

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 54

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 chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2024)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Luân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Số: 1981/2024/BCSX-ICPA.SG

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 8 năm 2024, từ trang 4 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.807.319.542.980	2.680.822.497.187
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	24.636.640.049	15.804.716.334
1. Tiền	111		24.636.640.049	15.714.716.334
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		924.939.376.884	1.034.923.625.981
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	327.551.962.912	360.409.156.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	346.152.064.566	361.090.173.238
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	319.280.818.100	380.489.764.772
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(70.345.468.694)	(69.365.468.694)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	1.794.525.226.258	1.578.459.559.282
1. Hàng tồn kho	141		1.794.525.226.258	1.578.459.559.282
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		63.218.299.789	51.634.595.590
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	724.716.362	16.669.391
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		62.428.818.903	51.547.210.418
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	64.764.524	70.715.781

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			30/06/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.911.821.914.239	4.229.309.633.826
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.655.817.392.669	2.032.074.039.629
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	619.300.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.036.517.392.669	2.032.074.039.629
II. Tài sản cố định	220		221.360.092.951	221.874.005.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	189.982.264.965	190.496.177.995
- Nguyên giá	222		270.180.257.477	273.719.819.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.197.992.512)	(83.223.641.027)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	228		31.746.927.986	31.746.927.986
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(369.100.000)	(369.100.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	9.159.272.168	9.487.563.482
- Nguyên giá	231		14.719.606.029	14.719.606.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.560.333.861)	(5.232.042.547)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.714.661.492.035	1.653.623.647.376
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.714.661.492.035	1.653.623.647.376
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	36.550.000.000	36.550.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		38.550.000.000	38.550.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		274.273.664.416	275.700.377.358
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	231.450.419.973	231.457.692.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	6.823.244.443	6.242.684.861
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	36.000.000.000	38.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.719.141.457.219	6.910.132.131.013


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)


Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024		01/01/2024	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.901.423.878.367		5.089.477.676.732	
I. Nợ ngắn hạn	310		2.773.078.414.996		2.244.732.416.752	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	98.172.557.940		130.532.484.607	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	44.314.426.307		51.407.978.226	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	31.097.580.596		73.316.133.969	
4. Phải trả người lao động	314		1.573.909.135		3.646.829.655	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	49.882.173.769		57.676.240.911	
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.234.694.862.911		500.455.429.113	
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	987.845.242.439		1.101.012.692.962	
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	322.879.240.867		322.879.240.867	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	2.618.421.032		3.805.386.442	
II. Nợ dài hạn	330		3.128.345.463.371		2.844.745.259.980	
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	598.985.979.156		301.454.445.765	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.525.499.000.000		2.539.396.000.000	
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	786.852.028		786.852.028	
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	3.073.632.187		3.107.962.187	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.817.717.578.852		1.820.654.454.281	
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	1.817.717.578.852		1.820.654.454.281	
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		607.400.426.287		610.213.583.599	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		607.048.469.409		608.305.839.876	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		351.956.878		1.907.743.723	
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.588.504.884		5.712.223.001	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		7.719.141.457.219		6.910.132.131.013	


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc


Ngày 15 tháng 8 năm 2024


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	42.462.761.312	193.752.854.485
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		42.462.761.312	193.752.854.485
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	26.785.511.514	84.427.094.849
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.677.249.798	109.325.759.636
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	138.825.440.796	78.029.313.386
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	124.923.718.376	136.048.002.612
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		122.789.444.497	102.087.089.383
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	922.637.772	913.081.267
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.891.170.716	15.761.411.405
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		19.765.163.730	34.632.577.738
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.791.341.355	109.857.717
12. Chi phí khác	32	VI.8	18.088.531.123	29.981.122.606
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(15.297.189.768)	(29.871.264.889)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.467.973.962	4.761.312.849
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	4.813.890.383	4.931.127.968
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(580.559.582)	(619.208.214)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		234.643.161	449.393.095
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		351.956.878	744.447.816
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(117.313.717)	(295.054.721)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3	7


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	4.467.973.962	4.761.312.849
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	5.903.510.510	3.978.213.392
Các khoản dự phòng	03	980.000.000	2.544.281.072
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(141.336.539.969)	(78.029.313.386)
Chi phí lãi vay	06	122.789.444.497	102.087.089.383
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(7.195.611.000)	35.341.583.310
Giảm các khoản phải thu	09	108.634.105.803	430.782.648.929
Tăng hàng tồn kho	10	(188.284.383.430)	(74.008.801.415)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(90.395.984.816)	(277.272.833.223)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(700.774.447)	1.016.971.826
Tiền lãi vay đã trả	14	(204.079.090.178)	(185.421.651.878)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.873.945.629)	(10.117.163.923)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.358.484.000)	(2.557.489.516)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(403.254.167.697)	(82.236.735.890)
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	(3.236.054.476)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.813.429.371	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(626.766.872.221)	(1.475.615.824.648)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.991.822.400	688.642.840.320
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(84.933.875.018)
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	114.551.623.643	123.266.752.249
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(495.846.051.283)	(748.640.107.097)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)


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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
		đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.941.875.490.894	1.930.036.400.171
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.033.943.348.199)	(925.510.230.512)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	907.932.142.695	1.004.526.169.659
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	8.831.923.715	173.649.326.672
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.804.716.334	12.148.248.353
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	24.636.640.049	185.797.575.025


Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu


Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 18 ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc bổ sung 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.

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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 141 người và 152 người.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong kỳ là đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, khai thác và chế biến khoáng sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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



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

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

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

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

Tên công ty	30/06/2024		01/01/2024		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		
Các công ty con						
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
Công ty liên doanh, liên kết						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản

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

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại Tổ 2, Thôn Phước Hải, 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo 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, Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

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

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

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Thoái vốn công ty con

Khi Công ty thoái vốn, mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của Công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo riêng của công ty mẹ sau khi điều chỉnh cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ tương ứng kể từ ngày mua nếu sau khi thoái vốn công ty con trở thành công ty tiên kết, hoặc trình bày theo giá gốc nếu công ty con trở thành khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác.

Trường hợp trước đây Công ty đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, toàn bộ phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm mất quyền kiểm soát.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Thoái vốn công ty con** (tiếp theo)

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con nhưng không dẫn đến mất quyền kiểm soát được ghi nhận như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Ảnh hưởng của các giao dịch này được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ thay vì ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ phát sinh giao dịch.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

Hàng tồn kho*Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

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

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

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

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Giao dịch bán và thuê lại tài sản được thực hiện khi tài sản được bán và được chính người bán thuê lại. Khoản chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý của tài sản cố định trong trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động nhưng mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường được phân bổ vào chi phí phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong thời gian thuê tài sản.

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm phòng tập gym ở chung cư Diamond Riverside và các tiện ích, hồ bơi, sân tennis ở chung cư Carina do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm phát sinh.



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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng và chi phí đền bù, xây dựng mỏ

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí phải trả**

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã chuyển nhượng*

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

Hàng hóa và dịch vụ khác

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

Chi phí đi vay

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

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	899.000.627	198.154.721
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.737.639.422	15.516.561.613
Các khoản tương đương tiền	-	90.000.000
Cộng	24.636.640.049	15.804.716.334

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)	300.863.613.068	321.266.598.568
<i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>	140.692.590.116	140.692.590.116
<i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>	103.950.610.505	103.950.610.505
<i>Dự án khu dân cư Sơn Tinh</i>	38.070.116.974	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	24.988.349.844	33.642.558.097
Cộng	327.551.962.912	360.409.156.665

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trả trước cho các bên khác	282.844.793.304	279.054.216.428
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc</i>	192.841.775.900	192.841.775.900
<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>	49.555.133.703	45.764.556.827
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	63.307.271.262	82.035.956.810
Cộng	346.152.064.566	361.090.173.238

4. Phải thu về cho vay

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C (i)	2.300.000.000	2.300.000.000
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (ii)		
- Bên liên quan	619.300.000.000	-

(i) 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.

(ii) Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2024/HĐHT-NBB ngày 27 tháng 3 năm 2024, được thông qua bởi nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 03 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty. Thời hạn hợp tác là 36 tháng, kết thúc vào ngày 28 tháng 3 năm 2027. 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 16.666.789.040 đồng (xem Thuyết minh V.5.b).

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

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

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	170.224.866.255	150.244.084.533
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh	62.375.206.162	54.768.178.049
Các khoản hỗ trợ vốn	30.648.060.434	43.639.882.834
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	19.710.872.221	-
Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	7.465.000.000	103.965.000.000
Cổ tức phải thu	3.910.563.176	3.910.563.176
Các khoản phải thu khác	24.946.249.852	23.962.056.180
	319.280.818.100	380.489.764.772
b. Dài hạn		
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	1.995.246.000.000	2.007.490.000.000
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh (i)</i>	<i>2.007.490.000.000</i>	<i>2.007.490.000.000</i>
<i>Trừ: số phải thu trong 12 tháng tới</i>	<i>(12.244.000.000)</i>	<i>-</i>
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	24.604.603.629	24.584.039.629
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư	16.666.789.040	-
	2.036.517.392.669	2.032.074.039.629
Tổng cộng phải thu khác	2.355.798.210.769	2.412.563.804.401
Trong đó, phải thu từ các bên liên quan <i>(Xem thuyết minh VII.1)</i>	2.108.092.781.558	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 (sau đây gọi tắt là "Công ty CII"). Chi tiết như sau:

- Khoản vốn góp và lợi nhuận được chia với giá trị lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 26.407.864.178 đồng, để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.176.407.864.178 đồng; và
- Khoản tiền đã thanh toán và lợi nhuận được phân chia với giá trị lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 34.650.728.285 đồng, liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032. Theo hợp đồng, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 892.140.728.285 đồng.

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

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

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

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	12.244.000.000	-
Trong năm thứ hai	24.496.000.000	12.244.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	294.161.000.000	114.185.000.000
Sau năm năm	1.676.589.000.000	1.881.061.000.000
	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới	(12.244.000.000)	
Số phải thu sau 12 tháng	1.995.246.000.000	2.007.490.000.000

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

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

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

6. Nợ xấu	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	10.087.605.201	3.367.674.522	7.407.605.201	3.367.674.522
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.504.416.020	-	26.504.416.020	-
Phải thu ngắn hạn khác	37.121.121.995	-	38.821.121.995	-
Cộng	73.713.143.216	3.367.674.522	72.733.143.216	3.367.674.522
Dự phòng		(6.719.930.679)		(4.039.930.679)
		(26.504.416.020)		(26.504.416.020)
		(37.121.121.995)		(38.821.121.995)
		(70.345.468.694)		(69.365.468.694)

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Số dư đầu kỳ	69.365.468.694	48.640.882.580
Trích lập dự phòng trong kỳ	980.000.000	2.544.281.072
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	2.081.580.895
Số dư cuối kỳ	70.345.468.694	53.266.744.547

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

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

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

7. Hàng tồn kho	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	10.892.736	-	10.892.736	-
Công cụ, dụng cụ	38.740.171	-	38.740.171	-
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	1.721.098.617.679	-	1.520.845.445.033	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	20.651.688.706	-	19.691.053.098	-
Chi phí công trình xây dựng dở dang	2.397.609.501	-	4.400.000.000	-
Thành phẩm	14.722.037.938	-	18.089.546.717	-
Bất động sản hoàn thành	15.383.881.527	-	15.383.881.527	-
Hàng hóa bất động sản	20.221.758.000	-	-	-
Cộng	1.794.525.226.258	-	1.578.459.559.282	-

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

	30/06/2024		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)	1.038.548.466.965	-	845.292.541.978	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)	611.526.976.180	-	604.529.728.521	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	71.023.174.534	-	71.023.174.534	-
Cộng	1.721.098.617.679	-	1.520.845.445.033	-

(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 hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang tiếp tục công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Công ty đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh, Bình Thuận bán giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này. Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng (xem thêm tại Thuyết minh V.21).

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

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

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

(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 hợp nhất giữa niên độ này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng. Đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại. Công ty đã thể chấp quyền phải thu và lợi ích từ dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty CII (Công ty mẹ).

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào dự án với tổng giá trị là 35.612.430.560 đồng (6 tháng đầu năm 2023 là 38.604.551.079 đồng).

8. Chi phí trả trước

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	118.134.112	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.551.018	15.765.171
Các khoản chi phí trả trước khác	595.031.232	904.220
	724.716.362	16.669.391
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (ii)	112.782.258.061	114.916.531.940
Chi phí liên quan đến khai thác mỏ đá	5.538.781.055	5.958.428.389
Chi phí nhà mẫu	4.318.832.320	4.368.913.276
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	3.413.858.781	2.331.509.716
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	618.481.413	377.749.842
Các khoản chi phí trả trước khác	1.324.099.251	50.450.242
	231.450.419.973	231.457.692.497
Tổng cộng chi phí trả trước	232.175.136.335	231.474.361.888

(i) 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.

(ii) 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.

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Số dư đầu kỳ	231.457.692.497	109.622.704.352
Chi phí phát sinh trong kỳ	3.263.905.568	86.944.455
Tăng từ hợp nhất công ty con	-	9.823.585.443
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	(3.271.178.092)	(860.454.722)
Giảm khác	-	(240.400.000)
Số dư cuối kỳ	231.450.419.973	118.432.379.528

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

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	224.460.013.400	27.576.317.229	20.371.874.756	1.311.613.637	273.719.819.022
Mua trong kỳ	-	3.363.636.364	-	-	3.363.636.364
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(3.457.383.364)	(3.407.623.636)	(38.190.909)	(6.903.197.909)
Tại ngày 30/06/2024	224.460.013.400	27.482.570.229	16.964.251.120	1.273.422.728	270.180.257.477
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	38.973.463.139	26.239.119.641	16.927.399.985	1.083.658.262	83.223.641.027
Khấu hao trong kỳ	2.774.687.327	109.429.884	628.252.484	62.849.501	3.575.219.196
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(3.457.383.364)	(3.109.289.325)	(34.195.022)	(6.600.867.711)
Tại ngày 30/06/2024	41.748.150.466	22.891.166.161	14.446.363.144	1.112.312.741	80.197.992.512
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	185.486.550.261	1.337.197.588	3.444.474.771	227.955.375	190.496.177.995
Tại ngày 30/06/2024	182.711.862.934	4.591.404.068	2.517.887.976	161.109.987	189.982.264.965

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 35.841.219.374 đồng và 40.582.941.777 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 452.497.440 đồng và 737.204.921 đồng (xem thêm thuyết minh V.21).

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

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

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Tại ngày 30/06/2024	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Tại ngày 30/06/2024	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	31.377.827.986	-	31.377.827.986
Tại ngày 30/06/2024	31.377.827.986	-	31.377.827.986

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 369.100.000 đồng.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Hồ bơi và sân quần vợt Carina Plaza VND	Tiện ích tại dự án Carina Plaza VND	Phòng tập gym tại dự án Diamond Riverside VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	1.977.748.637	9.356.509.045	3.385.348.347	14.719.606.029
Tại ngày 30/06/2024	1.977.748.637	9.356.509.045	3.385.348.347	14.719.606.029
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	1.126.786.175	3.820.574.492	284.681.880	5.232.042.547
Khấu hao trong kỳ	23.208.120	233.912.724	71.170.470	328.291.314
Tại ngày 30/06/2024	1.149.994.295	4.054.487.216	355.852.350	5.560.333.861
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	850.962.462	5.535.934.553	3.100.666.467	9.487.563.482
Tại ngày 30/06/2024	827.754.342	5.302.021.829	3.029.495.997	9.159.272.168

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	164.545.454	130.909.092
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	328.291.314	328.288.314
Lỗ từ cho thuê bất động sản	(163.745.860)	(197.379.222)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	882.244.633.481	851.376.014.572
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	829.180.804.078	802.247.632.804
Các dự án khác	3.236.054.476	-
Cộng	1.714.661.492.035	1.653.623.647.376

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Số dư đầu kỳ	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
Chi phí đầu tư phát sinh trong kỳ	61.037.844.659	4.340.180.433
Số dư cuối kỳ	1.714.661.492.035	1.610.957.937.846

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. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.706 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù, và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng. Công ty đã thế chấp một phần quyền sử dụng đất của dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty CII (Công ty mẹ).

Dự án đầu tư bất động sản NBB II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP. 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 hợp nhất giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng. Công ty đã thế chấp một phần quyền sử dụng đất của dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty CII (Công ty mẹ).

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**13. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	4.579.636.245 (4.579.636.245)
Giá trị đầu tư thuần		-	-	-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Pearl City	18,55%	20.400.000.000	-	20.400.000.000 -
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	16.150.000.000 -
Công ty Cổ phần Hifill	5,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000 (2.000.000.000)
Giá trị đầu tư thuần		36.550.000.000	36.550.000.000	36.550.000.000

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

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

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

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

14. Thuế thu nhập hoãn lại	Lợi nhuận chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Tại ngày 01/01/2023	895.605.000	4.460.481.420	5.356.086.420
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	110.352.000	508.856.214	619.208.214
Tại ngày 30/06/2023	1.005.957.000	4.969.337.634	5.975.294.634
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	110.352.000	157.038.227	267.390.227
Tại ngày 31/12/2023	1.116.309.000	5.126.375.861	6.242.684.861
Tại ngày 01/01/2024	1.116.309.000	5.126.375.861	6.242.684.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	580.559.582	580.559.582
Tại ngày 30/06/2024	1.116.309.000	5.706.935.443	6.823.244.443
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Tại ngày 01/01/2023	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2023	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	786.852.028	786.852.028
Tại ngày 01/01/2024	-	786.852.028	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2024	-	786.852.028	786.852.028
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại			20%

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**15. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2024	40.000.000.000
Tại ngày 30/06/2024	40.000.000.000
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2024	2.000.000.000
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ	2.000.000.000
Tại ngày 30/06/2024	4.000.000.000
Tại ngày 01/01/2024	38.000.000.000
Tại ngày 30/06/2024	36.000.000.000

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2024	01/01/2024
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ VND	VND
Phải trả cho các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	24.609.290.097	35.632.948.903
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	38.836.691.002	45.536.691.002
Các đối tượng khác	34.726.576.841	49.362.844.702
Cộng	98.172.557.940	130.532.484.607

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	15.081.080.709	23.331.720.629
Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản (i)	29.195.161.597	28.031.401.597
Các khoản nhận trước của khách hàng khác	38.184.001	44.856.000
Cộng	44.314.426.307	51.407.978.226

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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	30/06/2024 VND
a. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	70.715.781	70.715.781	-	-
Các khoản khác	-	-	64.764.524	64.764.524
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	36.508.994.993	2.345.454.045	36.524.139.109	2.330.309.929
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.661.021.818	4.813.890.383	16.873.945.629	10.600.966.572
Thuế thu nhập cá nhân	1.560.867.137	1.673.507.202	1.778.734.674	1.455.639.665
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.585.250.021	13.990.863.260	9.865.448.851	16.710.664.430
Cộng	73.316.133.969	22.823.714.890	65.042.268.263	31.097.580.596

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	45.528.843.928	52.339.449.522
Chi phí xây dựng phải trả	3.743.942.568	4.583.183.933
Chi phí phải trả khác	609.387.273	753.607.456
Cộng	49.882.173.769	57.676.240.911

20. Phải trả khác

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)	1.000.000.000.000	290.766.338.258
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	136.369.528.800	147.555.048.800
Quỹ bảo trì căn hộ	42.582.583.583	47.589.236.144
Lãi phải trả về hợp tác kinh doanh và hỗ trợ vốn	41.709.525.041	2.830.167.596
Phải trả tiền lãi chậm thanh toán	6.017.237.553	5.259.523.271
Các khoản phải trả khác	8.015.987.934	6.455.115.044
	1.234.694.862.911	500.455.429.113

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

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

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

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
b. Dài hạn		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư (ii)	535.000.000.000	209.314.068.524
Lãi phải trả cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	56.065.365.785	84.598.403.870
Nhận ký quỹ, ký cược	6.973.528.335	6.594.888.335
Quỹ bảo trì căn hộ	947.085.036	947.085.036
	598.985.979.156	301.454.445.765
Tổng cộng phải trả khác	1.833.680.842.067	801.909.874.878
Trong đó, phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	1.634.014.222.041	587.590.830.011

Cá khoản phải trả vốn hợp tác đầu tư cuối kỳ thể hiện các khoản hợp tác với Công ty CII liên quan đến các dự án như sau:

(i) Khoản vốn hợp tác đầu tư ngắn hạn liên quan đến dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 03/2024/HĐHT-CII ký ngày 20 tháng 3 năm 2024. Giá trị khoản hợp tác là 1.000 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 25 tháng 3 năm 2025. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn theo hợp đồng với tỷ lệ là 12%/năm. Lợi nhuận được chi trả hàng tháng.

(ii) Khoản vốn hợp tác đầu tư dài hạn 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. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp tác đầu tư khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, theo hợp đồng số 05/HĐCN/NBB-CII ký ngày 11 tháng 12 năm 2023, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
a. Vay ngắn hạn						
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	441.464.000.000		629.000.000.000	187.536.000.000		-
Các khoản vay cá nhân	513.041.291.493		8.672.330.582	66.796.012.526	571.164.973.437	
Ngân hàng BIDV - CN Quảng Ngãi	10.958.950.946		5.489.160.312	6.229.243.194	11.699.033.828	
Ngân hàng HDBank	500.000.000		500.000.000	-	-	
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	21.881.000.000				518.148.685.697	
Cộng	987.845.242.439		643.661.490.894	260.561.255.720	1.101.012.692.962	
b. Vay dài hạn						
Vay bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	967.300.000.000		-	-	967.300.000.000	
Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11	894.088.000.000		-	2.964.000.000	897.052.000.000	
Ngân hàng VPBank	685.992.000.000		-	-	685.992.000.000	
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Bình Dương	-		-	507.200.685.697	507.200.685.697	
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(21.881.000.000)				(518.148.685.697)	
Cộng	2.525.499.000.000		-	510.164.685.697	2.539.396.000.000	
Tổng cộng	3.513.344.242.439		643.661.490.894	770.725.941.417	3.640.408.692.962	

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

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

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

- Các khoản vay từ bên liên quan bao gồm:
 - (i) Khoản phải trả Công ty CII với giá trị là 437.464.000.000 đồng, theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHT-CII ngày 10 tháng 01 năm 2024. Số tiền hợp tác được sử dụng cho việc đầu tư tất cả các dự án và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn hợp tác đến ngày 23 tháng 2 năm 2025. Công ty CII được phân chia lợi nhuận hàng tháng, cố định ở tỷ lệ 12,0%/năm.
 - (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII với số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 4 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 10,0%/năm. Mục đích vay để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi có kỳ hạn 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất trong kỳ là 7,2%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tài sản đảm bảo là nhà xưởng; máy móc thiết bị; phương tiện vận tải truyền dẫn; quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi; toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn 12 tháng, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 5 năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 6,4%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tài sản đảm bảo là khoản tiền gửi có kỳ hạn trị giá 500.000.000 đồng của Công ty.
- Các khoản đi vay ngắn hạn khác là các khoản tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất dao động trong khoảng từ 8,0%/năm đến 10,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn như sau:

- Các khoản vay bên liên quan bao gồm:
 - (i) Khoản vay Công ty CII với số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 940 tỷ đồng, kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 11 tháng 12 năm 2028. Lãi suất trong kỳ 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.
 - (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII với số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 27.300.000.000, đồng đáo hạn vào ngày 01 tháng 4 năm 2027. Lãi suất trong kỳ là 9,0%/năm. Mục đích vay để tài trợ vốn hoạt động kinh doanh cho Công ty. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- 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 kỳ 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 và một dự án bất động sản do Công ty CII sở hữu.
- 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 kỳ giao động trong khoản từ 10,0%/năm đến 11,5%/năm. Mục đích vay dùng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty CII bảo lãnh.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	21.881.000.000	518.148.685.697
Trong năm thứ hai	65.935.000.000	23.268.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.252.332.000.000	1.132.838.000.000
Sau năm năm	1.207.232.000.000	1.383.290.000.000
	2.547.380.000.000	3.057.544.685.697
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(21.881.000.000)	(518.148.685.697)
Số phải trả sau 12 tháng	2.525.499.000.000	2.539.396.000.000

22. Dự phòng phải trả

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Dự phòng bảo hành công trình	1.879.240.867	1.879.240.867
	322.879.240.867	322.879.240.867
b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình	3.073.632.187	3.107.962.187
	325.952.873.054	325.987.203.054

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

	30/06/2024	01/01/2024
Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	321.000.000.000	321.000.000.000

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	3.715.024.810	7.625.278.622
Trích lập quỹ trong kỳ	3.043.430.590	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(4.158.143.000)	(2.537.989.516)
Số dư cuối kỳ	2.600.312.400	5.087.289.106

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NICI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	608.545.980.580	6.534.201.950	1.819.808.830.211
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	744.447.816	(295.054.721)	449.393.095
Tại ngày 30/06/2023	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	609.290.428.396	6.239.147.229	1.820.258.223.306
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.163.295.907	(526.924.228)	636.371.679
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(240.140.704)	-	(240.140.704)
Tại ngày 31/12/2023	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	610.213.583.599	5.712.223.001	1.820.654.454.281
Tại ngày 01/01/2024	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	610.213.583.599	5.712.223.001	1.820.654.454.281
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	351.956.878	(117.313.717)	234.643.161
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.165.114.190)	(6.404.400)	(3.171.518.590)
Tại ngày 30/06/2024	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	607.400.426.287	5.588.504.884	1.817.717.578.852

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	30/06/2024 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>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(315.861)	(315.861)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(315.861)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	100.159.795
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	100.159.795
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 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.

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	30.220.966.169	186.152.748.259
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.231.649.339	7.600.106.226
Doanh thu bán hàng	2.771.514.083	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.238.631.721	-
Cộng	42.462.761.312	193.752.854.485
Trong đó, doanh thu phát sinh với các bên liên quan (<i>Xem thuyết minh VII.1</i>)	1.075.535.831	-

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	15.722.985.580	71.821.104.373
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.516.240.786	12.605.990.476
Giá vốn bán hàng	2.846.285.148	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.700.000.000	-
Cộng	26.785.511.514	84.427.094.849

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	138.635.440.796	77.934.313.386
Cổ tức được chia	190.000.000	95.000.000
Cộng	138.825.440.796	78.029.313.386
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (<i>Xem thuyết minh VII.1</i>)	135.652.789.040	77.846.003.842

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí lãi vay	122.789.444.497	102.087.089.383
Chi phí hợp tác đầu tư dự án	-	33.960.913.229
Chi phí tài chính khác	2.134.273.879	-
Cộng	124.923.718.376	136.048.002.612
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (<i>Xem thuyết minh VII.1</i>)	22.052.176.947	74.895.592.639

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí nhân viên	351.780.000	-
Chi phí nhà mẩu	50.080.956	340.497.915
Chi phí bằng tiền khác	520.776.816	572.583.352
Cộng	922.637.772	913.081.267

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.871.670.958	9.005.763.195
Chi phí khấu hao tài sản cố định	168.277.330	1.398.521.279
Thuế, phí và lệ phí	13.658.818	49.490.910
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	980.000.000	2.544.281.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	820.558.972	1.012.082.636
Chi phí bằng tiền khác	1.037.004.638	1.751.272.314
Phân bổ lợi thế thương mại	2.000.000.000	-
Cộng	8.891.170.716	15.761.411.405

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Thu nhập từ nhượng bán tài sản	2.515.095.060	-
Các khoản thu nhập khác	276.246.295	109.857.717
Cộng	2.791.341.355	109.857.717
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)	138.888.888	-

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	6.166.449.361	24.628.933.487
Các khoản phạt vi phạm, lãi chậm nộp thuế	11.546.366.335	4.398.938.287
Lỗ từ nhượng bán, thanh lý tài sản	3.995.887	-
Các khoản chi phí khác	371.719.540	953.250.832
Cộng	18.088.531.123	29.981.122.606

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.467.973.962	4.761.312.849
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ và phân bổ lợi thế thương mại	20.823.678.267	11.880.771.026
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(190.000.000)	(95.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế khác	-	1.682.909.091
Các khoản lỗ tính thuế bị bù trừ khi hợp nhất	2.566.652.800	5.873.886.872
Hoàn nhập dự phòng đầu tư công ty con (Lỗ)/Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ bị loại trừ khi hợp nhất	(883.207.496)	551.760.000
Thu nhập tính thuế	23.433.958.603	24.655.639.838
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.686.791.721	4.931.127.968
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	127.098.662	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.813.890.383	4.931.127.968

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 Trình bày lại VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	351.956.878	744.447.816
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(17.597.844)	(16.947.668)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	334.359.034	727.500.148
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	100.159.795	100.159.795
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3	7

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII")	Công ty mẹ
Công ty TNHH 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 Hạ tầng 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 Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 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	2.521.000.000.000	45.360.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	187.536.000.000	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Lãi phát sinh trong kỳ	118.986.000.000	50.992.000.000
Chi phí lãi vay	86.676.319.562	12.509.907.303
Chi phí thuê mặt bằng	-	6.600.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	35.000.000.000	835.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	325.766.338.258	529.916.931.507
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	9.474.464.935	40.529.129.006
Doanh thu bán hàng	1.075.535.831	-
Doanh thu cho thuê văn phòng và tiện ích khác	882.377.285	-
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	116.435.223.421	35.161.074.065
Nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	85.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	619.300.000.000	995.931.692.130
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	774.305.790.178
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	146.814.068.524	352.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	3.601.000.000
Lãi phát sinh trong kỳ	16.666.789.040	26.759.003.842
Chi phí lãi vay	4.729.474.982	27.975.770.354
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác	1.959.450.109	630.786.154
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội		
Chi phí lãi vay	-	6.334.246.575
Doanh thu cho thuê xe	138.888.888	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		
Chi phí lãi vay	-	11.465.241.681
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	-	4.531.053.978

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 kỳ** (tiếp theo)

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia		
Cổ tức được chia	-	95.000.000
Ông Nguyễn Văn Tý		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	2.954.479.633	-
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 kỳ kế toán		
	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	63.307.271.262	82.035.956.810
Phải thu khác		
Công ty CII	2.068.548.592.463	2.061.061.615.770
<i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
<i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>	61.058.592.463	53.571.615.770
Ông Nguyễn Văn Tý	18.585.949.633	15.631.470.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	16.666.789.040	-
Ông Nguyễn Quý Bình	2.849.348.292	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.442.102.130	1.442.102.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	17.570.498
Cộng	2.108.092.781.558	2.078.152.758.398
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	10.034.129.607	21.070.618.494
Công ty CII	14.520.000.000	14.520.000.000
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	30.716.605	28.886.524
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	11.000.000	-
Cộng	24.609.290.097	35.632.948.903
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.081.080.709	-



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 kỳ kế toán** (tiếp theo)

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả khác		
Công ty CII	1.631.020.649.732	71.844.330.170
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i>	1.535.000.000.000	62.500.000.000
<i>Lãi phải trả</i>	96.020.649.732	9.344.330.170
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	2.593.572.309	294.177.875.424
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
Cộng	1.634.014.222.041	587.590.830.011
Vay và nợ thuê tài chính		
Công ty CII	1.377.464.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	31.300.000.000	27.300.000.000
	1.408.764.000.000	967.300.000.000

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	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 Điệp	-	-
Ông Lê Trung Hiếu	-	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	-	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Bá Lân	480.000.000	480.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình	360.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Văn Tý	420.000.000	104.347.826
Ông Trương Lê Duy	-	-
Ông Mai Thanh Trúc (đã miễn nhiệm)	-	279.130.435
	1.260.000.000	1.223.478.261
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Văn Minh	353.809.524	345.652.174

01177
CÔ
T
M T
-CHI
SÀI
BÌNH-T

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

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

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

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

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

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hai (02) bộ phận, cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Bán căn hộ, đất nền và cơ sở hạ tầng trên đất;
- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cho thuê mặt bằng và cung cấp dịch vụ tiện ích;
- Các hoạt động khác: doanh thu xây dựng, hoạt động bán hàng,...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này. Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024**

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	30.220.966.169	7.231.649.339	5.010.145.804	-	42.462.761.312
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	-	1.758.355.739	(1.758.355.739)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	30.220.966.169	7.231.649.339	6.768.501.543	(1.758.355.739)	42.462.761.312
Giá vốn theo bộ phận	15.722.985.580	5.516.240.786	5.546.285.148	-	26.785.511.514
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	14.497.980.589	1.715.408.553	1.222.216.395	(1.758.355.739)	15.677.249.798
Doanh thu hoạt động tài chính					138.825.440.796
Chi phí tài chính					124.923.718.376
Chi phí bán hàng					922.637.772
Chi phí quản lý doanh nghiệp					8.891.170.716
Thu nhập khác					2.791.341.355
Chi phí khác					18.088.531.123
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					4.813.890.383
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(580.559.582)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					234.643.161

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023**

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thực hiện ra bên ngoài	186.152.748.259	7.600.106.226	-	-	193.752.854.485
Doanh thu thực hiện giữa các bộ phận	-	3.398.752.506	-	(3.398.752.506)	-
Doanh thu thuần theo bộ phận	186.152.748.259	10.998.858.732	-	(3.398.752.506)	193.752.854.485
Giá vốn theo bộ phận	71.821.104.373	12.605.990.476	-	-	84.427.094.849
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp theo bộ phận	114.331.643.886	(1.607.131.744)	-	(3.398.752.506)	109.325.759.636
Doanh thu hoạt động tài chính					78.029.313.386
Chi phí tài chính					136.048.002.612
Chi phí bán hàng					913.081.267
Chi phí quản lý doanh nghiệp					15.761.411.405
Thu nhập khác					109.857.717
Chi phí khác					29.981.122.606
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					4.931.127.968
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(619.208.214)
Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					449.393.095

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí thuê văn phòng đã ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ	2.884.204.260	633.304.110

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

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	5.768.408.520	-
Trong năm thứ hai	5.287.707.810	-
Cộng	11.056.116.330	-

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m2 văn phòng tại Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến 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.

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay các bên liên quan	1.926.464.000.000	308.684.068.493
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.411.490.894	1.621.352.331.678
Cộng	1.941.875.490.894	1.930.036.400.171
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan	450.080.406.782	395.083.922.835
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	583.862.941.417	530.426.307.677
Cộng	1.033.943.348.199	925.510.230.512

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

Ngày 16 tháng 2 năm 2022, cơ quan điều tra đã hoàn tất hồ sơ xác định sự cố cháy tại chung cư Carina Plaza. Hầu hết các thiệt hại đã được chủ đầu tư và các nạn nhân thỏa thuận bồi thường, khắc phục hậu quả. Một số yêu cầu bồi thường chưa thỏa thuận được sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử vụ án. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, các khoản bồi thường này nếu phát sinh sẽ không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

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

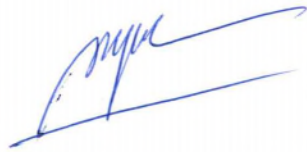
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2024

