



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT**  
**QUÝ II NĂM 2026**  
**Kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026**

| <b>NỘI DUNG</b>                                                                                 | <b>TRANG</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Báo cáo tình hình tài chính công ty hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 (mẫu số B01 – DN/HN) | 3-4          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN/HN)                                       | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN/HN)                                                 | 6-7          |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)                         | 8-46         |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

| TÀI SẢN                                              | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026<br>Trình bày lại |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                              | <b>100</b> |             | <b>5.806.471.019.438</b> | <b>5.265.538.926.797</b>    |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                   | 110        | V.1         | 3.011.769.083            | 4.104.148.855               |
| Tiền                                                 | 111        |             | 2.981.769.083            | 4.074.148.855               |
| Các khoản tương đương tiền                           | 112        |             | 30.000.000               | 30.000.000                  |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                            | 120        |             | 196.625.506.113          | 55.112.000.000              |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn             | 123        | V.2         | 196.625.506.113          | 55.112.000.000              |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                          | 130        |             | 854.536.837.789          | 1.027.562.398.057           |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                     | 131        | V.3         | 282.682.171.083          | 290.356.816.030             |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                     | 132        | V.4         | 319.667.852.376          | 383.628.370.006             |
| Phải thu ngắn hạn khác                               | 135        | V.5         | 254.916.866.201          | 356.307.263.892             |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)               | 136        | V.6         | (2.730.051.871)          | (2.730.051.871)             |
| Hàng tồn kho                                         | 140        |             | 4.639.174.928.449        | 4.093.661.567.696           |
| Hàng tồn kho                                         | 141        | V.7         | 4.639.174.928.449        | 4.093.661.567.696           |
| Tài sản ngắn hạn khác                                | 160        |             | 113.121.978.004          | 85.098.812.189              |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                         | 161        | V.8         | 0                        | 1.890.070.707               |
| Thuế GTGT được khấu trừ                              | 162        |             | 110.829.300.948          | 80.296.409.187              |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước             | 163        |             | 2.292.677.056            | 2.912.332.295               |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                               | <b>200</b> |             | <b>2.522.945.301.579</b> | <b>2.510.720.896.436</b>    |
| Các khoản phải thu dài hạn                           | 210        |             | 79.494.206.403           | 52.518.721.267              |
| Phải thu dài hạn của khách hàng                      | 211        | V.2         | 25.604.074.273           | 23.598.225.137              |
| Phải thu dài hạn khác                                | 215        | V.5         | 53.890.132.130           | 28.920.496.130              |
| Tài sản cố định                                      | 220        |             | 205.612.485.953          | 208.455.225.163             |
| Tài sản cố định hữu hình                             | 221        | V.10        | 174.234.657.967          | 177.077.397.177             |
| - Nguyên giá                                         | 222        |             | 231.954.778.506          | 231.954.778.506             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                             | 223        |             | (57.720.120.539)         | (54.877.381.329)            |
| Tài sản cố định vô hình                              | 227        | V.11        | 31.377.827.986           | 31.377.827.986              |
| - Nguyên giá                                         | 228        |             | 31.646.927.986           | 31.646.927.986              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                             | 229        |             | (269.100.000)            | (269.100.000)               |
| Bất động sản đầu tư                                  | 240        | V.12        | 22.060.019.832           | 22.720.928.406              |
| - Nguyên giá                                         | 241        |             | 30.103.487.556           | 30.103.487.556              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                             | 242        |             | (8.043.467.724)          | (7.382.559.150)             |
| Tài sản dở dang dài hạn                              | 250        |             | 5.790.355.613            | 5.741.204.903               |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                      | 252        |             | 5.790.355.613            | 5.741.204.903               |
| Đầu tư tài chính dài hạn                             | 260        | V.13        | 1.950.156.000.000        | 1.968.528.000.000           |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 263        |             | 18.150.000.000           | 18.150.000.000              |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264        |             | (2.000.000.000)          | (2.000.000.000)             |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn              | 265        | V.2         | 1.934.006.000.000        | 1.952.378.000.000           |
| Tài sản dài hạn khác                                 | 270        |             | 259.832.233.778          | 252.756.816.697             |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                          | 271        | V.8         | 256.867.523.470          | 245.671.143.549             |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                       | 272        |             | 2.964.710.308            | 7.085.673.148               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200)        | <b>280</b> |             | <b>8.329.416.321.017</b> | <b>7.776.259.823.233</b>    |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026<br>Trình bày lại |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b> |             | <b>6.508.705.207.254</b> | <b>5.955.395.704.320</b>    |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |             | <b>2.337.022.871.214</b> | <b>2.020.221.614.596</b>    |
| Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | V.14        | 53.452.150.219           | 37.810.446.682              |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | V.15        | 28.534.365.597           | 28.534.365.597              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn               | 314        | V.9         | 6.933.337.031            | 17.410.494.568              |
| Phải trả người lao động                                    | 315        |             | 1.765.983.149            | 1.729.395.834               |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 316        | V.16        | 37.789.375.379           | 29.392.757.782              |
| Phải trả ngắn hạn khác                                     | 320        | V.17        | 336.849.321.669          | 295.059.969.749             |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 321        | V.19        | 1.548.301.336.441        | 1.285.649.571.493           |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 322        | V.18        | 322.666.513.634          | 322.666.513.634             |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 323        |             | 730.488.095              | 1.968.099.257               |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                          | <b>330</b> |             | <b>4.171.682.336.040</b> | <b>3.935.174.089.724</b>    |
| Phải trả dài hạn khác                                      | 338        | V.17        | 783.494.401.417          | 765.244.414.786             |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 339        | V.19        | 3.387.401.082.595        | 3.169.142.822.910           |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 342        |             | 786.852.028              | 786.852.028                 |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>1.820.711.113.763</b> | <b>1.820.864.118.913</b>    |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | V.20        | <b>1.820.711.113.763</b> | <b>1.820.864.118.913</b>    |
| 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           |
| Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412        |             | 207.059.165.444          | 207.059.165.444             |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)                        | 415        |             | (7.087.077.763)          | (7.087.077.763)             |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 420        |             | 611.315.341.739          | 611.269.244.231             |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 610.896.030.393          | 601.938.898.260             |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 419.311.346              | 9.330.345.971               |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            | 429        |             | 4.667.124.343            | 4.866.227.001               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300 + 400)            | <b>440</b> |             | <b>8.329.416.321.017</b> | <b>7.776.259.823.233</b>    |

  
Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 23 tháng 07 năm 2026

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

| CHỈ TIÊU                                                                | Mã số | Thuyết minh | Quý 2/2026       | Quý 2/2025       | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 1     | VI.1        | 4.882.361.910    | 9.420.654.522    | 8.707.576.813                | 23.049.731.060               |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                         | 2     |             | 28.680.817.684   | -                | 28.680.817.684               | -                            |
| 3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)                                       | 10    |             | (23.798.455.774) | 9.420.654.522    | (19.973.240.871)             | 23.049.731.060               |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                     | 11    | VI.2        | (23.522.424.238) | 6.619.070.536    | (20.203.507.423)             | 14.901.747.180               |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)         | 20    |             | (276.031.536)    | 2.801.583.986    | 230.266.552                  | 8.147.983.880                |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư               | 21    |             | -                | -                | -                            | -                            |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                        | 22    | VI.3        | 68.031.743.343   | 114.984.421.094  | 126.733.759.152              | 186.372.361.546              |
| Chi phí tài chính                                                       | 23    | VI.4        | 44.754.942.842   | 70.650.120.042   | 84.427.068.946               | 133.053.037.952              |
| 8. - Trong đó: Chi phí lãi vay                                          | 24    |             | 44.754.942.842   | 68.233.978.766   | 84.427.068.946               | 130.631.369.994              |
| 9. Chi phí bán hàng                                                     | 25    | VI.5        | 25.923.415       | 6.203.202        | 1.173.177.112                | 613.063.034                  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 26    | VI.6        | 2.544.012.689    | 7.079.459.166    | 4.281.209.665                | 10.328.236.464               |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20+21+22- (23+25+26)] | 30    |             | 20.430.832.861   | 40.050.222.670   | 37.082.569.981               | 50.526.007.976               |
| 12. Thu nhập khác                                                       | 31    | VI.7        | 465.520.986      | 600.928.506      | 2.076.933.273                | 798.734.800                  |
| 13. Chi phí khác                                                        | 32    | VI.8        | 9.940.047.057    | 35.315.042.578   | 27.571.815.884               | 44.931.088.666               |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                       | 40    |             | (9.474.526.071)  | (34.714.114.072) | (25.494.882.611)             | (44.132.353.866)             |
| 15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                         | 50    |             | 10.956.306.790   | 5.336.108.598    | 11.587.687.370               | 6.393.654.110                |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                        | 51    | VI.9        | 6.755.394.903    | 5.579.344.335    | 7.246.515.842                | 6.291.170.743                |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                         | 52    |             | 4.120.962.840    | (292.799.732)    | 4.120.962.840                | -                            |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)        | 60    |             | 79.949.047       | 49.563.995       | 220.208.688                  | 102.483.367                  |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                          | 61    |             | (107.964.156)    | (57.233.026)     | (199.102.658)                | (129.198.940)                |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                           | 62    |             | 187.913.203      | 106.797.021      | 419.311.346                  | 231.682.307                  |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                            | 70    |             | 2                | 2                | 4                            | 2                            |

  
Nguyễn Văn Minh  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 07 năm 2026

  
Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng

5



Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY HỢP NHẤT**

(theo phương pháp gián tiếp)

| CHỈ TIÊU                                                                                           | Mã số     | Từ ngày 01/01/2026<br>đến ngày 30/06/2026 | Từ ngày 01/01/2025<br>đến ngày 30/06/2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                  |           |                                           |                                           |
| 1. Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                    | 01        | 11.587.687.370                            | 6.393.654.110                             |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                        |           |                                           |                                           |
| Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ                                                                    | 02        | 3.503.647.784                             | 6.037.963.327                             |
| lợi thế thương mại                                                                                 | 03        | -                                         | 2.106.317.808                             |
| Các khoản dự phòng                                                                                 | 05        | (126.733.759.152)                         | (138.985.585.626)                         |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                            | 06        | 117.202.417.716                           | 130.631.369.994                           |
| Chi phí lãi vay                                                                                    | 08        | 5.559.993.718                             | 6.183.719.613                             |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay<br>đổi vốn lưu động                                |           |                                           |                                           |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu                                                                     | 09        | (106.220.582.110)                         | (47.783.965.369)                          |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho                                                                           | 10        | (545.513.360.753)                         | (69.525.422.260)                          |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay<br>phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 57.161.802.216                            | (16.116.606.360)                          |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                                      | 12        | (9.306.309.214)                           | (14.679.204.240)                          |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                                | 14        | (90.291.447.557)                          | (201.202.667.495)                         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                  | 15        | (17.682.198.754)                          | (7.848.731.878)                           |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                             | 17        | (1.610.825.000)                           | (1.601.362.818)                           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                               | <b>20</b> | <b>(707.902.927.454)</b>                  | <b>(352.574.240.807)</b>                  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                     |           |                                           |                                           |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài<br>sản dài hạn khác                               | 21        | (49.150.710)                              | (1.569.503.323)                           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài<br>sản dài hạn khác                            | 22        | -                                         | 617.741.506                               |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị                                                 | 23        | -                                         | (190.000.000.000)                         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của<br>đơn vị khác                                 | 24        | -                                         | 347.937.685.000                           |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận<br>được chia                                          | 27        | 225.949.673.759                           | 170.692.277.321                           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                   | <b>30</b> | <b>225.900.523.049</b>                    | <b>327.678.200.504</b>                    |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 (theo phương pháp gián tiếp)

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 |
|--------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>     |       |                                        |                                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                  | 33    | 1.176.654.608.172                      | 1.368.064.999.999                      |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                 | 34    | (695.744.583.539)                      | (1.351.045.761.528)                    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động                     | 40    | 480.910.024.633                        | 17.019.238.471                         |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50 = 20 + 30 + 40) | 50    | (1.092.379.772)                        | (7.876.801.832)                        |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                       | 60    | 4.104.148.855                          | 33.130.364.876                         |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm<br>(70 = 50 + 60)    | 70    | 3.011.769.083                          | 25.253.563.044                         |



 Nguyễn Văn Minh  
 Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 07 năm 2026



 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

### **I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 20 ngày 20 tháng 07 năm 2025.

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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 lần lượt là 74 người và 74 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 năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng, đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị, khai thác và chế biến khoáng sản.

#### **Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong năm 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.

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

Mẫu số B09-DN/HN

**I. THÔNG TIN KHAI 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                                                                 | 31/03/2026              |                                       | 01/01/2026              |                                    | Nơi thành lập<br>và hoạt động | Hoạt động chính                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                             | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>(%) | Tỷ lệ biểu<br>quyết năm<br>giữ<br>(%) | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>(%) | Tỷ lệ biểu<br>quyết năm giữ<br>(%) |                               |                                                               |
| <b>Các công ty con</b>                                                      |                         |                                       |                         |                                    |                               |                                                               |
| 1. Công ty TNHH Xây dựng -<br>Thương mại - Dịch vụ - Sản<br>xuất Hùng Thanh | 95,0%                   | 95,0%                                 | 95,0%                   | 95,0%                              | Tp.Hồ Chí Minh                | Kinh doanh bất động sản                                       |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Khoáng sản Quảng Ngãi                          | 90,0%                   | 90,0%                                 | 90,0%                   | 90,0%                              | Tỉnh<br>Quảng Ngãi            | Khai thác đá, cát, sỏi, đất<br>sét                            |
| 3. Công ty TNHH Hương Trà                                                   | 99,0%                   | 99,0%                                 | 99,0%                   | 99,0%                              | Tỉnh<br>Quảng Ngãi            | Quản lý điều hành và kinh<br>doanh Mô nước khoáng<br>Trà Bồng |
| <b>Công ty liên doanh, liên kết</b>                                         |                         |                                       |                         |                                    |                               |                                                               |
| 1. Công ty TNHH Đầu tư và<br>Xây dựng Tam Phú                               | 49,0%                   | 49,0%                                 | 49,0%                   | 49,0%                              | Tỉnh<br>Quảng Nam             | Kinh doanh bất động sản                                       |

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

### **I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)

#### **Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)

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

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại tổ 2, thôn Phước Hải, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận).
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại số 14, tổ 7b, khu 9B, phường Bãi Cháy (địa chỉ cũ: thành phố Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi.

#### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

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 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) ngày 20 tháng 06 năm 2026 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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

### **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

#### **Năm 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.

### **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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 06 năm 2026 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.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

### **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:

#### **ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm 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.

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12. 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 năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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 hợp nhất. 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 của năm tài chính 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.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

#### **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 cầu 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.

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 liên 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 tại thời điểm mất quyền kiểm soát.

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 thay vì ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

#### **Hàng tồn kho**

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

#### Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

#### 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 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, 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.

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 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 năm.

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

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

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

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

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

#### **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. 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 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.

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.

#### **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.

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

#### **Lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 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.

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 tại thời điểm phát sinh.

#### **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 năm tài chính 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.

#### **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 dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### **Chi phí phải trả**

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

##### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

##### **Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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".

##### **Trái phiếu**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn. Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

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

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

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

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

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

#### **Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

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

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

#### **Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Tiền lãi*

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

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

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

#### **Ghi nhận giá vốn**

##### *Bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trong năm.

#### **Chi phí đi vay**

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

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

#### **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.

#### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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. 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### **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 năm.

#### **Các bên liên quan**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                      | 30-06-26<br>VND      | 01-01-26<br>VND      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                             | 600.261.846          | 448.244.422          |
| Tiền gửi ngân hàng                   | 2.381.507.237        | 3.625.904.433        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín    | 1.267.149.788        | 1.115.799.552        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 16.732.916           | 57.434.697           |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng  | 197.594.965          | 186.358.154          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | 355.655.081          | 340.688.826          |
| Ngân hàng khác                       | 544.374.487          | 1.925.623.204        |
| Các khoản tương đương tiền           | 30.000.000           | 30.000.000           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.011.769.083</b> | <b>4.104.148.855</b> |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                                                  | 30-06-26                 |                         | 01/01/2026 - Trình bày lại |                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                                  | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND      | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                               |                          |                         |                            |                         |
| Phải thu hỗ trợ vốn                              | -                        | -                       | -                          | -                       |
| Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh             | 196.625.506.113          | -                       | 55.112.000.000             | -                       |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>196.625.506.113</b>   | <b>-</b>                | <b>55.112.000.000</b>      | <b>-</b>                |
| <b>b. Dài hạn</b>                                |                          |                         |                            |                         |
| Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (*)         | 1.934.006.000.000        | -                       | 1.952.378.000.000          | -                       |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>1.934.006.000.000</b> | <b>-</b>                | <b>1.952.378.000.000</b>   | <b>-</b>                |
| <b>Tổng cộng đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn</b> | <b>2.130.631.506.113</b> | <b>-</b>                | <b>2.007.490.000.000</b>   | <b>-</b>                |

(\*) - 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                     | 30-06-26               |                         | 01/01/2026 - Trình bày lại |                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                                     | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND      | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                  |                        |                         |                            |                         |
| <b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>       | <b>274.947.815.453</b> | -                       | <b>276.567.020.753</b>     | -                       |
| <i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i>  | <i>138.103.959.475</i> | -                       | <i>139.628.164.775</i>     | -                       |
| <i>Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers</i>   | <i>103.950.610.505</i> | -                       | <i>103.950.610.505</i>     | -                       |
| <i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sơn - Quảng Ninh</i> | <i>18.055.295.473</i>  | -                       | <i>18.150.295.473</i>      | -                       |
| <i>Dự án khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi</i>       | <i>14.837.950.000</i>  | -                       | <i>14.837.950.000</i>      | -                       |
| Trần Đình Tuấn                                      | 3.265.123.636          | -                       | 9.239.631.336              | -                       |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                  | 4.469.231.994          | -                       | 4.550.163.941              | -                       |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>282.682.171.083</b> | -                       | <b>290.356.816.030</b>     | -                       |
| <b>b. Dài hạn</b>                                   |                        |                         |                            |                         |
| Trần Đình Tuấn                                      | 25.604.074.273         | -                       | 23.598.225.137             | -                       |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>25.604.074.273</b>  | -                       | <b>23.598.225.137</b>      | -                       |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

|                                                 | 30-06-26               |                         | 01/01/2026 - Trình bày lại |                         |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                                 | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND      | Giá trị dự phòng<br>VND |
| <b>Bên liên quan</b>                            |                        |                         |                            |                         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII            | 34.184.478.845         | -                       | 43.996.718.203             | -                       |
|                                                 | <b>34.184.478.845</b>  | -                       | <b>43.996.718.203</b>      | -                       |
| <b>Nhà cung cấp khác</b>                        |                        |                         |                            |                         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhip cầu Địa Ốc         | 191.784.271.900        | -                       | 191.784.271.900            | -                       |
| Công ty CP Xây dựng Dân Dụng E&C                | 40.447.883.701         | -                       | 40.447.883.701             | -                       |
| Công ty CP Xây dựng Sài Gòn                     | 10.115.116.668         | -                       | -                          | -                       |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Lập Việt | 16.098.198.400         | -                       | 11.264.406.650             | -                       |
| Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây dựng Thiên An    | -                      | -                       | 62.970.071.582             | -                       |
| Công Ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi      | 15.601.042.651         | -                       | 15.646.955.290             | -                       |
| Các nhà cung cấp khác                           | 11.436.860.210         | -                       | 17.518.062.680             | -                       |
|                                                 | <b>285.483.373.530</b> | -                       | <b>339.631.651.803</b>     | -                       |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>319.667.852.375</b> | -                       | <b>383.628.370.006</b>     | -                       |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**5. PHẢI THU KHÁC**

**a. Ngắn hạn**

Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng

Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư

Các khoản ký quỹ, đặt cọc, cầm cố

Cổ tức được chia

Các khoản phải thu khác

**Cộng**

|  | 30-06-26                | 01/01/2026 - Trình bày lại |
|--|-------------------------|----------------------------|
|  | Giá trị ghi sổ<br>VND   | Giá trị ghi sổ<br>VND      |
|  | Giá trị dự phòng<br>VND | Giá trị dự phòng<br>VND    |
|  |                         |                            |
|  | 231.378.466.875         | 233.011.958.875            |
|  | -                       | 99.215.914.607             |
|  | 7.261.000.000           | 6.963.000.000              |
|  | -                       | 1.045.000.000              |
|  | 16.277.399.326          | 16.071.390.410             |
|  | <b>254.916.866.201</b>  | <b>356.307.263.892</b>     |
|  |                         | -                          |

**b. Dài hạn**

Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án

Các khoản phải thu khác

**Cộng**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | 53.880.132.130        | 28.920.496.130        |
|  | 10.000.000            | -                     |
|  | <b>53.890.132.130</b> | <b>28.920.496.130</b> |
|  |                       | -                     |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**6. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÓI**

|                                  | 30-06-26             |                        |                        |                      | 01-01-26               |                        |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               |
|                                  | VND                  | VND                    | VND                    | VND                  | VND                    | VND                    |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 3.569.998.895        | 839.947.024            | (2.730.051.871)        | 3.569.998.895        | 839.947.024            | (2.730.051.871)        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>3.569.998.895</b> | <b>839.947.024</b>     | <b>(2.730.051.871)</b> | <b>3.569.998.895</b> | <b>839.947.024</b>     | <b>(2.730.051.871)</b> |

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

|                            | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | Trả trước cho người bán ngắn hạn | Phải thu ngắn hạn khác | Phải thu về cho vay | Tổng cộng       |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
|                            | VND                              | VND                              | VND                    | VND                 | VND             |
| Số đầu năm                 | (2.730.051.871)                  | -                                | -                      | -                   | (2.730.051.871) |
| Trích lập dự phòng bổ sung | -                                | -                                | -                      | -                   | -               |
| Số cuối năm                | (2.730.051.871)                  | -                                | -                      | -                   | (2.730.051.871) |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**7. HÀNG TỒN KHO**

|                          | 30-06-26                 |                 | 01-01-25                 |                 |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                          | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Công cụ, dụng cụ         | 11.783.158.939           | -               | 11.736.853.384           | -               |
| Bất động sản dở dang (*) | 4.569.361.034.250        | -               | 4.051.571.905.654        | -               |
| Bất động sản hoàn thành  | 27.677.926.602           | -               | -                        | -               |
| Hàng hóa bất động sản    | 30.352.808.658           | -               | 30.352.808.658           | -               |
| <b>Cộng</b>              | <b>4.639.174.928.449</b> | <b>-</b>        | <b>4.093.661.567.696</b> | <b>-</b>        |

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

|                                                          | 30-06-26                 |                 | 01-01-25                 |                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                                          | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Dự án Khu dân cư NBB Garden III                          | 1.492.693.517.219        | -               | 1.086.913.497.678        | -               |
| Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II                         | 972.211.146.699          | -               | 933.548.386.660          | -               |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi                   | 718.098.601.427          | -               | 693.557.715.722          | -               |
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi   | 1.315.334.594.371        | -               | 1.266.529.131.060        | -               |
| Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers | 14.756.554.263           | -               | 14.756.554.263           | -               |
| 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            | -               |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>4.569.361.034.250</b> | <b>-</b>        | <b>4.051.571.905.654</b> | <b>-</b>        |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                               | 30-06-26<br>VND        | 01-01-26<br>VND        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                            |                        |                        |
| Chi phí bảo hiểm                              | -                      | 1.890.070.707          |
|                                               | -                      | <b>1.890.070.707</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                             |                        |                        |
| Chi phí môi giới bất động sản                 | 108.068.164.398        | 103.388.472.727        |
| Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh | 111.046.537.760        | 111.046.537.760        |
| Chi phí nhà mẫu                               | 37.752.651.242         | 29.616.850.195         |
| Chi phí bảo hiểm                              | -                      | 900.000.000            |
| Các khoản chi phí khác                        | 170.070                | 719.282.867            |
|                                               | <b>256.867.523.470</b> | <b>245.671.143.549</b> |
| <b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>            | <b>256.867.523.470</b> | <b>247.561.214.256</b> |

**9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | 01-01-26<br>VND       | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp<br>trong năm<br>VND | 30-06-26<br>VND      |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Phải nộp</b>            |                       |                                 |                               |                      |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                     | -                               | -                             | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 17.257.111.889        | 7.246.515.842                   | 17.682.198.754                | 6.821.428.977        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 153.382.679           | 85.153.217                      | 126.627.842                   | 111.908.054          |
| <b>Cộng</b>                | <b>17.410.494.568</b> | <b>7.331.669.059</b>            | <b>17.808.826.596</b>         | <b>6.933.337.031</b> |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND     |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Nguyên giá             |                                  |                            |                               |                                     |                 |
| Tại ngày 01/01/2026    | 216.148.814.394                  | 2.970.135.442              | 11.697.754.942                | 1.138.073.728                       | 231.954.778.506 |
| Mua trong năm          | -                                | -                          | -                             | -                                   | -               |
| Tại ngày 30/06/2026    | 216.148.814.394                  | 2.970.135.442              | 11.697.754.942                | 1.138.073.728                       | 231.954.778.506 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                                  |                            |                               |                                     |                 |
| Tại ngày 01/01/2026    | 40.442.731.006                   | 2.598.393.116              | 10.747.793.627                | 1.088.463.580                       | 54.877.381.329  |
| Khấu hao trong năm     | 2.399.084.436                    | 28.391.976                 | 340.577.217                   | 74.685.581                          | 2.842.739.210   |
| Tại ngày 30/06/2026    | 42.841.815.442                   | 2.626.785.092              | 11.088.370.844                | 1.163.149.161                       | 57.720.120.539  |
| Giá trị còn lại        |                                  |                            |                               |                                     |                 |
| Tại ngày 01/01/2026    | 175.706.083.388                  | 371.742.326                | 949.961.315                   | 49.610.148                          | 177.077.397.177 |
| Tại ngày 30/06/2026    | 173.306.998.952                  | 343.350.350                | 609.384.098                   | (25.075.433)                        | 174.234.657.967 |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Chương trình<br>phần mềm<br>VND | Cộng<br>VND    |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------|
| Nguyên giá             |                             |                                 |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | 31.377.827.986              | 269.100.000                     | 31.646.927.986 |
| Mua trong năm          | -                           | -                               | -              |
| Tại ngày 30/06/2026    | 31.377.827.986              | 269.100.000                     | 31.646.927.986 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                             |                                 |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | -                           | 269.100.000                     | 269.100.000    |
| Khấu hao trong năm     | -                           | -                               | -              |
| Tại ngày 30/06/2026    | -                           | 269.100.000                     | 269.100.000    |
| Giá trị còn lại        |                             |                                 |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | 31.377.827.986              | -                               | 31.377.827.986 |
| Tại ngày 30/06/2026    | 31.377.827.986              | -                               | 31.377.827.986 |

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Hồ bơi và<br>sân quần vợt<br>VND | Trung tâm<br>thương mại Carina<br>VND | Tài sản khác<br>VND | Cộng<br>VND    |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| Nguyên giá             |                                  |                                       |                     |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | 1.977.748.637                    | 9.356.509.045                         | 18.769.229.874      | 30.103.487.556 |
| Tăng trong kỳ          | -                                | -                                     | -                   | -              |
| Tại ngày 30/06/2026    | 1.977.748.637                    | 9.356.509.045                         | 18.769.229.874      | 30.103.487.556 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                                  |                                       |                     |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | 1.219.618.655                    | 4.756.225.388                         | 1.406.715.107       | 7.382.559.150  |
| Khấu hao trong năm     | 23.208.120                       | 233.912.724                           | 403.787.730         | 660.908.574    |
| Tại ngày 30/06/2026    | 1.242.826.775                    | 4.990.138.112                         | 1.810.502.837       | 8.043.467.724  |
| Giá trị còn lại        |                                  |                                       |                     |                |
| Tại ngày 01/01/2026    | 758.129.982                      | 4.600.283.657                         | 17.362.514.767      | 22.720.928.406 |
| Tại ngày 30/06/2026    | 734.921.862                      | 4.366.370.933                         | 16.958.727.037      | 22.060.019.832 |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư vào công ty liên kết**

|                                            | 30/06/2026           |                | 01-01-26                                 |                                          |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                            | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>% | Giá gốc<br>VND | Phần lợi nhuận<br>sau ngày đầu tư<br>VND | Phần lợi nhuận<br>sau ngày đầu tư<br>VND |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng<br>Tam Phú | 49%                  | 4.579.636.245  | (4.579.636.245)                          | 4.579.636.245<br>(4.579.636.245)         |
| <b>Giá trị thuần</b>                       |                      |                | -                                        | -                                        |

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                           | 30/06/2026      |                | 01-01-26        |                                                |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------|
|                                           | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá gốc<br>VND | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá gốc<br>VND                                 |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia | 9,5%            | 16.150.000.000 | 9,5%            | 16.150.000.000                                 |
| Công ty Cổ phần Hifill                    | 5%              | 2.000.000.000  | 5%              | 2.000.000.000                                  |
| <b>Giá trị thuần</b>                      |                 |                |                 | <b>16.150.000.000</b><br><b>16.150.000.000</b> |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

|                                                         | 30/06/2026            |                           | 01/01/2026            |                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                                         | Giá trị               | Số có khả năng thanh toán | Giá trị               | Số có khả năng thanh toán |
|                                                         | VND                   | VND                       | VND                   | VND                       |
| <b>Bên liên quan</b>                                    |                       |                           |                       |                           |
| Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ                | 57.434.936            | 57.434.936                | -                     | -                         |
|                                                         | <b>57.434.936</b>     | <b>57.434.936</b>         | -                     | -                         |
| <b>Các nhà cung cấp khác</b>                            |                       |                           |                       |                           |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng                        | -                     | -                         | 8.050.970.306         | 8.050.970.306             |
| Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An            | 22.911.181.287        | 22.911.181.287            | -                     | -                         |
| Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII E&C                     | 8.823.683.854         | 8.823.683.854             | -                     | -                         |
| Công ty CPĐT và Xây Dựng Phú Mỹ                         | 2.889.708.375         | 2.889.708.375             | 4.510.722.335         | 4.510.722.335             |
| 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 Cổ Phần Xây Lấp 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               | 1.590.254.445         | 1.590.254.445             | 2.290.254.445         | 2.290.254.445             |
| Các nhà cung cấp khác                                   | 11.024.871.563        | 11.024.871.563            | 16.803.483.837        | 16.803.483.837            |
|                                                         | <b>53.394.715.283</b> | <b>53.394.715.283</b>     | <b>37.810.446.682</b> | <b>37.810.446.682</b>     |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>53.452.150.219</b> | <b>53.452.150.219</b>     | <b>37.810.446.682</b> | <b>37.810.446.682</b>     |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                                    | 30-06-26<br>VND       | 01-01-26<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nhận tiền trước của khách hàng nhận chuyển nhượng Bất động sản (*) | 28.529.301.597        | 28.529.301.597        |
| Các khoản khác                                                     | 5.064.000             | 5.064.000             |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>28.534.365.597</b> | <b>28.534.365.597</b> |

(\*) Nhận tiền trước của khách hàng nhận chuyển nhượng Bất động sản:

|                                               |                       |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi        | 15.366.670.366        | 15.366.670.366        |
| Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu | 3.022.631.231         | 3.022.631.231         |
| Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers    | 10.140.000.000        | 10.140.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>28.529.301.597</b> | <b>28.529.301.597</b> |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                       | 30-06-26<br>VND       | 01-01-26<br>VND       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay       | 37.452.074.470        | 28.791.090.942        |
| Chi phí xây dựng      | -                     | 369.215.931           |
| Chi phí phải trả khác | 337.300.909           | 232.450.909           |
| <b>Cộng</b>           | <b>37.789.375.379</b> | <b>29.392.757.782</b> |

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                 | 30-06-26<br>VND        | 01-01-26<br>VND        |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                              |                        |                        |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng        | 53.543.227.700         | 64.225.014.700         |
| Lãi vay phải trả                                | 5.401.712.330          | 16.324.106.619         |
| Lãi phải trả hợp tác đầu tư                     | 268.891.991.617        | 209.345.586.411        |
| Các khoản phải trả khác                         | 9.012.390.022          | 5.165.262.019          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>336.849.321.669</b> | <b>295.059.969.749</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                               |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                            | 49.035.497.335         | 49.035.497.335         |
| Quỹ bảo trì phải trả                            | 547.085.036            | 547.085.036            |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (*)            | 535.000.000.000        | 535.000.000.000        |
| Lãi phải trả khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 198.911.819.046        | 180.661.832.415        |
| Các khoản phải trả khác                         | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>783.494.401.417</b> | <b>765.244.414.786</b> |

(\*)

- 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 31/03/2026 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 485 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 31/03/2026 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 BẦY BẦY**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                              | 30-06-26<br>VND        | 01-01-26<br>VND        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside | 201.000.000.000        | 201.000.000.000        |
| Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Tower   | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| Chi phí dự án phải trả                       | 1.666.513.634          | 1.666.513.634          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>322.666.513.634</b> | <b>322.666.513.634</b> |

(\*) 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 M số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẦY**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                                                 | 30-06-26                 |                           | Phát sinh trong năm      |                        | 01-01-26                 |                           |
|-------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                 | Giá trị                  | Số có khả năng thanh toán | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng thanh toán |
|                                                 | VND                      | VND                       | VND                      | VND                    | VND                      | VND                       |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                          |                          |                           |                          |                        |                          |                           |
| Các khoản vay cá nhân                           | 39.213.571.493           | 39.213.571.493            | -                        | 23.800.000.000         | 63.013.571.493           | 63.013.571.493            |
| Công ty CII                                     | 1.341.045.000.000        | 1.341.045.000.000         | 378.241.000.000          | 135.600.000.000        | 1.098.404.000.000        | 1.098.404.000.000         |
| Công: <i>Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả</i>   | 168.042.764.948          | 168.042.764.948           | 103.276.764.948          | 59.466.000.000         | 124.232.000.000          | 124.232.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.548.301.336.441</b> | <b>1.548.301.336.441</b>  | <b>481.517.764.948</b>   | <b>218.866.000.000</b> | <b>1.285.649.571.493</b> | <b>1.285.649.571.493</b>  |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                           |                          |                           |                          |                        |                          |                           |
| Ngân hàng TPBank                                | 792.711.059.790          | 792.711.059.790           | -                        | 40.000.000.000         | 832.711.059.790          | 832.711.059.790           |
| Ngân hàng VPBank                                | 1.806.474.871.292        | 1.806.474.871.292         | 724.413.608.172          | 9.798.000.000          | 1.091.859.263.120        | -                         |
| Ngân hàng Vietinbank- CN 11                     | 862.964.000.000          | 862.964.000.000           | -                        | 9.668.000.000          | 872.632.000.000          | 872.632.000.000           |
| Chi phí đi vay                                  | (6.736.083.539)          | (6.736.083.539)           | -                        | (261.416.461)          | (6.997.500.000)          | (6.997.500.000)           |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII       | 100.030.000.000          | 100.030.000.000           | 74.000.000.000           | 477.140.000.000        | 503.170.000.000          | 503.170.000.000           |
| Trừ: <i>Số phải trả trong vòng 12 tháng tới</i> | (168.042.764.948)        | (168.042.764.948)         | (103.276.764.948)        | (59.466.000.000)       | (124.232.000.000)        | (124.232.000.000)         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>3.387.401.082.595</b> | <b>3.387.401.082.595</b>  | <b>695.136.843.224</b>   | <b>476.878.583.539</b> | <b>3.169.142.822.910</b> | <b>2.077.283.559.790</b>  |
| <b>Tổng cộng khoản vay</b>                      | <b>4.935.702.419.036</b> | <b>4.935.702.419.036</b>  | <b>1.176.654.608.172</b> | <b>695.744.583.539</b> | <b>4.454.792.394.403</b> | <b>3.362.933.131.283</b>  |

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

Mẫu số B09-DN/HN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Nguồn hạn</u></b>                   |                   |                                                  |            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nhiều cá nhân                             | 39.213.571.493    | Từ 1 đến 2 năm hoặc một thời hạn thỏa thuận khác | 8-9%       | Bổ sung vốn km đồng và phục vụ cho hoạt động kinh doanh                                                   | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                               |
| Công ty CII                               | 1.341.045.000.000 | Đến ngày 23/02/2026                              | 12,0%      | Hợp tác đầu tư dự án DeLagi                                                                               | Hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHT-CII ngày 10/1/2024. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng                                                                                        |
| Công ty CII                               | -                 | Đến ngày 17/03/2026                              | 12,0%      | Hợp tác đầu tư dự án Sơn Tinh                                                                             | Hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHT-CII.INVEST ngày 11/02/2025. Công ty CII được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng                                                                                |
| <b><u>b. Vay dài hạn</u></b>              |                   |                                                  |            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ngân hàng TPBank                          | 300.000.000.000   | 60 tháng, đáo hạn ngày 09/04/2030                | 8,5%-9,15% | Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty. | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB II                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TPBank                          | 360.000.000.000   | 60 tháng, đáo hạn ngày 08/09/2030                | 8,5%-9,65% | Hoàn vốn theo Hợp đồng hỗ trợ vốn HID 37/2023/HĐ-CII ngày 20/11/2023                                      | Đảm bảo bằng cổ phiếu LGIC                                                                                                                                                                                                             |
| Ngân hàng TPBank                          | 132.711.059.790   | 36 tháng, đáo hạn ngày 13/11/2028                | 8,5-9,49%  | Bu đắp chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư, triển khai xây dựng dự án Sơn Tinh- Quảng Ngãi                | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Sơn Tinh, Quảng Ngãi                                                                                                                                                                                  |
| Ngân hàng VPBank                          | 661.499.000.000   | 86 tháng, đáo hạn ngày 25/09/2030                | 9,5%-9,55% | Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đồng tiền cho Công ty CII.                                             | 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                                                                                                                      |
| Ngân hàng VPBank                          | 1.144.975.871.292 | 60 tháng, đáo hạn ngày 11/11/2030                | 10,3-10,5% | Bu đắp chi phí để phát triển dự án khu căn hộ cao tầng NBB II.                                            | Quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng Vietinbank- CN 11               | 862.964.000.000   | 180 tháng, đáo hạn ngày 16/06/2038               | 9,2%-9,5%  | Bu đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII.                                   | - Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án DeLagi, Bình Thuận<br>- 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 |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII | 100.030.000.000   | 60 tháng, đáo hạn ngày 20/11/2028                | 9,6%       | Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của          | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                               |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

|                                                                | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng cộng                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                                                | VND                      | VND                     | VND                    | VND                                  | VND                                | VND                      |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>                                     | <b>1.004.756.560.000</b> | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>607.813.431.986</b>               | <b>5.379.787.612</b>               | <b>1.817.921.867.279</b> |
| Lợi nhuận trong năm                                            | -                        | -                       | -                      | 9.330.345.971                        | (512.849.011)                      | 8.817.496.960            |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi                             | -                        | -                       | -                      | (6.031.120.400)                      | (711.600)                          | (6.031.832.000)          |
| Thù lao Hội đồng<br>Quản trị, Ban Kiểm soát<br>Điều chỉnh khác | -                        | -                       | -                      | 154.639.174                          | -                                  | 154.639.174              |
|                                                                |                          |                         |                        | 1.947.500                            | -                                  | 1.947.500                |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>                                     | <b>1.004.756.560.000</b> | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>611.269.244.231</b>               | <b>4.866.227.001</b>               | <b>1.820.864.118.913</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                                             | -                        | -                       | -                      | 419.311.346                          | (199.102.658)                      | 220.208.688              |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi                             | -                        | -                       | -                      | (373.213.838)                        |                                    | (373.213.838)            |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b>                                     | <b>1.004.756.560.000</b> | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>611.315.341.739</b>               | <b>4.667.124.343</b>               | <b>1.820.711.113.763</b> |

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

Mẫu số B09-DN/HN

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**1. DOANH THU**

|                                      | Quý 2/2026           | Quý 2/2025           | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản | -                    | 5.127.891.297        | -                               | 14.842.650.025                  | -                             | 9.714.758.728                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 4.882.361.910        | 3.890.711.926        | 8.707.576.813                   | 7.666.734.282                   | 3.825.214.903                 | 3.776.022.356                 |
| Doanh thu từ bán hàng                | -                    | 402.051.299          | -                               | 540.346.753                     | -                             | 138.295.454                   |
| <b>Total</b>                         | <b>4.882.361.910</b> | <b>9.420.654.522</b> | <b>8.707.576.813</b>            | <b>23.049.731.060</b>           | <b>3.825.214.903</b>          | <b>13.629.076.538</b>         |
| Các khoản giảm trừ doanh thu         | 28.680.817.684       | -                    | 28.680.817.684                  | -                               | -                             | -                             |
| Hàng bán bị trả lại                  | (23.798.455.774)     | 9.420.654.522        | (19.973.240.871)                | 23.049.731.060                  | 3.825.214.903                 | 13.629.076.538                |
| <b>Doanh thu thuần</b>               |                      |                      |                                 |                                 |                               |                               |

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                      | Quý 2/2026              | Quý 2/2025           | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn bất động sản                 | (27.677.926.602)        | 3.013.708.443        | (27.677.926.602)                | 8.060.177.126                   | -                             | 5.046.468.683                 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 4.155.502.364           | 3.073.804.867        | 7.474.419.179                   | 5.966.864.785                   | 3.318.916.815                 | 2.893.059.918                 |
| Giá vốn từ bán hàng                  | -                       | 531.557.226          | -                               | 874.705.269                     | -                             | 343.148.043                   |
| <b>Cộng</b>                          | <b>(23.522.424.238)</b> | <b>6.619.070.536</b> | <b>(20.203.507.423)</b>         | <b>14.901.747.180</b>           | <b>3.318.916.815</b>          | <b>8.282.676.644</b>          |

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                             | Quý 2/2026            | Quý 2/2025             | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi | 58.500.401.907        | 66.984.421.094         | 117.202.417.716                 | 138.372.361.546                 | 58.702.015.809                | 71.387.940.452                |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án              | 8.000.000.000         | 48.000.000.000         | 8.000.000.000                   | 48.000.000.000                  | -                             | -                             |
| Thu nhập khác                                               | 1.331.341.436         | -                      | 1.531.341.436                   | -                               | -                             | -                             |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>68.031.743.343</b> | <b>114.984.421.094</b> | <b>126.733.759.152</b>          | <b>186.372.361.546</b>          | <b>58.702.015.809</b>         | <b>71.387.940.452</b>         |

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                 | Quý 2/2026            | Quý 2/2025            | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 44.754.942.842        | 68.885.761.429        | 84.427.068.946                  | 130.631.369.994                 | 39.672.126.104                | 61.745.608.565                |
| Chi phí khác    | -                     | 1.764.358.613         | -                               | 2.421.667.958                   | -                             | 657.309.345                   |
| <b>Cộng</b>     | <b>44.754.942.842</b> | <b>70.650.120.042</b> | <b>84.427.068.946</b>           | <b>133.053.037.952</b>          | <b>39.672.126.104</b>         | <b>62.402.917.910</b>         |

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                        | Quý 2/2026        | Quý 2/2025       | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|------------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí bằng tiền khác | 25.923.415        | 6.203.202        | 1.173.177.112                   | 613.063.034                     | 1.147.253.697                 | 606.859.832                   |
| <b>Cộng</b>            | <b>25.923.415</b> | <b>6.203.202</b> | <b>1.173.177.112</b>            | <b>613.063.034</b>              | <b>1.147.253.697</b>          | <b>606.859.832</b>            |

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Quý 2/2026           | Quý 2/2025           | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 1.121.198.044        | 1.929.319.590        | 2.199.583.862                   | 3.540.838.810                   | 1.078.385.818                 | 1.611.519.220                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 83.702.461           | 114.999.584          | 167.404.922                     | 185.236.187                     | 83.702.461                    | 70.236.603                    |
| Phân bổ lợi thế thương mại       | -                    | 1.000.000.000        | -                               | 2.000.000.000                   | -                             | 1.000.000.000                 |
| Chi phí bằng tiền khác           | 1.339.112.184        | 4.035.139.992        | 1.914.220.881                   | 4.602.161.467                   | 575.108.697                   | 567.021.475                   |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.544.012.689</b> | <b>7.079.459.166</b> | <b>4.281.209.665</b>            | <b>10.328.236.464</b>           | <b>1.737.196.976</b>          | <b>3.248.777.298</b>          |

**7. THU NHẬP KHÁC**

|                         | Quý 2/2026         | Quý 2/2025         | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Các khoản thu nhập khác | 465.520.986        | 600.928.506        | 2.076.933.273                   | 798.734.800                     | 1.611.412.287                 | 197.806.294                   |
| <b>Cộng</b>             | <b>465.520.986</b> | <b>600.928.506</b> | <b>2.076.933.273</b>            | <b>798.734.800</b>              | <b>1.611.412.287</b>          | <b>197.806.294</b>            |

**8. CHI PHÍ KHÁC**

|                                                   | Quý 2/2026           | Quý 2/2025            | Từ 01/01/2026<br>đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | 2026- Lũy kế<br>đến quý trước | 2025- Lũy kế<br>đến quý trước |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính        | -                    | 2.247.194.579         | -                               | 2.247.194.579                   | -                             | -                             |
| Các khoản bồi thường, thanh lý hợp đồng, chậm trả | 9.979.358.282        | 31.960.856.203        | 25.714.903.821                  | 40.441.253.892                  | 15.735.545.539                | 8.480.397.689                 |
| Các khoản chi phí khác                            | (39.311.225)         | 1.106.991.796         | 1.856.912.063                   | 2.242.640.195                   | 1.896.223.288                 | 1.135.648.399                 |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>9.940.047.057</b> | <b>35.315.042.578</b> | <b>27.571.815.884</b>           | <b>44.931.088.666</b>           | <b>17.631.768.827</b>         | <b>9.616.046.088</b>          |

Mẫu số B09-DN/HN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

**9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

|                                      | Từ ngày 01/01/2026<br>đến 30/06/2026<br>VND | Từ ngày 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế         | 11.587.687.370                              | 6.393.654.110                               |
| Chi phí không được trừ               | -                                           | -                                           |
| Thu nhập chịu thuế                   | 11.587.687.370                              | 6.393.654.110                               |
| Thuế suất thông thường               | 20%                                         | 20%                                         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp  | 7.226.161.288                               | 6.291.170.743                               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 7.226.161.288                               | 6.291.170.743                               |

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh của các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và được trình bày phân loại theo thông tư 99.

**2. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**

| <u>Danh sách các bên liên quan</u>                                             | <u>Mối quan hệ</u>            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 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 CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII") | 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 Cầu đường CII (CII B&R)                                 | 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 |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ                                       | Bên liên quan của Công ty CII |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII                                      | Bên liên quan của Công ty CII |

Mẫu số B09-DN/HN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**2. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Giao dịch chủ yếu giữa các bên liên quan phát sinh trong kỳ**

|                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                                 |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | 1.151.979.255          | 1.130.450.177          |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>             |                        |                        |
| Công ty CII                                      | 117.195.000.000        | 118.489.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm               | -                      | 19.190.208.235         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | -                      | 141.369.863            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>117.195.000.000</b> | <b>137.820.578.098</b> |
| <b>Chi phí tài chính</b>                         |                        |                        |
| Công ty CII                                      | 59.546.405.206         | 57.096.973.479         |
| Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá                    | (59.546.405.206)       | (33.468.490.440)       |
| Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII        | 18.249.986.631         | 65.967.780.821         |
| Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá                    | (18.249.986.631)       | (64.627.309.942)       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | -                      | 1.241.308.441          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>77.796.391.837</b>  | <b>124.306.062.741</b> |
| <b>Chi phí quản lý</b>                           |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII             | 66.000.000             | 66.000.000             |
| <b>Thu nhập khác</b>                             |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội  | 150.000.000            | 150.000.000            |
|                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
| <b>Công ty CII</b>                               |                        |                        |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh          | 378.241.000.000        | 130.300.000.000        |
| Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư                      | 135.600.000.000        | 1.168.854.000.000      |
| <b>Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII</b> |                        |                        |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn                             | 74.000.000.000         | 650.000.000.000        |
| Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư                      | 477.140.000.000        |                        |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>      |                        |                        |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh           | -                      | 190.000.000.000        |
| Chi phí thi công dự án                           | 82.268.757.372         | -                      |
| Thu hồi tiền tạm ứng thi công                    | 50.709.222.719         | -                      |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                         | -                      | 4.000.000.000          |
| Chi phí mua vật tư và thi công dự án             | -                      | 20.358.247.602         |
| <b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>        |                        |                        |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh          | -                      | 346.187.685.000        |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>  |                        |                        |
| Dịch vụ thuê văn phòng và tiện ích khác          | 3.404.401.831          | 3.877.824.021          |
| <b>Ông Nguyễn Văn Tý</b>                         |                        |                        |
| Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh               | -                      | 500.000.000            |
| <b>Ông Nguyễn Quý Bình</b>                       |                        |                        |
| Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh               | -                      | 1.250.000.000          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**      Mẫu số B09-DN/HN  
**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

|                                           | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII      | 34.184.478.845           | 43.996.718.203           |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>       |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII      | -                        | 190.000.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm        | -                        | -                        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>-</b>                 | <b>190.000.000.000</b>   |
|                                           | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
| <b>Phải thu khác</b>                      |                          |                          |
| Công ty CII                               | 2.130.631.506.113        | 2.082.647.078.448        |
| <i>Vốn góp hợp tác kinh doanh</i>         | 1.934.006.000.000        | 2.007.490.000.000        |
| <i>Lãi hợp tác kinh doanh phải thu</i>    | 196.625.506.113          | 99.215.914.607           |
| 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      | -                        | -                        |
|                                           | <b>2.132.073.608.243</b> | <b>4.190.795.095.185</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>        |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII      | 8.823.683.854            | -                        |
|                                           | <b>8.823.683.854</b>     | <b>-</b>                 |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII      | -                        | 13.497.499.354           |
| <b>Phải trả khác</b>                      |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII | 733.911.819.046          | 679.580.713.731          |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i> | 535.000.000.000          | 535.000.000.000          |
| <i>Lãi phải trả</i>                       | 198.911.819.046          | 180.661.832.415          |
| Công ty CII                               | 268.891.991.617          | 209.345.586.411          |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh</i> | -                        | -                        |
| <i>Lãi phải trả</i>                       | 268.891.991.617          | 209.345.586.411          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII      | 4.853.204.037            | 536.857.335              |
| Ông Nguyễn Văn Tý                         |                          |                          |
| Ông Nguyễn Quý Bình                       |                          |                          |
|                                           | <b>1.007.657.014.700</b> | <b>1.605.124.989.892</b> |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>           |                          |                          |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                        |                          |                          |
| Công ty CII                               | 1.341.045.000.000        | 1.098.404.000.000        |
|                                           | <b>1.341.045.000.000</b> | <b>1.098.404.000.000</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                         |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII | 100.030.000.000          | 503.170.000.000          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII      | -                        | -                        |
|                                           | <b>100.030.000.000</b>   | <b>503.170.000.000</b>   |
| <b>Tổng cộng vay từ bên liên quan</b>     | <b>1.441.075.000.000</b> | <b>1.601.574.000.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

**3. 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 Văn Minh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 23 tháng 07 năm 2026



Số : 144/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2026

"V/v Giải trình kết quả hoạt động  
kinh doanh Quý II năm 2026"

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HÀ NỘI**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý II năm 2026 so với Quý II năm 2025 như sau:

**1. Báo cáo công ty mẹ:**

Đơn vị: triệu đồng

| Stt | Khoản mục          | Quý 2/2026 | Quý 2/2025 | Chênh lệch | %     |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|-------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (25.733)   | 6.977      | (32.710)   | -469% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 2.239      | 4.958      | (2.719)    | -55%  |

**2. Báo cáo hợp nhất:**

| Stt | Khoản mục          | Quý 2/2026 | Quý 2/2025 | Chênh lệch | %     |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|-------|
| 1   | Doanh thu thuần    | (23.798)   | 9.421      | (33.219)   | -353% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 80         | 50         | 30         | 61%   |

- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý 2/2026 biến động so với Quý 2/2025, ảnh hưởng bởi các nguyên nhân sau:
- + Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm gần 33 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Quý 2/2026 Công ty phát sinh hợp đồng hàng hóa Bất động sản bị trả lại.
  - + Doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh do thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án giảm hơn so với cùng kỳ 40 tỷ đồng
  - + Chi phí lãi vay giảm gần 23,5 tỷ đồng so với cùng kỳ do chi phí lãi vay phát sinh được vốn hóa vào các dự án đang triển khai xây dựng.
  - + Chi phí khác giảm khoảng 24.5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí phạt, bồi thường thanh lý hợp đồng.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lân*