000.000	995.931.692.130
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	596.312.315.000	1.011.933.870.364
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án	100.500.000.000	898.814.068.524
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	670.814.068.524	752.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	29.175.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	115.175.000.000
Lãi phát sinh trong năm	54.168.594.040	31.000.182.726
Chi phí lãi vay	4.729.474.982	47.766.272.082
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	1.350.000.000	-
Chi phí lãi vay	6.582.191	44.732.876
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	4.005.329.931	7.978.831.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Giao dịch chủ yếu giữa các bên liên quan phát sinh trong năm** (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	3.065.823.338	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	200.000.000	-
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	-	2.535.772.769
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	3.877.824.021	3.620.579.507
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội		
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	400.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	6.334.246.575
Doanh thu cho thuê xe	277.777.776	69.444.444
Ông Nguyễn Văn Tý		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	3.454.479.633	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	200.000.000	-
Ông Nguyễn Quý Bình		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	2.849.348.292	-
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	200.000.000	-
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính		
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	346.187.685.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	57.473.233.741	82.035.956.810
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	12.530.879.065	-
	70.004.112.806	82.035.956.810
Phải thu khác		
Công ty CII	2.056.599.343.856	2.061.061.615.770
Vốn góp hợp tác kinh doanh	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Lãi hợp tác kinh doanh phải thu	49.109.343.856	53.571.615.770
Ông Nguyễn Văn Tý	59.418.455.412	15.631.470.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	54.168.594.040	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	2.865.823.338	-
Ông Nguyễn Quý Bình	2.849.348.292	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	17.570.498
	2.177.343.667.068	2.078.152.758.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	5.246.177.035	17.951.716.746
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	13.443.885	13.443.885
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	5.488.366.804
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	-	734.176.662
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	-	28.886.524
	5.259.620.920	24.216.590.621
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	634.831.563.047	-
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	<i>535.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>99.831.563.047</i>	<i>-</i>
Công ty CII	129.502.731.944	71.844.330.170
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	<i>-</i>	<i>62.500.000.000</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>129.502.731.944</i>	<i>9.344.330.170</i>
Công ty TNHH Hương Trà	15.927.128.000	15.933.537.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	3.107.405.635	3.107.405.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	797.103.910	293.375.883.737
Ông Nguyễn Văn Tý	200.000.000	-
Ông Nguyễn Quý Bình	200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	221.568.624.417
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	44.732.876
Cộng	784.565.932.536	605.874.513.835
a. Vay ngắn hạn		
Công ty CII	1.324.089.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	4.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	1.350.000.000
	1.328.089.000.000	1.350.000.000
b. Vay dài hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	940.000.000.000	-
Công ty CII	-	940.000.000.000
	940.000.000.000	940.000.000.000
Tổng cộng vay từ bên liên quan	2.268.089.000.000	941.350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)***Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:***

	2024 VND	2023 VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Lưu Hải Ca	-	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	-	-
Ông Lê Quốc Bình	-	-
Ông Nguyễn Văn Chính	-	-
Ông Nguyễn Bá Lân	-	-
Ông Phạm Thanh Vũ	-	-
Ban kiểm soát		
Bà Dương Quỳnh Diệp	-	-
Ông Lê Trung Hiếu	-	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	-	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	1.163.636.000	1.040.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	872.727.000	780.000.000
Ông Nguyễn Văn Tý	916.364.000	584.347.826
Ông Trương Lê Duy	166.956.522	-
Ông Mai Thanh Trúc (đã miễn nhiệm)	-	279.130.435
	3.119.683.522	2.683.478.261
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	846.309.524	760.652.174

2. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê

	2024 VND	2023 VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm	5.768.408.520	5.052.832.276
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau:		
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	5.768.408.520	5.768.408.520
Trong năm thứ hai	2.403.503.550	5.768.408.520
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	2.403.503.550
Cộng	8.171.912.070	13.940.320.590

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m² văn phòng tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ, bên liên quan của Công ty. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2026. Trong đó, 239 m² được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	2024 VND	2023 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	2.428.174.000.000	1.261.291.338.258
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	219.705.796.335	1.628.753.331.678
Cộng	2.647.879.796.335	2.890.044.669.936
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	1.066.515.406.782	1.390.178.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	756.763.572.976	446.492.962.426
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	-	290.000.000.000
Cộng	1.823.278.979.758	2.126.670.962.426

4. Nợ tiềm tàng

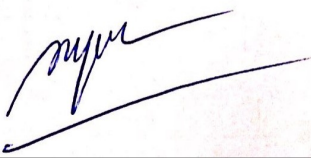
Như đã thuyết minh ở V.22, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được 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 2023.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính riêng.


Nguyễn Trần Phương Uyên
 Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
 Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
 Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2025