



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

QUÝ IV NĂM 2023

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

NỘI DUNG	TRANG
Bảng cân đối kế toán công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (mẫu số B01 – DN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty mẹ (mẫu số B09 – DN)	8-35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.481.851.552.674	2.680.908.027.953
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	112.350.092.545	11.444.878.993
1. Tiền	111		15.260.092.545	11.444.878.993
2. Các khoản tương đương tiền	112		97.090.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		797.439.066.503	1.282.977.980.556
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	226.075.494.835	244.026.002.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	372.086.955.131	845.143.246.932
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.300.000.000	2.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	261.707.162.191	239.088.008.687
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(64.730.545.654)	(47.579.277.280)
III. Hàng tồn kho	140		1.522.206.714.492	1.340.810.164.001
1. Hàng tồn kho	141	9	1.522.206.714.492	1.340.810.164.001
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.855.679.134	45.675.004.403
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	16.669.391	29.577.185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		49.789.201.062	45.645.427.218
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		49.808.681	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.150.439.245.731	3.496.839.846.693
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.030.029.080.000	1.587.150.078.800
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	2.030.029.080.000	1.587.150.078.800
II. Tài sản cố định	220		69.434.196.531	91.636.737.440
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	51.827.374.694	72.582.540.131
- Nguyên giá	222		70.088.494.867	88.516.521.716
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.261.120.173)	(15.933.981.585)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	17.606.821.837	19.054.197.309
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	19.361.752.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(269.100.000)	(307.554.994)
III. Bất động sản đầu tư	230		3.100.666.467	3.243.007.407
- Nguyên giá	231		3.385.348.347	3.385.348.347
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(284.681.880)	(142.340.940)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	158.171.418.963	89.631.054.861
1. Đầu tư vào công ty con	251		196.642.481.667	111.642.481.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.579.636.245	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.150.000.000	16.150.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(59.200.698.949)	(42.741.063.051)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		236.080.236.394	118.561.210.772
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	230.953.860.533	114.100.729.352
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.126.375.861	4.460.481.420
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.632.290.798.405	6.177.747.874.646

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.865.481.357.895	4.420.611.598.114
I. Nợ ngắn hạn	310		2.053.562.514.973	1.742.900.568.916
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	95.289.158.715	75.560.655.243
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	18.391.401.597	19.651.499.364
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	64.375.417.194	118.799.134.088
4. Phải trả người lao động	314		2.348.185.840	2.865.801.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	60.260.384.704	31.203.433.662
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	515.640.042.112	314.246.162.103
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.090.663.659.134	971.948.604.185
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	202.879.240.867	201.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.715.024.810	7.625.278.622
II. Nợ dài hạn	330		2.811.918.842.922	2.677.711.029.198
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	299.822.842.922	519.510.343.501
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.512.096.000.000	2.158.200.685.697
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.766.809.440.510	1.757.136.276.532
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1.766.809.440.510	1.757.136.276.532
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		562.080.792.829	552.407.628.851
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		535.080.927.092	540.260.337.259
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		26.999.865.737	12.147.291.592
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		6.632.290.798.405	6.177.747.874.646



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ

Mẫu số B02-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	67.334.638.755	93.294.433.733	263.651.239.060	375.398.788.761
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		67.334.638.755	93.294.433.733	263.651.239.060	375.398.788.761
4. Giá vốn hàng bán	11	24	40.607.785.115	52.559.948.045	116.717.573.542	180.162.327.036
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		26.726.853.640	40.734.485.688	146.933.665.518	195.236.461.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	210.072.205.465	70.620.881.440	352.773.068.868	178.960.689.903
7. Chi phí tài chính	22	26	148.664.406.025	60.305.852.996	337.412.295.514	259.786.006.383
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	106.555.531.945	49.040.093.146	261.342.508.205	170.490.729.603
8. Chi phí bán hàng	25	27	382.917.863	522.455.094	1.329.151.640	2.922.155.477
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	40.391.341.561	24.722.991.522	58.550.333.519	42.200.007.896
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		47.360.393.656	25.804.067.516	102.414.953.713	69.288.981.872
11. Thu nhập khác	31	29	18.084.001.079	209.533.744	18.248.031.900	2.110.548.856
12. Chi phí khác	32	30	24.515.969.056	16.592.603.457	58.727.206.038	49.671.574.953
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(6.431.967.977)	(16.383.069.713)	(40.479.174.138)	(47.561.026.097)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		40.928.425.679	9.420.997.803	61.935.779.575	21.727.955.775
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	28.701.948.043	1.947.879.631	35.601.808.279	10.402.261.977
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(157.038.227)	(821.597.794)	(665.894.441)	(821.597.794)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.383.515.863	8.294.715.966	26.999.865.737	12.147.291.592



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	61.935.779.575	21.727.955.775
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3.827.752.543	4.201.354.804
Các khoản dự phòng	03	33.610.904.272	13.221.405.360
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(352.773.068.868)	(178.891.738.545)
Chi phí lãi vay	06	261.342.508.205	170.490.729.603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	7.943.875.727	30.749.706.997
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(10.310.568.950)	(529.814.644.952)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(156.569.951.593)	(357.400.816.301)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(233.535.395.076)	3.996.156.175
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(116.840.223.387)	(9.526.364.579)
Tiền lãi vay đã trả	14	(372.349.079.013)	(124.377.685.966)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(94.812.726.932)	(85.820.286.592)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.910.253.812)	(21.445.488.263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(980.384.323.036)	(1.093.639.423.481)
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	(39.400.000)	(1.962.635.511)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	40.000.000.000	2.328.287.878
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(916.804.825.848)	(1.150.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	889.988.925.578	147.648.247.018,00
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(85.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	6.105.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	389.771.129.348	129.012.312.128
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	317.915.829.078	(867.668.288.487)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.544.065.331.678	2.145.474.989.702
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.780.691.624.168)	(202.464.714.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	763.373.707.510	1.943.010.275.482
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	100.905.213.552	(18.297.436.486)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.444.878.993	29.742.315.479
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	112.350.092.545	11.444.878.993



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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 vào ngày 04 tháng 07 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 121/QĐ-SGDHCM do Tổng giám đốc sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 20 tháng 11 năm 2008.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có các chi nhánh sau, Báo cáo tài chính của Công ty được tổng hợp từ văn phòng Công ty và các chi nhánh :

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Bình Thuận	Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, T. Bình Thuận
2	Chi nhánh Tây Nam	444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.
3	Chi nhánh Miền Bắc	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.
4	Chi nhánh Quảng Ngãi	364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện. San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (tiếp theo)

- Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cát, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch, khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý du lịch.
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính được soạn thảo dựa theo qui ước giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thực hành kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thực hành kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và kết quả kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2023.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông Tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông Tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015. Hiện nay, Công ty đang trình bày BCTC theo thông tư này.

2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.3 Năm tài chính

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

3. 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:

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng trả do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 trị của hàng tồn kho xuất dùng 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: giá xuất kho tính theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường.

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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán năm.

3.5 Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

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 các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp khấu hao theo sản lượng phù hợp với với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành.

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	04 – 07
Thiết bị văn phòng	03
Phương tiện vận tải	06 – 08

Một số tài sản cố định hữu hình khác là các máy móc thiết bị nằm trong dây chuyền sản xuất công được khấu hao theo sản lượng.

3.6 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.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán

Công ty con

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi Công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực Kế toán số 25 - Báo cáo tài chính và các khoản đầu tư vào công ty con.

Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.9 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính hiện hành.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

3.10 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

3.11 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng 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 Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát sinh và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều giai đoạn thì doanh thu được ghi nhận trong giai đoạn theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc giai đoạn. 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;
- 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 kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với các khoản lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.14 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.15 Chi phí đi vay

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để đầu tư và góp vốn vào các dự án Công ty tham gia được ghi nhận là vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh của các dự án có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, đi vay vốn. Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.17 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 hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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 và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

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

3.18 Ngoại tệ

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và áp dụng tỷ giá hối đoái cho việc đánh giá lại tại thời điểm cuối năm phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được ghi nhận ban đầu theo đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3.19 Bên liên quan

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này 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 từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

4. TIỀN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	82.330.748	350.130.588
Tiền gửi ngân hàng	15.177.761.797	11.094.748.405
Các khoản tương đương tiền (i)	97.090.000.000	-
Cộng	112.350.092.545	11.444.878.993

(i) Công ty đã sử dụng số tiền 97 tỷ đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương để cầm cố đảm bảo cho chính khoản vay tại ngân hàng này (Xem thêm thuyết minh số 21).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	217.315.988.063	235.409.764.420
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.692.590.116	140.692.590.116
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh	20.325.295.473	21.191.815.473
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	56.298.102.474	73.525.358.831
Các đối tượng khác	5.500.000.000	5.500.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Việt Thành	3.800.000.000	3.800.000.000
Công ty TNHH Nhà Thép Tri Việt	1.700.000.000	1.700.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.259.506.772	3.116.237.797
Cộng	226.075.494.835	244.026.002.217

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	191.784.271.900
Công ty CP Dịch vụ Bất Động Sản Nhịp cầu Địa Ốc	3.679.691.671	1.368.756.471
Công ty CP xây dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	20.604.814.204	20.604.814.204
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	82.035.956.810	559.173.356.280
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592	4.837.996.516	4.837.996.516
Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Đại Quang Minh	2.788.607.772	2.788.607.772
Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Lagi	986.259.497	986.259.497
Các đối tượng trả trước khác	24.921.473.060	23.151.300.591
Cộng	372.086.955.131	845.143.246.932

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Là khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất là 12%/ năm, thời gian đáo hạn là ngày 30/06/2024.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	53.571.615.770	70.334.436.900
Tạm ứng đền bù	151.350.803.133	104.000.309.602
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	30.648.060.434
Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	6.965.000.000	6.965.000.000
Các khoản phải thu khác	6.179.860.454	14.148.379.351
Cộng	261.707.162.191	239.088.008.687
b. Dài hạn		
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	21.054.310.000	21.054.310.000
Các khoản ký quỹ, ký cược và phải thu khác	1.484.770.000	32.667.870
Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư (*)	2.007.490.000.000	1.566.063.100.930
Cộng	2.030.029.080.000	1.587.150.078.800

(*)

- Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty CII") về việc đầu tư kinh doanh phân chia lợi nhuận từ Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với số tiền 1.150 tỷ đồng.
- Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh về việc hợp tác đầu dự án Xa Lộ Hà Nội với số tiền 857,49 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

9. HÀNG TÓN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản dở dang (*)	1.506.822.832.965	-	1.325.426.282.474	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	15.383.881.527	-	15.383.881.527	-
Cộng	1.522.206.714.492	-	1.340.810.164.001	-

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

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	605.263.670.716	-	555.819.425.473	-
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư DeLagi	845.292.541.978	-	713.340.236.730	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	22.817.075.551	-	22.817.075.551	-
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	-	27.996.328.839	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	5.453.215.881	-	5.453.215.881	-
Cộng	1.506.822.832.965	-	1.325.426.282.474	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản chi phí khác	16.669.391	29.577.185
	16.669.391	29.577.185
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	103.454.109.092	103.454.109.092
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh	114.916.531.940	-
Chi phí nhà mẫu	9.950.458.276	9.384.734.573
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.331.509.716	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	301.251.509	866.604.391
Các khoản chi phí khác	-	395.281.296
	230.953.860.533	114.100.729.352

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	19.812.791.542	25.187.142.789	12.667.073.459	32.332.860.872
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.563.724.817	35.601.808.279	94.812.726.932	16.352.806.164
Thuế thu nhập cá nhân	4.544.195.574	6.749.760.166	9.841.924.577	1.452.031.163
Các khoản khác	18.878.422.155	27.564.252.383	32.204.955.543	14.237.718.995
Cộng	118.799.134.088	95.102.963.617	149.526.680.511	64.375.417.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	70.900.067.060	1.502.103.442	15.039.587.668	1.074.763.546	88.516.521.716
Mua trong năm	-	-	-	39.400.000	39.400.000
Thanh lý, nhượng bán	(18.467.426.849)	-	-	-	(18.467.426.849)
Tại ngày 31/12/2023	52.432.640.211	1.502.103.442	15.039.587.668	1.114.163.546	70.088.494.867
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	3.547.921.506	1.171.338.735	10.483.920.453	730.800.891	15.933.981.585
Khấu hao trong năm	2.077.868.181	77.440.920	1.309.142.085	155.407.280	3.619.858.466
Thanh lý, nhượng bán	(1.292.719.878)	-	-	-	(1.292.719.878)
Tại ngày 31/12/2023	4.333.069.809	1.248.779.655	11.793.062.538	886.208.171	18.261.120.173
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	67.352.145.554	330.764.707	4.555.667.215	343.962.655	72.582.540.131
Tại ngày 31/12/2023	48.099.570.402	253.323.787	3.246.525.130	227.955.375	51.827.374.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023	19.092.652.303	269.100.000	19.361.752.303
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.485.830.466)	-	(1.485.830.466)
Tại ngày 31/12/2023	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	59.433.219	248.121.775	307.554.994
Khấu hao trong năm	44.574.912	20.978.225	65.553.137
Thanh lý, nhượng bán	(104.008.131)	-	(104.008.131)
Tại ngày 31/12/2023	-	269.100.000	269.100.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	19.033.219.084	20.978.225	19.054.197.309
Tại ngày 31/12/2023	17.606.821.837	-	17.606.821.837

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	851.376.014.572	826.159.350.930
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	802.247.632.804	778.819.819.210
Dự án khác	-	1.638.587.273
Cộng	1.653.623.647.376	1.606.617.757.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95%	57.615.315.000	-	95,0%	57.615.315.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90%	34.227.166.667	(34.227.166.667)	90,0%	34.227.166.667	(34.227.166.667)
Công ty TNHH Hương Trà	99%	19.800.000.000	(3.934.260.139)	99,0%	19.800.000.000	(3.934.260.139)
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	100%	85.000.000.000	(16.459.635.898)		-	-
		196.642.481.667	(54.621.062.704)		111.642.481.667	(38.161.426.806)
b. Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,0%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,5%	16.150.000.000	-	9,5%	16.150.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			(59.200.698.949)			(42.741.063.051)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	thanh toán VND	VND	thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	34.185.720.696	34.185.720.696	34.185.720.696	34.185.720.696
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (E&C)	17.951.716.746	17.951.716.746	6.128.109.903	6.128.109.903
Công ty CP Chuyển giao và Ứng dụng Công nghệ Địa kỹ thuật	3.145.300.185	3.145.300.185	5.645.300.185	5.645.300.185
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi	5.488.366.804	5.488.366.804	4.881.217.832	4.881.217.832
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222
Công ty TNHH XD-TM-DV Thuận Phong	2.899.600.611	2.899.600.611	3.199.600.611	3.199.600.611
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Tiến Thịnh	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537
Công ty TNHH SX-TM-DV-XD Điện Thiên Khang	3.163.444.050	3.163.444.050	398.643.044	398.643.044
Công ty TNHH Tư Vấn P&T (Việt Nam)	1.725.883.200	1.725.883.200	1.725.883.200	1.725.883.200
Công ty TNHH Xây dựng Đắc Thuận	2.198.402.669	2.198.402.669	610.562.787	610.562.787
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương mại Vạn Phúc	2.537.606.778	2.537.606.778	350.291.038	350.291.038
Công Ty CPXD Công Trình Quảng Ngãi	2.065.473.798	2.065.473.798	-	-
Các nhà cung cấp khác	13.772.627.419	13.772.627.419	12.280.310.188	12.280.310.188
Cộng	95.289.158.715	95.289.158.715	75.560.655.243	75.560.655.243

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	15.368.770.366	16.628.868.133
Dự án Khu dân cư Phường 2, Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Cộng	18.391.401.597	19.651.499.364

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay	55.380.000.771	24.432.412.948
Chi phí xây dựng	4.079.423.182	4.806.087.886
Các khoản chi phí phải trả khác	800.960.751	1.964.932.828
Cộng	60.260.384.704	31.203.433.662

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	147.555.048.800	207.000.880.850
Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC	-	37.253.837.197
Quỹ bảo tri phải trả	42.389.547.736	44.889.547.736
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.040.942.635	19.043.942.635
Lãi vay phải trả	5.957.167.860	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	290.766.338.258	-
Lãi phải trả hợp tác đầu tư	2.072.688.144	-
Các khoản phải trả khác	7.858.308.680	6.057.953.685
Cộng	515.640.042.113	314.246.162.103
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.409.888.335	5.913.031.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	209.314.068.524	357.304.068.524
Lãi vay phải trả	84.098.886.063	156.293.243.977
Cộng	299.822.842.922	519.510.343.501

(*) Là khoản hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (“Công ty E&C”) để triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án của Công ty NBB. Tại ngày 31/12/2023 số tiền góp vốn của Công ty E&C tại Công ty NBB là 290,7 tỷ đồng.

(**)

- Là khoản hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh- Quảng Ngãi của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“Công ty BTT”), thời gian hợp tác đến 31 tháng 12 năm 2025. Tại ngày 31/12/2023 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty BTT tại Công ty NBB là 148,8 tỷ đồng.

- Là khoản hợp tác đầu tư dự án DeLagi của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (“Công ty CII”), thời gian hợp tác đến 13 tháng 12 năm 2030. Tại ngày 31/12/2023 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 12,5 tỷ đồng.

- Là khoản hợp tác đầu tư phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (“Công ty CII”). Tại ngày 31/12/2023 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 50 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (*)	201.000.000.000	201.000.000.000
Chi phí dự án phải trả	1.879.240.867	-
Cộng	202.879.240.867	201.000.000.000

(*) Công ty đang thực hiện trích trước khoản chi phí sử dụng đất phải trả cho Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán tiền sử dụng đất để xác định chính xác số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	571.164.973.437	571.164.973.437	42.761.331.678	383.544.962.426	911.948.604.185	911.948.604.185
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.350.000.000	1.350.000.000	3.000.000.000	1.650.000.000	-	-
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	518.148.685.697	518.148.685.697			60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	1.090.663.659.134	1.090.663.659.134	45.761.331.678	385.194.962.426	971.948.604.185	971.948.604.185
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	507.200.685.697	507.200.685.697	-	60.000.000.000	567.200.685.697	567.200.685.697
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	897.052.000.000	897.052.000.000	900.000.000.000	2.948.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	685.992.000.000	685.992.000.000	685.992.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	940.000.000.000	940.000.000.000	940.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	29.175.000.000	115.175.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	-	-	-	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(518.148.685.697)	(518.148.685.697)			(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Cộng	2.512.096.000.000	2.512.096.000.000	2.955.167.000.000	1.853.123.000.000	1.868.200.685.697	1.868.200.685.697
Trái phiếu phát hành						
Mã trái phiếu NBBH2124001	-	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
Cộng	-	-	-	290.000.000.000	290.000.000.000	290.000.000.000
Tổng cộng khoản vay	3.602.759.659.134	3.602.759.659.134	3.000.928.331.678	2.238.317.962.426	3.130.149.289.882	3.130.149.289.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<u>Ngắn hạn</u>					
Nhiều cá nhân	571.164.973.437	Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8-9%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.350.000.000	12 tháng	5,0%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
<u>Dài hạn</u>					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	507.200.685.697	144 tháng đến ngày 19/05/2034	8,5%	Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận	Hợp đồng tiền gửi của NBB và CII tại Ngân hàng Vietcombank.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	897.052.000.000	180 tháng đến 16/06/2038	11,5%	Thực hiện hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, HCM.	- Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận. - Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, HCM. giữa NBB và CII.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	685.992.000.000	86 tháng đến 25/09/2030	11,5%	Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Xa lộ Hà Nội.	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội.
Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	940.000.000.000	60 tháng	9,6%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	555.980.920.498	1.760.709.568.179
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.147.291.592	12.147.291.592
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.576.466.591)	(12.576.466.591)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	(3.144.116.648)	(3.144.116.648)
Tại ngày 31/12/2022	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	552.407.628.851	1.757.136.276.532
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	26.999.865.737	26.999.865.737
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(240.140.704)	(240.140.704)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(17.086.561.055)	(17.086.561.055)
Tại ngày 31/12/2023	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	562.080.792.829	1.766.809.440.510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

23. DOANH THU

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	64.590.115.138	92.141.084.964	257.182.492.405	358.212.017.270
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.744.523.617	1.153.348.769	6.468.746.655	17.186.771.491
Cộng	67.334.638.755	93.294.433.733	263.651.239.060	375.398.788.761

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn bất động sản	38.765.796.431	52.032.747.517	113.211.550.357	163.063.526.040
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	1.841.988.684	527.200.528	3.506.023.185	17.098.800.996
Cộng	40.607.785.115	52.559.948.045	116.717.573.542	180.162.327.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	59.882.205.465	42.025.881.440	201.728.068.868	149.130.689.903
Doanh thu từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển khu đất tại P.16, Quận 8, TP.HCM	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Cổ tức được chia	190.000.000	28.595.000.000	1.045.000.000	29.830.000.000
Cộng	210.072.205.465	70.620.881.440	352.773.068.868	178.960.689.903

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí hợp tác đầu tư dự án	20.476.309.292	11.796.203.274	54.437.222.521	89.295.276.780
Chi phí lãi vay	106.555.531.945	48.509.649.722	261.342.508.205	170.490.729.603
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh	5.172.928.890	-	5.172.928.890	-
Dự phòng đầu tư tài chính	16.459.635.898	-	16.459.635.898	-
Cộng	148.664.406.025	60.305.852.996	337.412.295.514	259.786.006.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí bằng tiền khác	382.917.863	522.455.094	1.329.151.640	2.922.155.477
Cộng	382.917.863	522.455.094	1.329.151.640	2.922.155.477

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên quản lý	5.093.267.341	7.149.883.741	14.860.153.650	18.544.510.053
Chi phí khấu hao tài sản cố định	422.142.443	1.132.329.138	2.411.563.753	2.524.640.419
Chi phí dự phòng	17.151.268.374	13.221.405.360	17.151.268.374	13.221.405.360
Chi phí khác	17.724.663.403	3.219.373.283	24.127.347.742	7.909.452.064
Cộng	40.391.341.561	24.722.991.522	58.550.333.519	42.200.007.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập từ chuyển nhượng văn phòng làm việc	17.932.727.270	-	17.932.727.270	-
Các khoản thu nhập khác	151.273.809	209.533.744	315.304.630	2.110.548.856
Cộng	18.084.001.079	209.533.744	18.248.031.900	2.110.548.856

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	6.084.917.112	8.444.807.380	10.483.855.399	10.851.873.642
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng, chậm trả	15.660.477.155	7.616.382.555	44.497.360.839	35.775.096.055
Các khoản chi phí khác	2.770.574.789	531.413.522	3.745.989.800	3.044.605.256
Cộng	24.515.969.056	16.592.603.457	58.727.206.038	49.671.574.953

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty mẹ là 20% lợi nhuận chịu thuế.

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	61.935.779.575	21.727.955.775
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế	7.500.000.000	-
Chi phí không được trừ	61.631.363.567	30.283.354.108
Thu nhập chịu thuế	116.067.143.142	52.011.309.883
Chuyển lỗ		-
Thu nhập tính thuế	116.067.143.142	52.011.309.883
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	28.802.119.648	10.402.261.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung	6.799.688.631	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.601.808.279	10.402.261.977

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	Bên liên quan của Công ty CII

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm, Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	45.360.000.000	371.266.082.192
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	402.664.068.524	39.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	9.593.400.454	41.571.023.404
Góp vốn hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ	-	1.150.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ	114.242.000.000	86.931.000.000
Lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư Xa Lộ Hà Nội	55.736.000.000	-
Hoàn trả vốn hỗ trợ vốn	125.000.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	2.916.506.849	-
Hợp tác đầu tư dự án Xa Lộ Hà Nội	857.490.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Hạ Tầng CII E&C		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	943.137.000.000	-
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư	652.370.661.742	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000.064.612	-
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	9.142.672.919	102.719.116.737
Chi phí thi công hạ tầng dự án DeLagi	44.024.613.758	86.631.102.465
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	350.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	350.000.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	20.129.129.099	25.430.136.987
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	85.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	498.814.068.524	-
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	352.000.000.000	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	995.931.692.130	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	995.931.692.130	146.848.247.018
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	18.039.059.413	-
Lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư	31.000.182.726	61.401.675.962
Nhận tiền hỗ trợ vốn	29.175.000.000	86.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	115.175.000.000	-
Trả lãi phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	59.386.517.429	-
Thu lãi góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	71.628.175.065	-
Mua tài sản	-	1.580.909.091
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	6.334.246.575	29.156.164.384
Trả lãi phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	35.490.410.959	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia		
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	-	400.000.000.000
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	400.000.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	16.375.610.970	29.186.438.357
Trả lãi phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	45.562.049.327	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh		
Chuyển tiền thanh toán công nợ Hùng Thanh	3.848.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	9.200.000.000
Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn	-	500.000.000
Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ khác	2.535.772.769	3.398.752.505

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 01 năm 2024

