



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ IV NĂM 2023**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

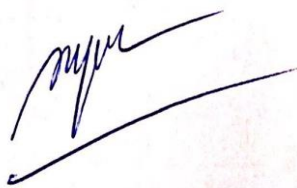
| <b>NỘI DUNG</b>                                                                  | <b>TRANG</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (mẫu số B01 – DN/HN) | 3-4          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (mẫu số B02 – DN/HN)               | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (mẫu số B03 – DN/HN)                         | 6-7          |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)            | 8-38         |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |             | <b>2.679.933.640.918</b> | <b>2.806.084.422.141</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>112.804.716.334</b>   | <b>12.148.248.353</b>    |
| 1. Tiền                                       | 111        |             | 15.714.716.334           | 12.148.248.353           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                 | 112        |             | 97.090.000.000           | -                        |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>939.098.761.992</b>   | <b>1.392.575.890.115</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | 5           | 360.409.156.665          | 353.430.869.507          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | 6           | 376.721.643.238          | 846.360.646.932          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        | 7           | 2.300.000.000            | 2.300.000.000            |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | 8           | 267.903.027.648          | 239.125.256.256          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        | 9           | (68.235.065.559)         | (48.640.882.580)         |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>1.576.416.474.102</b> | <b>1.355.529.998.264</b> |
| 1. Hàng tồn kho                               | 141        | 10          | 1.576.416.474.102        | 1.355.529.998.264        |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>51.613.688.490</b>    | <b>45.830.285.409</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 151        | 11          | 16.669.391               | 29.577.185               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                    | 152        |             | 51.547.210.418           | 45.800.708.224           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153        |             | 49.808.681               | -                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>4.231.352.719.006</b> | <b>3.581.171.900.486</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | <b>2.032.074.039.629</b> | <b>1.587.155.078.800</b> |
| 1. Phải thu dài hạn khác                      | 216        | 8           | 2.032.074.039.629        | 1.587.155.078.800        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>221.874.005.981</b>   | <b>246.126.127.391</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | 13          | 190.496.177.995          | 213.300.923.933          |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 273.719.819.022          | 253.504.678.990          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (83.223.641.027)         | (40.203.755.057)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | 14          | 31.377.827.986           | 32.825.203.458           |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 31.746.927.986           | 33.132.758.452           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (369.100.000)            | (307.554.994)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | 15          | <b>9.487.563.482</b>     | <b>10.144.146.110</b>    |
| - Nguyên giá                                  | 231        |             | 14.719.606.029           | 14.719.606.029           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |             | (5.232.042.547)          | (4.575.459.919)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>1.653.623.647.376</b> | <b>1.606.617.757.413</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        | 16          | 1.653.623.647.376        | 1.606.617.757.413        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | 17          | <b>36.550.000.000</b>    | <b>16.150.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 38.550.000.000           | 18.150.000.000           |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn          | 254        |             | (2.000.000.000)          | (2.000.000.000)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>277.743.462.538</b>   | <b>114.978.790.772</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | 11          | 233.500.777.677          | 109.622.704.352          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262        |             | 6.242.684.861            | 5.356.086.420            |
| 3. Lợi thế thương mại                         | 269        |             | 38.000.000.000           | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200) | <b>270</b> |             | <b>6.911.286.359.924</b> | <b>6.387.256.322.627</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                                         | Mã số       | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                             | <b>300</b>  |             | <b>5.100.732.358.814</b> | <b>4.567.447.492.416</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                             | <b>310</b>  |             | <b>2.255.987.098.834</b> | <b>1.884.476.593.967</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                    | 311         | 18          | 131.666.665.412          | 92.397.109.825           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                              | 312         | 19          | 51.407.978.226           | 27.796.563.364           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                            | 313         | 12          | 81.387.232.895           | 131.865.793.625          |
| 4. Phải trả người lao động                                        | 314         |             | 3.789.861.562            | 3.002.161.649            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                      | 315         | 20          | 60.716.792.160           | 31.417.883.292           |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                         | 319         | 21          | 499.321.248.308          | 297.279.337.773          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                              | 320         | 23          | 1.101.012.692.962        | 971.948.604.185          |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                     | 321         | 22          | 322.879.240.867          | 321.000.000.000          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                      | 322         |             | 3.805.386.442            | 7.769.140.254            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                             | <b>330</b>  |             | <b>2.844.745.259.980</b> | <b>2.682.970.898.449</b> |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                          | 337         | 21          | 301.454.445.765          | 520.642.428.537          |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                               | 338         | 23          | 2.539.396.000.000        | 2.158.200.685.697        |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                                | 341         |             | 786.852.028              | 786.852.028              |
| 4. Dự phòng phải trả dài hạn                                      | 342         |             | 3.107.962.187            | 3.340.932.187            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                          | <b>400</b>  |             | <b>1.810.554.001.110</b> | <b>1.819.808.830.211</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                          | <b>410</b>  | 24          | <b>1.810.554.001.110</b> | <b>1.819.808.830.211</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                         | 411         |             | 1.004.756.560.000        | 1.004.756.560.000        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>                     | <i>411a</i> |             | <i>1.004.756.560.000</i> | <i>1.004.756.560.000</i> |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                           | 412         |             | 207.059.165.444          | 207.059.165.444          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                                                   | 415         |             | (7.087.077.763)          | (7.087.077.763)          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                              | 421         |             | 600.056.610.271          | 608.545.980.580          |
| <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | <i>421a</i> |             | <i>591.219.278.821</i>   | <i>602.542.462.968</i>   |
| <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>                   | <i>421b</i> |             | <i>8.837.331.450</i>     | <i>6.003.517.612</i>     |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                                | 429         |             | 5.768.743.158            | 6.534.201.950            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440 = 300 + 400)</b>            | <b>440</b>  |             | <b>6.911.286.359.924</b> | <b>6.387.256.322.627</b> |



**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Mẫu số B02-DN/HN

| CHỈ TIÊU                                                                             | Mã số     | Thuyết minh | Quý 4                  |                         | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                      |           |             | Năm 2023               | Năm 2022                | Năm 2023                           | Năm 2022                |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                            | 01        | 25          | 82.333.490.880         | 176.191.537.907         | 293.035.706.646                    | 466.361.957.012         |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                      | 02        |             |                        |                         |                                    |                         |
| 3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>                                             | <b>10</b> |             | <b>82.333.490.880</b>  | <b>176.191.537.907</b>  | <b>293.035.706.646</b>             | <b>466.361.957.012</b>  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                  | 11        | 26          | 71.358.513.657         | 102.370.414.398         | 173.188.377.773                    | 239.614.773.428         |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>               | <b>20</b> |             | <b>10.974.977.223</b>  | <b>73.821.123.509</b>   | <b>119.847.328.873</b>             | <b>226.747.183.584</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                     | 21        | 27          | 210.239.714.842        | 43.071.139.202          | 353.096.046.286                    | 151.411.222.870         |
| 7. Chi phí tài chính                                                                 | 22        | 28          | 133.098.498.062        | 60.305.852.996          | 322.759.563.812                    | 259.786.006.383         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                          | 23        |             | 107.449.259.880        | 49.040.093.146          | 263.149.412.401                    | 170.490.729.603         |
| 8. Chi phí bán hàng                                                                  | 25        | 29          | 382.917.863            | 522.455.094             | 1.329.151.640                      | 2.922.155.477           |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26        | 30          | 44.183.747.678         | 24.937.677.246          | 63.346.666.992                     | 42.550.206.674          |
| 10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b> | <b>30</b> |             | <b>43.549.528.462</b>  | <b>31.126.277.375</b>   | <b>85.507.992.715</b>              | <b>72.900.037.920</b>   |
| 11. Thu nhập khác                                                                    | 31        | 31          | 18.084.001.079         | 209.533.744             | 18.248.031.900                     | 2.110.549.456           |
| 12. Chi phí khác                                                                     | 32        | 32          | 25.679.936.187         | 18.230.100.549          | 60.968.942.119                     | 51.360.379.930          |
| 13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                             | <b>40</b> |             | <b>(7.595.935.108)</b> | <b>(18.020.566.805)</b> | <b>(42.720.910.219)</b>            | <b>(49.249.830.474)</b> |
| 14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                               | <b>50</b> |             | <b>35.953.593.354</b>  | <b>13.105.710.570</b>   | <b>42.787.082.496</b>              | <b>23.650.207.446</b>   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                     | 51        | 33          | 28.701.948.043         | 9.061.602.962           | 35.601.808.279                     | 17.515.985.308          |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                      | 52        |             | (212.214.227)          | (1.042.301.794)         | (886.598.441)                      | (1.042.301.794)         |
| 17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>              | <b>60</b> |             | <b>7.463.859.538</b>   | <b>5.086.409.402</b>    | <b>8.071.872.658</b>               | <b>7.176.523.932</b>    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                       | 61        |             | (242.190.776)          | 1.219.837.310           | (765.458.792)                      | 1.173.006.320           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b>                                 | <b>62</b> |             | <b>7.706.050.314</b>   | <b>3.866.572.092</b>    | <b>8.837.331.450</b>               | <b>6.003.517.612</b>    |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                         | 70        |             | 74                     | 37                      | 85                                 | 57                      |

  
**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
 Người lập biểu

  
**Nguyễn Văn Minh**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Bá Lân**  
 Tổng Giám đốc

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

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

| CHỈ TIÊU                                                                                        | Mã số | Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/12/2023 | Từ ngày 01/01/2022<br>đến 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                               |       |                                      |                                      |
| 1. Lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                 | 01    | 42.787.082.496                       | 23.650.207.446                       |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                     |       |                                      |                                      |
| Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại                                              | 02    | 8.638.890.333                        | 10.110.019.098                       |
| Các khoản dự phòng                                                                              | 03    | 17.512.602.084                       | 13.221.405.360                       |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                         | 05    | (353.096.046.286)                    | (185.092.271.512)                    |
| Chi phí lãi vay                                                                                 | 06    | 263.149.412.401                      | 170.490.729.603                      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                | 08    | (21.008.058.972)                     | 32.380.089.995                       |
| (Tăng)/Giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    | (5.379.789.604)                      | (576.611.234.343)                    |
| (Tăng)/Giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    | (131.714.069.285)                    | (357.400.816.301)                    |
| Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (209.513.612.638)                    | (681.697.086)                        |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                                   | 12    | (113.995.984.814)                    | (8.422.844.579)                      |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                             | 14    | (382.354.385.949)                    | (124.377.685.966)                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                               | 15    | (94.879.890.851)                     | (87.116.768.664)                     |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                          | 17    | (3.963.753.812)                      | (21.903.446.263)                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                            | 20    | <b>(962.809.545.925)</b>             | <b>(1.144.134.403.207)</b>           |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                  |       |                                      |                                      |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                               | 21    | (39.400.000)                         | (3.864.603.378)                      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                            | 22    | 40.000.000.000                       | 82.523.050.257                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                         | 23    | (916.804.825.848)                    | (1.150.800.000.000)                  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | 24    | 889.988.925.578                      | 147.648.247.018                      |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      | 25    | (82.933.875.018)                     | -                                    |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 26    | -                                    | 6.105.500.000                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          | 27    | 372.674.221.835                      | 101.462.845.095                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                | 30    | <b>302.885.046.547</b>               | <b>(816.924.961.008)</b>             |

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

| CHỈ TIÊU                                                             | Mã số     | Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023 | Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |           |                                   |                                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                | 33        | 3.541.069.591.527                 | 2.145.474.989.702                 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                               | 34        | (2.779.038.624.168)               | (202.457.714.220)                 |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        | (1.450.000.000)                   | -                                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>40</b> | <b>760.580.967.359</b>            | <b>1.943.017.275.482</b>          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b><br><b>(50 = 20 + 30 + 40)</b> | <b>50</b> | <b>100.656.467.981</b>            | <b>(18.042.088.733)</b>           |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                              | <b>60</b> | <b>12.148.248.353</b>             | <b>30.190.337.086</b>             |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b><br><b>(70 = 50 + 60)</b>    | <b>70</b> | <b>112.804.716.334</b>            | <b>12.148.248.353</b>             |

**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005, và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà (phải đáp ứng khoản 1, điều 10 luật Kinh doanh Bất Động Sản). Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.
- San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt thiết bị công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở).
- Trang trí nội, ngoại thất công trình. Sản xuất điện. Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện. Sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ, vật liệu chịu lửa. Sản xuất gạch ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa. Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.
- Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở và việc cung cấp dịch vụ cần phải tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn). Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).
- Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông. Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Cơ cấu doanh nghiệp****Công ty có các Chi nhánh sau :**

| STT | Tên chi nhánh        | Địa chỉ                                                                                                                 |
|-----|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Chi nhánh Bình Thuận | Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, T. Bình Thuận                                                          |
| 2   | Chi nhánh Tây Nam    | 444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.                                            |
| 3   | Chi nhánh Miền Bắc   | Tầng 2, Biệt thự A29, Lô BT-A3, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Khu 9B, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh. |
| 4   | Chi nhánh Quảng Ngãi | 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.                                   |

**Công ty có các Công ty con sau:****Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (Công ty Hùng Thanh)**

Công ty Hùng Thanh là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, với vốn điều lệ là 41,2 tỷ đồng và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Công ty có địa chỉ đặt tại Tầng 3, Block B, Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM. Hoạt động kinh doanh chính là Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty nắm 95% quyền biểu quyết và 95% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

**Công ty TNHH Hương Trà (Công ty Hương Trà)**

Công ty Hương Trà là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Công ty có địa chỉ đặt tại Tổ Dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty nắm 99% quyền biểu quyết trong Công ty này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)**

Công ty QMI là một Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Công ty có địa chỉ đặt tại Tổ Dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty nắm 90% quyền biểu quyết và 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty này.

**Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (Công ty NQN)**

Công ty NQN là một Công ty TNHH được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300319588, đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp, với vốn điều lệ là 45 tỷ đồng và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Công ty có địa chỉ đặt tại Lô C1-3, Khu Công Nghiệp Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cắt tạo đá và hoàn thiện đá, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh,... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 Công ty nắm 100% quyền biểu quyết trong Công ty này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng**

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

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

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

**2.2 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Năm tài chính**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con (Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không) được lập đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và các Công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số 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 thiểu số vượt quá phần

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 4 công ty con và 1 công ty liên kết. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết này.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**3.1 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2 Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị 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 được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

**3.3 Lợi thế thương mại**

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 kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

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 khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Công ty phân bổ lợi thế thương mại theo đường thẳng, thời gian phân bổ là 10 năm.

**3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.5 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**3.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, chi phí đền bù nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị của hàng tồn kho xuất dùng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**3.7 Tài sản cố định và khấu hao*****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao***

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, chi phí lãi vay đủ điều kiện vốn hoá, chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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

Thời gian sử dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

|                           | Số năm  |
|---------------------------|---------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc  | 05 - 50 |
| Máy móc và thiết bị       | 04 - 15 |
| Phương tiện vận tải       | 06 - 08 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 14 |
| Tài sản cố định khác      | 03 - 08 |

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

***Tài sản cố định vô hình và khấu hao***

Tài sản cố định vô hình thể hiện:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Phần mềm quản lý, giấy phép nhượng quyền thương hiệu, giấy phép chuyển giao công nghệ chế biến đá Granite được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Giá trị quyền sử dụng đất không có thời hạn tại số được trình bày theo nguyên giá.

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

**3.10 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán*****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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư.

Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

***Các khoản đầu tư chứng khoán***

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.12 Chi phí phải trả**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**3.15 Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Điều lệ của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

**3.16 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu*****Đối với doanh thu bán hàng***

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

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

***Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Đối với các khoản lãi***

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

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

**3.18 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****3.19 Thuế**

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

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

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

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

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

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

**3.20 Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | 31/12/2023             | 01/01/2023            |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                | VND                    | VND                   |
| Tiền mặt                       | 198.154.721            | 504.123.356           |
| Tiền gửi ngân hàng             | 15.516.561.613         | 11.644.124.997        |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 97.090.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>112.804.716.334</b> | <b>12.148.248.353</b> |

(i) Công ty đã sử dụng số tiền 97 tỷ đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương để cầm cố đảm bảo cho chính khoản vay tại ngân hàng này (Xem thêm thuyết minh số 23).

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>  | <b>321.266.598.568</b> | <b>339.360.374.925</b> |
| Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside    | 140.692.590.116        | 140.692.590.116        |
| Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers     | 103.950.610.505        | 103.950.610.505        |
| Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh   | 20.325.295.473         | 21.191.815.473         |
| Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi         | 56.298.102.474         | 73.525.358.831         |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Việt Thành            | 3.800.000.000          | 3.800.000.000          |
| Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt                 | 1.700.000.000          | 1.700.000.000          |
| Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Đại Quang Minh   | 8.892.883.559          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn     | 8.583.733.708          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Lũng Lô 251 | 1.670.204.289          | -                      |
| Công ty Cổ Phần Tiến Hưng                      | 1.022.129.000          | -                      |
| Công ty CPĐT Xây Dựng và Thương Mại 592        | 1.204.445.700          | -                      |
| <b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>      | <b>12.269.161.841</b>  | <b>8.570.494.582</b>   |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>360.409.156.665</b> | <b>353.430.869.507</b> |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                              | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhip cầu Địa Ốc      | 192.841.775.900        | 192.841.775.900        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Nhip cầu Địa Ốc  | 3.679.691.671          | 1.368.756.471          |
| Công ty CP xây dựng Dân Dụng E&C             | 40.447.883.701         | 40.447.883.701         |
| Công ty TNHH MTV xây dựng Ái Nghĩa           | 20.604.814.204         | 20.604.814.204         |
| Công ty CP xây dựng hạ tầng CII              | 82.035.956.810         | 559.173.356.280        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592 | 4.837.996.516          | 4.837.996.516          |
| Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Đại Quang Minh | 2.788.607.772          | 2.788.607.772          |
| Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Lagi     | 986.259.497            | 986.259.497            |
| Các nhà cung cấp khác                        | 28.498.657.167         | 23.311.196.591         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>376.721.643.238</b> | <b>846.360.646.932</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

## 8. PHẢI THU KHÁC

|                                                             | 31/12/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                          |                          |                          |
| Tạm ứng đền bù                                              | 151.350.803.133          | 104.000.309.602          |
| Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 53.571.615.770           | 70.889.676.250           |
| Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill                       | 30.648.060.434           | 30.648.060.434           |
| Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront              | 12.991.822.400           | 12.991.822.400           |
| Các khoản ký quỹ, đặt cọc                                   | 6.965.000.000            | 6.965.000.000            |
| Cổ tức được chia                                            | 3.910.563.176            | -                        |
| Các khoản phải thu khác                                     | 8.465.162.735            | 13.630.387.570           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>267.903.027.648</b>   | <b>239.125.256.256</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                                           |                          |                          |
| Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án                           | 21.054.310.000           | 21.054.310.000           |
| Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư (*)                         | 2.007.490.000.000        | 1.566.063.100.930        |
| Các khoản phải thu khác                                     | 3.529.729.629            | 37.667.870               |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>2.032.074.039.629</b> | <b>1.587.155.078.800</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.

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

## 9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

|                                  | 31/12/2023            |                           |                         | 01/01/2023            |                           |                         |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                  | Giá gốc               | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng                | Giá gốc               | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng                |
|                                  | VND                   | VND                       | VND                     | VND                   | VND                       | VND                     |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 1.548.193.834         | -                         | (1.548.193.834)         | 1.209.811.486         | -                         | (1.209.811.486)         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 27.500.314.720        | -                         | (27.500.314.720)        | 13.778.909.360        | -                         | (13.778.909.360)        |
| Phải thu ngắn hạn khác           | 39.186.557.005        | -                         | (39.186.557.005)        | 33.652.161.734        | -                         | (33.652.161.734)        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>68.235.065.559</b> | <b>-</b>                  | <b>(68.235.065.559)</b> | <b>48.640.882.580</b> | <b>-</b>                  | <b>(48.640.882.580)</b> |

|                              | 31/12/2023              | 01/01/2023              |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | VND                     | VND                     |
| <b>Số đầu năm</b>            | <b>(48.640.882.580)</b> | <b>(48.640.882.580)</b> |
| Tăng do hợp nhất công ty con | (2.081.580.895)         | -                       |
| Trích lập dự phòng bổ sung   | (17.512.602.084)        | -                       |
| <b>Số cuối năm</b>           | <b>(68.235.065.559)</b> | <b>(48.640.882.580)</b> |

| <b>Chi tiết đối tượng lập dự phòng</b>       | <b>31/12/2023</b>       | <b>01/01/2023</b>       |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Hifill                       | (30.648.060.434)        | (30.648.060.434)        |
| Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt               | (1.700.000.000)         | (1.700.000.000)         |
| Công ty CP dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc           | (1.057.504.000)         | (1.057.504.000)         |
| Công ty TNHH XD và QC Phương Tuấn            | (500.000.000)           | (500.000.000)           |
| Công ty TNHH MTV xây dựng Ái Nghĩa           | (20.604.814.204)        | (10.302.407.102)        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại 592 | (5.199.330.226)         | (2.418.998.258)         |
| Đối tượng khác                               | (8.525.356.695)         | (2.013.912.786)         |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>(68.235.065.559)</b> | <b>(48.640.882.580)</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10 . HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/12/2023               |                 | 01/01/2023               |                 |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                     | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 10.892.736               | -               | -                        | -               |
| Công cụ, dụng cụ                    | 38.740.171               | -               | -                        | -               |
| Bất động sản dở dang (*)            | 1.520.845.445.033        | -               | 1.340.146.116.737        | -               |
| Bất động sản hoàn thành chờ bán     | 15.383.881.527           | -               | 15.383.881.527           | -               |
| Chi phí công trình xây dựng dở dang | 4.400.000.000            | -               | -                        | -               |
| Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang   | 17.647.967.918           | -               | -                        | -               |
| Thành phẩm sản xuất (đá)            | 18.089.546.717           | -               | -                        | -               |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.576.416.474.102</b> | <b>-</b>        | <b>1.355.529.998.264</b> | <b>-</b>        |

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

|                                                          | 31/12/2023               |                 | 01/01/2023               |                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                                          | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi                   | 604.529.728.521          | -               | 555.819.425.473          | -               |
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi   | 845.292.541.978          | -               | 713.340.236.730          | -               |
| Dự án xây dựng khối căn hộ và văn phòng City Gate Towers | 14.756.554.263           | -               | 14.719.834.263           | -               |
| 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>1.520.845.445.033</b> | <b>-</b>        | <b>1.340.146.116.737</b> | <b>-</b>        |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                               | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                            |                        |                        |
| Các khoản chi phí khác                        | 16.669.391             | 29.577.185             |
|                                               | <b>16.669.391</b>      | <b>29.577.185</b>      |
| <b>b. Dài hạn</b>                             |                        |                        |
| Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản    | 103.454.109.092        | 103.454.109.092        |
| Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh | 114.916.531.940        | -                      |
| Chi phí liên qua đến khai thác mỏ đá          | 8.001.513.568          | -                      |
| Chi phí nhà mẫu                               | 4.368.913.276          | 4.906.709.573          |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                    | 2.331.509.716          | -                      |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                    | 377.749.842            | 866.604.391            |
| Các khoản chi phí khác                        | 50.450.242             | 395.281.296            |
|                                               | <b>233.500.777.676</b> | <b>109.622.704.352</b> |
| <b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>            | <b>233.517.447.067</b> | <b>109.652.281.537</b> |

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

|                            | 01/01/2023             | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm | 31/12/2023            |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | VND                    | VND                      | VND                    | VND                   |
| <b>Phải nộp</b>            |                        |                          |                        |                       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 22.431.631.471         | 27.101.472.461           | 13.024.108.939         | 36.508.994.993        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 81.530.468.006         | 35.841.513.969           | 94.879.890.851         | 22.492.091.124        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 4.598.086.674          | 6.968.096.140            | 10.005.315.677         | 1.560.867.137         |
| Các khoản khác             | 23.305.607.474         | 29.724.627.710           | 32.204.955.543         | 20.825.279.641        |
| <b>Cộng</b>                | <b>131.865.793.625</b> | <b>99.635.710.280</b>    | <b>150.114.271.010</b> | <b>81.387.232.895</b> |

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

## 13. TÀI SẢN CỐ 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            |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>234.616.241.243</b>           | <b>2.711.985.442</b>       | <b>15.039.587.668</b>         | <b>1.136.864.637</b>                | <b>253.504.678.990</b> |
| Mua trong năm                          | -                                | -                          | -                             | 39.400.000                          | 39.400.000             |
| Tăng do hợp nhất công ty con trong năm | 8.311.199.006                    | 24.864.331.787             | 5.432.287.088                 | 135.349.000                         | 38.743.166.881         |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm         | (18.467.426.849)                 | -                          | -                             | (100.000.000)                       | (18.567.426.849)       |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>224.460.013.400</b>           | <b>27.576.317.229</b>      | <b>20.471.874.756</b>         | <b>1.211.613.637</b>                | <b>273.719.819.022</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>26.786.921.485</b>            | <b>2.140.011.137</b>       | <b>10.483.920.453</b>         | <b>792.901.982</b>                  | <b>40.203.755.057</b>  |
| Khấu hao trong năm                     | 6.011.684.604                    | 364.869.809                | 1.384.792.875                 | 155.407.280                         | 7.916.754.568          |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm         | (1.292.719.878)                  | -                          | -                             | (100.000.000)                       | (1.392.719.878)        |
| Tăng do hợp nhất công ty con trong năm | 8.013.473.055                    | 23.304.654.035             | 5.042.375.190                 | 135.349.000                         | 36.495.851.280         |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>39.519.359.266</b>            | <b>25.809.534.981</b>      | <b>16.911.088.518</b>         | <b>983.658.262</b>                  | <b>83.223.641.027</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                                  |                            |                               |                                     |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>207.829.319.758</b>           | <b>571.974.305</b>         | <b>4.555.667.215</b>          | <b>343.962.655</b>                  | <b>213.300.923.933</b> |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>184.940.654.134</b>           | <b>1.766.782.248</b>       | <b>3.560.786.238</b>          | <b>227.955.375</b>                  | <b>190.496.177.995</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                        | <b>Quyền<br/>sử dụng đất<br/>VND</b> | <b>Chương trình<br/>phần mềm<br/>VND</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>   |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                                      |                                          |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>32.863.658.452</b>                | <b>269.100.000</b>                       | <b>33.132.758.452</b> |
| Mua trong năm                          |                                      |                                          |                       |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm         | (1.485.830.466)                      | -                                        | (1.485.830.466)       |
| Tăng do hợp nhất công ty con trong năm | 100.000.000                          | -                                        | 100.000.000           |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>31.477.827.986</b>                | <b>269.100.000</b>                       | <b>31.746.927.986</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                                      |                                          |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>59.433.219</b>                    | <b>248.121.775</b>                       | <b>307.554.994</b>    |
| Khấu hao trong năm                     | 44.574.912                           | 20.978.225                               | 65.553.137            |
| Thanh lý, nhượng bán trong năm         | (104.008.131)                        | -                                        | (104.008.131)         |
| Tăng do hợp nhất công ty con trong năm | 100.000.000                          | -                                        | 100.000.000           |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>100.000.000</b>                   | <b>269.100.000</b>                       | <b>369.100.000</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                                      |                                          |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>             | <b>32.804.225.233</b>                | <b>20.978.225</b>                        | <b>32.825.203.458</b> |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>             | <b>31.377.827.986</b>                | <b>-</b>                                 | <b>31.377.827.986</b> |

**15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | <b>Hồ bơi và<br/>sân quần vợt<br/>VND</b> | <b>Trung tâm<br/>thương mại Carina<br/>VND</b> | <b>Tài sản khác<br/>VND</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>   |
|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                           |                                                |                             |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>    | <b>1.977.748.637</b>                      | <b>9.356.509.045</b>                           | <b>3.385.348.347</b>        | <b>14.719.606.029</b> |
| Tăng trong kỳ                 | -                                         | -                                              | -                           | -                     |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>    | <b>1.977.748.637</b>                      | <b>9.356.509.045</b>                           | <b>3.385.348.347</b>        | <b>14.719.606.029</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                           |                                                |                             |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>    | <b>1.080.369.935</b>                      | <b>3.352.749.044</b>                           | <b>142.340.940</b>          | <b>4.575.459.919</b>  |
| Khấu hao trong năm            | 46.416.240                                | 467.825.448                                    | 142.340.940                 | 656.582.628           |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>    | <b>1.126.786.175</b>                      | <b>3.820.574.492</b>                           | <b>284.681.880</b>          | <b>5.232.042.547</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                           |                                                |                             |                       |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>    | <b>897.378.702</b>                        | <b>6.003.760.001</b>                           | <b>3.243.007.407</b>        | <b>10.144.146.110</b> |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>    | <b>850.962.462</b>                        | <b>5.535.934.553</b>                           | <b>3.100.666.467</b>        | <b>9.487.563.482</b>  |

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                          | <b>31/12/2023<br/>VND</b> | <b>01/01/2023<br/>VND</b> |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III | 851.376.014.572           | 826.159.350.930           |
| Dự án đầu tư bất động sản NBB II         | 802.247.632.804           | 778.819.819.210           |
| Các dự án khác                           | -                         | 1.638.587.273             |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.653.623.647.376</b>  | <b>1.606.617.757.413</b>  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**17 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a. Đầu tư vào công ty liên kết**

Đây là khoản Công ty NBB đã đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú với số tiền 4.579.636.245 VNĐ, tương đương tỷ lệ sở hữu là 49%.  
 Tại ngày 31/12/2023, Công ty NBB đã trích lập 100% dự phòng khoản đầu tư này.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                               | 31/12/2023      |                |                       | 01/01/2023      |                |                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
|                                                               | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá gốc<br>VNĐ | Dự phòng<br>VNĐ       | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá gốc<br>VNĐ | Dự phòng<br>VNĐ       |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia                     | 9,50%           | 16.150.000.000 | -                     | 9,50%           | 16.150.000.000 | -                     |
| Công ty Cổ phần Hifill                                        | 5,00%           | 2.000.000.000  | (2.000.000.000)       | 5,00%           | 2.000.000.000  | (2.000.000.000)       |
| Công ty Cổ Phần Pearl City                                    | 18,55%          | 20.400.000.000 | -                     |                 | -              | -                     |
| <b>Giá trị thuần của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b> |                 |                | <b>36.550.000.000</b> |                 |                | <b>16.150.000.000</b> |

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

## 18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                           | 31/12/2023             |                              | 01/01/2023            |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|                                                           | Giá trị                | Số có khả năng<br>thanh toán | Giá trị               | Số có khả năng<br>thanh toán |
|                                                           | VND                    | VND                          | VND                   | VND                          |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng                          | 45.536.691.002         | 45.536.691.002               | 48.736.691.002        | 48.736.691.002               |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (E&C)                | 21.070.618.494         | 21.070.618.494               | 6.128.109.903         | 6.128.109.903                |
| Công ty CP Chuyển giao và Ứng dụng Công nghệ Địa kỹ thuật | 3.145.300.185          | 3.145.300.185                | 5.645.300.185         | 5.645.300.185                |
| Công ty TNHH XD TM DV Thuận Phong                         | 3.947.140.582          | 3.947.140.582                | 4.247.140.582         | 4.247.140.582                |
| 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 Lắp Tiến Thịnh                        | 3.064.913.537          | 3.064.913.537                | 3.064.913.537         | 3.064.913.537                |
| Công ty TNHH SX-TM-DV-XD Điện Thiên Khang                 | 3.163.444.050          | 3.163.444.050                | 398.643.044           | 398.643.044                  |
| Công ty TNHH Tư Vấn P&T (Việt Nam)                        | 1.725.883.200          | 1.725.883.200                | 1.725.883.200         | 1.725.883.200                |
| Công ty TNHH Xây dựng Đắc Thuận                           | 2.198.402.669          | 2.198.402.669                | 610.562.787           | 610.562.787                  |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương mại Vạn Phúc          | 2.537.606.778          | 2.537.606.778                | 350.291.038           | 350.291.038                  |
| Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM                      | 14.520.000.000         | 14.520.000.000               | -                     | -                            |
| Công ty CP Xây Dựng và Đầu Tư Đại Quang Minh              | 2.420.136.631          | 2.420.136.631                | -                     | -                            |
| Công Ty CPXD Công Trình Quảng Ngãi                        | 2.065.473.798          | 2.065.473.798                | -                     | -                            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Lũng Lô 251            | 1.727.611.906          | 1.727.611.906                | -                     | -                            |
| DNTN Thương mại Phú Cường                                 | 1.282.978.099          | 1.282.978.099                | -                     | -                            |
| DNTN Cơ Khí Đức Tân Phú                                   | 886.205.200            | 886.205.200                  | -                     | -                            |
| Công ty TNHH MTV ĐT-XD-KD Dịch vụ Quảng Ngãi              | 946.987.781            | 946.987.781                  | -                     | -                            |
| Các đối tượng khác                                        | 18.337.169.278         | 18.337.169.278               | 18.399.472.325        | 18.399.472.325               |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>131.666.665.412</b> | <b>131.666.665.412</b>       | <b>92.397.109.825</b> | <b>92.397.109.825</b>        |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Khách hàng ứng tiền trước (*)                  | 28.031.401.597        | 27.791.499.364        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII           | 23.331.720.629        | -                     |
| Các khoản khác                                 | 44.856.000            | 5.064.000             |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>51.407.978.226</b> | <b>27.796.563.364</b> |
| <b>(*) Chi tiết khách hàng ứng tiền trước:</b> |                       |                       |
| Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi         | 15.368.770.366        | 16.628.868.133        |
| 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     | 9.640.000.000         | 8.140.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>28.031.401.597</b> | <b>27.791.499.364</b> |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                       | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay       | 55.380.000.771        | 24.432.412.948        |
| Chi phí xây dựng      | 4.079.423.182         | 4.806.087.886         |
| Chi phí phải trả khác | 1.257.368.207         | 2.179.382.458         |
| <b>Cộng</b>           | <b>60.716.792.160</b> | <b>31.417.883.292</b> |

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                 | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND      |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                              |                        |                        |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng        | 147.555.048.800        | 207.000.880.850        |
| Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng BCC            | -                      | 37.253.837.197         |
| Quỹ bảo trì phải trả                            | 42.389.547.736         | 44.889.547.736         |
| Lãi vay phải trả                                | 5.957.167.860          | -                      |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (*)            | 290.766.338.258        | -                      |
| Lãi phải trả hợp tác đầu tư                     | 2.072.688.144          | -                      |
| Các khoản phải trả khác                         | 10.580.457.511         | 8.135.071.990          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>499.321.248.309</b> | <b>297.279.337.773</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                               |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                            | 6.594.888.335          | 6.098.031.000          |
| Quỹ bảo trì phải trả                            | 947.085.036            | 947.085.036            |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư (**)           | 209.314.068.524        | 357.304.068.524        |
| Lãi phải trả khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư | 84.598.403.870         | 156.293.243.977        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>301.454.445.765</b> | <b>520.642.428.537</b> |

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

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

(\*\*)

- Là khoản hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh- Quảng Ngãi của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“Công ty BTT”), thời gian hợp tác đến 31 tháng 12 năm 2025. Tại ngày 31/12/2023 số tiền vốn hợp tác đầu tư của Công ty BTT tại Công ty NBB là 148,8 tỷ đồng.
- Là khoản hợp tác đầu tư dự án DeLagi của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (“Công ty CII”), thời gian hợp tác đến 13 tháng 12 năm 2030. Tại ngày 31/12/2023 số tiền vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 12,5 tỷ đồng.
- Là khoản hợp tác đầu tư phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (“Công ty CII. Tại ngày 31/12/2023 số tiền vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 50 tỷ đồng.

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                              | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    | VND                    |
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside | 201.000.000.000        | 201.000.000.000        |
| Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Tower   | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| Chi phí dự án phải trả                       | 1.879.240.867          | -                      |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>322.879.240.867</b> | <b>321.000.000.000</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 và Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Tower. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán tiền sử dụng đất để xác định chính xác số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

## 23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|                                                  | 31/12/2023               |                           | Phát sinh trong năm      |                          | 01/01/2023               |                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                  | Giá trị                  | Số có khả năng thanh toán | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng thanh toán |
|                                                  | VND                      | VND                       | VND                      | VND                      | VND                      | VND                       |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                           |                          |                           |                          |                          |                          |                           |
| Các khoản vay cá nhân                            | 571.164.973.437          | 571.164.973.437           | 42.761.331.678           | 383.544.962.426          | 911.948.604.185          | 911.948.604.185           |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN           | 11.699.033.828           | 11.699.033.828            | 11.699.033.828           | -                        | -                        | -                         |
| Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả          | 518.148.685.697          | 518.148.685.697           |                          |                          | 60.000.000.000           | 60.000.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>1.101.012.692.962</b> | <b>1.101.012.692.962</b>  | <b>54.460.365.506</b>    | <b>383.544.962.426</b>   | <b>971.948.604.185</b>   | <b>971.948.604.185</b>    |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                            |                          |                           |                          |                          |                          |                           |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam             | 507.200.685.697          | 507.200.685.697           | -                        | 60.000.000.000           | 567.200.685.697          | 567.200.685.697           |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam              | 897.052.000.000          | 897.052.000.000           | 900.000.000.000          | 2.948.000.000            | -                        | -                         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng              | 685.992.000.000          | 685.992.000.000           | 685.992.000.000          | -                        | -                        | -                         |
| Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM             | 940.000.000.000          | 940.000.000.000           | 940.000.000.000          | 125.000.000.000          | 125.000.000.000          | 125.000.000.000           |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm               | -                        | -                         | 29.175.000.000           | 115.175.000.000          | 86.000.000.000           | 86.000.000.000            |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia | -                        | -                         | -                        | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          | 400.000.000.000           |
| Công ty CPĐT và xây dựng Xa Lộ Hà Nội            | -                        | -                         | -                        | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          | 400.000.000.000           |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm               | -                        | -                         | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          | -                        | -                         |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII             | 27.300.000.000           | 27.300.000.000            | 27.300.000.000           | 350.000.000.000          | 350.000.000.000          | 350.000.000.000           |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới         | (518.148.685.697)        | (518.148.685.697)         |                          |                          | (60.000.000.000)         | (60.000.000.000)          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>2.539.396.000.000</b> | <b>2.539.396.000.000</b>  | <b>2.982.467.000.000</b> | <b>1.853.123.000.000</b> | <b>1.868.200.685.697</b> | <b>1.868.200.685.697</b>  |
| <b>Trái phiếu phát hành</b>                      |                          |                           |                          |                          |                          |                           |
| Mã trái phiếu NBBH2124001                        | -                        | -                         | -                        | 290.000.000.000          | 290.000.000.000          | 290.000.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>-</b>                 | <b>-</b>                  | <b>-</b>                 | <b>290.000.000.000</b>   | <b>290.000.000.000</b>   | <b>290.000.000.000</b>    |
| <b>Tổng cộng khoản vay</b>                       | <b>3.640.408.692.962</b> | <b>3.640.408.692.962</b>  | <b>3.036.927.365.506</b> | <b>2.236.667.962.426</b> | <b>3.130.149.289.882</b> | <b>3.130.149.289.882</b>  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

| <b>Bên cho vay</b>                                          | <b>Số dư</b>    | <b>Thời hạn vay</b>                                   | <b>Lãi suất</b> | <b>Mục đích vay</b>                                                                                              | <b>Tài sản đảm bảo và các thông tin khác</b>                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Ngắn hạn</u></b>                                      |                 |                                                       |                 |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nhiều cá nhân                                               | 571.164.973.437 | Đến ngày 30/06/2024 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác | 8-9%            | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh                                                         | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Quảng Ngãi | 11.699.033.828  | 8 tháng kể từ ngày giải ngân                          | 7,2%            | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh                                                         | Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu.                                           |
| <b><u>Dài hạn</u></b>                                       |                 |                                                       |                 |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam                        | 507.200.685.697 | 144 tháng đến ngày 19/05/2034                         | 8,5%            | Đầu tư phát triển dự án De Lagi, Bình Thuận                                                                      | Hợp đồng tiền gửi của NBB và CII tại Ngân hàng Vietcombank.                                                                                                                                                                                |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam                         | 897.052.000.000 | 180 tháng đến 16/06/2038                              | 11,5%           | Thực hiện hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, HCM. | - Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận.<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. |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                         | 685.992.000.000 | 86 tháng đến 25/09/2030                               | 11,5%           | Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Xa lộ Hà Nội.                                                            | Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội.                                                                                                                         |
| Công ty CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM                        | 940.000.000.000 | 60 tháng                                              | 9,6%            | Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.        | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                   |
| Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII                        | 27.300.000.000  | 240 tháng                                             | 8,5%            | Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh                                                         | Không có tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

|                                             | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | 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 01/01/2022</b>                  | <b>1.004.756.560.000</b>  | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>618.642.613.957</b>               | <b>6.831.172.880</b>               | <b>1.830.202.434.518</b> |
| Lợi nhuận trong năm                         | -                         | -                       | -                      | 6.003.517.612                        | 1.173.006.320                      | 7.176.523.932            |
| Chia cổ tức                                 | -                         | -                       | -                      | -                                    | (1.450.000.000)                    | (1.450.000.000)          |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi          | -                         | -                       | -                      | (12.956.034.341)                     | (19.977.250)                       | (12.976.011.591)         |
| Thù lao Hội đồng<br>Quản trị, Ban Kiểm soát | -                         | -                       | -                      | (3.144.116.648)                      | -                                  | (3.144.116.648)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>                  | <b>1.004.756.560.000</b>  | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>608.545.980.580</b>               | <b>6.534.201.950</b>               | <b>1.819.808.830.211</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                          | -                         | -                       | -                      | 8.836.838.238                        | (765.458.792)                      | 8.071.379.446            |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi          | -                         | -                       | -                      | (240.140.704)                        | -                                  | (240.140.704)            |
| Điều chỉnh khác                             | -                         | -                       | -                      | (17.086.067.843)                     | -                                  | (17.086.067.843)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>                  | <b>1.004.756.560.000</b>  | <b>207.059.165.444</b>  | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>600.056.610.271</b>               | <b>5.768.743.158</b>               | <b>1.810.554.001.110</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**25. DOANH THU**

|                                           | <b>Quý 4</b>          |                        | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                                           | <b>Năm 2023</b>       | <b>Năm 2022</b>        | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>        |
| Doanh thu từ kinh doanh bất động sản      | 64.590.115.138        | 172.335.847.343        | 257.182.492.405                           | 438.406.779.649        |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 17.743.375.742        | 3.855.690.564          | 35.853.214.241                            | 27.955.177.363         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>82.333.490.880</b> | <b>176.191.537.907</b> | <b>293.035.706.646</b>                    | <b>466.361.957.012</b> |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                      | <b>Quý 4</b>          |                        | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                                      | <b>Năm 2023</b>       | <b>Năm 2022</b>        | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>        |
| Giá vốn bất động sản                 | 38.765.796.431        | 98.477.509.896         | 113.211.550.357                           | 209.508.288.419        |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 32.592.717.226        | 3.892.904.502          | 59.976.827.416                            | 30.106.485.009         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>71.358.513.657</b> | <b>102.370.414.398</b> | <b>173.188.377.773</b>                    | <b>239.614.773.428</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                                            | <b>Quý 4</b>           |                       | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                            | <b>Năm 2023</b>        | <b>Năm 2022</b>       | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>        |
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư , hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi                               | 60.049.714.842         | 42.026.139.202        | 202.051.046.286                           | 149.131.222.870        |
| Doanh thu từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển khu đất tại P.16, Quận 8, TP.HCM | 150.000.000.000        | -                     | 150.000.000.000                           | -                      |
| Cổ tức được chia                                                                           | 190.000.000            | 1.045.000.000         | 1.045.000.000                             | 2.280.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                                                                | <b>210.239.714.842</b> | <b>43.071.139.202</b> | <b>353.096.046.286</b>                    | <b>151.411.222.870</b> |

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                               | <b>Quý 4</b>           |                       | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                                               | <b>Năm 2023</b>        | <b>Năm 2022</b>       | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>        |
| Chi phí hợp tác đầu tư dự án                  | 20.476.309.292         | 11.796.203.274        | 54.437.222.521                            | 89.295.276.780         |
| Chi phí lãi vay                               | 107.449.259.880        | 48.509.649.722        | 263.149.412.401                           | 170.490.729.603        |
| Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh | 5.172.928.890          | -                     | 5.172.928.890                             | -                      |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>133.098.498.062</b> | <b>60.305.852.996</b> | <b>322.759.563.812</b>                    | <b>259.786.006.383</b> |

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

## 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

## 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Quý 4                 |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm 2023              | Năm 2022              | Năm 2023                           | Năm 2022              |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 6.384.992.816         | 7.687.208.347         | 18.145.732.583                     | 20.593.875.195        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 423.449.262           | 1.132.329.138         | 2.435.206.346                      | 2.524.640.419         |
| Chi phí dự phòng                 | 17.512.602.084        | 13.221.405.360        | 17.512.602.084                     | 13.221.405.360        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 19.862.703.517        | 2.896.734.400         | 25.253.125.979                     | 6.210.285.700         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>44.183.747.679</b> | <b>24.937.677.245</b> | <b>63.346.666.992</b>              | <b>42.550.206.674</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**31. THU NHẬP KHÁC**

|                                           | <b>Quý 4</b>          |                    | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------------|
|                                           | <b>Năm 2023</b>       | <b>Năm 2022</b>    | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>      |
| Thu nhập từ nhượng bán văn phòng làm việc | 17.932.727.270        | -                  | 17.932.727.270                            | -                    |
| Các khoản thu nhập khác                   | 151.273.809           | 209.533.744        | 315.304.630                               | 2.110.549.456        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>18.084.001.079</b> | <b>209.533.744</b> | <b>18.248.031.900</b>                     | <b>2.110.549.456</b> |

**32. CHI PHÍ KHÁC**

|                                              | <b>Quý 4</b>          |                       | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
|                                              | <b>Năm 2023</b>       | <b>Năm 2022</b>       | <b>Năm 2023</b>                           | <b>Năm 2022</b>       |
| Các khoản phạt thuế, chậm nộp                | 6.460.006.775         | 8.415.152.101         | 11.892.172.113                            | 10.989.753.881        |
| Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng, chậm trả | 15.660.477.155        | 7.616.382.555         | 44.497.360.839                            | 35.775.096.055        |
| Các khoản chi phí khác                       | 3.559.452.257         | 2.198.565.893         | 4.579.409.167                             | 4.595.529.994         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>25.679.936.187</b> | <b>18.230.100.549</b> | <b>60.968.942.119</b>                     | <b>51.360.379.930</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

|                                             | Từ ngày 01/01/2023<br>đến 31/12/2023 | Từ ngày 01/01/2022<br>đến 31/12/2022 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                             | VND                                  | VND                                  |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>         | <b>42.787.082.496</b>                | <b>23.650.207.446</b>                |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>    |                                      |                                      |
| Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế        | 7.500.000.000                        | -                                    |
| Chi phí không được trừ                      | 61.631.363.567                       | 62.111.102.437                       |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                   | <b>96.918.446.063</b>                | <b>85.761.309.883</b>                |
| Chuyển lỗ                                   |                                      | -                                    |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                   | <b>96.918.446.063</b>                | <b>85.761.309.883</b>                |
| Thuế suất thông thường                      | 20%                                  | 20%                                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp         | 28.802.119.648                       | 17.152.261.977                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung          | 6.799.688.631                        | 363.723.331                          |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>35.601.808.279</b>                | <b>17.515.985.308</b>                |

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                                               | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 | Từ ngày 01/01/2022<br>đến ngày 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                               | VND                                       | VND                                       |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                             | 8.837.331.450                             | 6.003.517.612                             |
| Trừ: Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi                                       | (353.493.258)                             | (240.140.704)                             |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>8.483.838.192</b>                      | <b>5.763.376.908</b>                      |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu     | 100.159.795                               | 100.159.795                               |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                               | <b>85</b>                                 | <b>57</b>                                 |

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh

Công ty con

Công ty TNHH Hương Trà

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi

Công ty con

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi

Công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty liên kết

Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm

Bên liên quan của Công ty CII

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Bên liên quan của Công ty CII

Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII

Bên liên quan của Công ty CII

Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội

Bên liên quan của Công ty CII

Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia

Bên liên quan của Công ty CII

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

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

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

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

**37. 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.

Three signatures are shown above a horizontal line. The first signature is in black ink, the second is in blue ink, and the third is in black ink. To the right of the signatures is a red circular stamp. The stamp contains the text: "M.S.D.N: 0303885305-C.T.C", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY", and "QUẬN 8 - T.P HỒ CHÍ MINH".

**Nguyễn Trần Phương Uyên**  
Người lập biểu

**Nguyễn Văn Minh**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Bá Lân**  
Tổng Giám đốc

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

Số: 18 /CV-TCKT

Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2024

"V/v Giải trình kết quả hoạt động  
kinh doanh Quý IV năm 2023"

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, 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 IV năm 2023 so với Quý IV năm 2022 như sau:

**1. Báo cáo công ty mẹ:**

Đơn vị: triệu đồng

| Stt | Khoản mục          | Quý 4/2023 | Quý 4/2022 | Chênh lệch | %    |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|------|
| 1   | Doanh thu thuần    | 67.335     | 93.294     | (25.960)   | -28% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 12.384     | 8.295      | 4.089      | 49%  |

**2. Báo cáo hợp nhất:**

| Stt | Khoản mục          | Quý 4/2023 | Quý 4/2022 | Chênh lệch | %    |
|-----|--------------------|------------|------------|------------|------|
| 1   | Doanh thu thuần    | 82.333     | 176.192    | (93.858)   | -53% |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 7.464      | 5.086      | 2.377      | 47%  |

- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý 4/2023 biến động so với Quý 4/2022, ảnh hưởng bởi các nguyên nhân sau:

+ Công ty NBB hoạt động chính là hoạt động kinh doanh và chuyển nhượng Bất động sản. Tuy nhiên, hiện nay các dự án đang trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng và bổ sung các thủ tục pháp lý. Cùng với sự khó khăn chung của ngành Bất động sản nên hoạt động kinh doanh của công ty NBB bị ảnh hưởng đáng kể dẫn đến doanh thu Quý 4/2023 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

+ Doanh thu tài chính: Công ty NBB phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM với số tiền 150 tỷ.

+ Chi phí tài chính tăng 73 tỷ đồng.

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 19,2 tỷ chủ yếu do trích lập các khoản phải thu khó đòi.

+ Thu nhập khác tăng 17,8 tỷ do chuyển nhượng nhà Văn phòng làm việc gắn liền với đất tại Quảng Ngãi.

+ Chi phí khác tăng 7,4 tỷ đồng.

- Đối với báo cáo tài chính hợp nhất: Ngoài việc kinh doanh chính bị ảnh hưởng như trên thì việc hoàn trả mặt bằng kinh doanh tại TTTM Carina của một số đơn vị trong giai đoạn đầu năm 2023, nên dẫn đến sự sụt giảm doanh thu và suy giảm lợi nhuận từ lĩnh vực kinh doanh này.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Bá Lâm*