BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026
Kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

NỘI DUNG **TRANG**

Báo cáo tình hình tài chính công ty hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 (mẫu số B01 – DN/HN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN/HN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN/HN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty hợp nhất (mẫu số B09 – DN/HN)	8-46

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY Mẫu số B01-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.921.866.641.342**	**5.265.538.926.797**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**8.817.690.069**	**4.104.148.855**
1. Tiền	111		5.217.690.069	4.074.148.855
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.600.000.000	30.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**128.620.712.941**	**154.327.914.607**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	128.620.712.941	154.327.914.607
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**849.580.460.779**	**928.346.483.450**
4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	278.098.860.490	290.356.816.030
5. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	310.358.385.354	383.628.370.006
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	263.853.266.806	257.091.349.285
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(2.730.051.871)	(2.730.051.871)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**4.814.748.533.345**	**4.093.661.567.696**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.814.748.533.345	4.093.661.567.696
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**120.099.244.208**	**85.098.812.189**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	448.838.719,00	1.890.070.707
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		117.305.697.856	80.296.409.187
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2.344.707.633	2.912.332.295
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.513.368.974.660**	**2.510.720.896.436**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**81.295.104.273**	**52.518.721.267**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	25.604.074.273	23.598.225.137
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	55.691.030.000	28.920.496.130
II. Tài sản cố định	**220**		**204.220.000.939**	**208.455.225.163**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	172.842.172.953	177.077.397.177
- Nguyên giá	*222*		*231.954.778.506*	*231.954.778.506*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(59.112.605.553)*	*(54.877.381.329)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	31.377.827.986	31.377.827.986
- Nguyên giá	*228*		*31.646.927.986*	*31.646.927.986*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(269.100.000)*	*(269.100.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.12	**21.729.565.545**	**22.720.928.406**
- Nguyên giá	*241*		*30.103.487.556*	*30.103.487.556*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(8.373.922.011)*	*(7.382.559.150)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**5.790.355.613**	**5.741.204.903**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		5.790.355.613	5.741.204.903
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.13	**1.937.907.000.000**	**1.968.528.000.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		18.150.000.000	18.150.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2	1.921.757.000.000	1.952.378.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**262.426.948.290**	**252.756.816.697**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	259.858.210.585	245.671.143.549
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.568.737.705	7.085.673.148
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**8.435.235.616.002**	**7.776.259.823.233**

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 Trình bày lại
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.608.213.390.000**	**5.955.395.704.320**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.445.917.652.847**	**2.018.466.614.596**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	62.267.238.756	37.810.446.682
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	37.577.922.491	28.534.365.597
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.9	9.167.238.837	17.410.494.568
4. Phải trả người lao động	315		1.684.538.861	1.729.395.834
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	38.900.565.930	29.392.757.782
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	315.090.044.855	295.059.969.749
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	1.658.326.101.388	1.283.894.571.493
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.18	322.666.513.634	322.666.513.634
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		237.488.095	1.968.099.257
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.162.295.737.153**	**3.936.929.089.724**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	781.137.415.539	765.244.414.786
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	3.380.371.469.586	3.170.897.822.910
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		786.852.028	786.852.028
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.827.022.226.002**	**1.820.864.118.913**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.20	**1.827.022.226.002**	**1.820.864.118.913**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.004.756.560.000*	*1.004.756.560.000*
3. Thặng dư vốn cổ phần	412		205.650.048.847	207.059.165.444
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			(7.087.077.763)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		611.458.191.690	611.269.244.231
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*610.896.030.393*	601.938.898.260
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*562.161.297*	*9.330.345.971*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.157.425.465	4.866.227.001
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.435.235.616.002**	**7.776.259.823.233**

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng kiêm
Người lập biểu

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	50.288.894.964	6.744.545.303	57.844.492.522	29.794.276.363
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	28.680.817.684	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	**10**		**50.288.894.964**	**6.744.545.303**	**29.163.674.838**	**29.794.276.363**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	29.493.259.479	5.030.968.979	8.137.772.801	19.932.716.159
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**20.795.635.485**	**1.713.576.324**	**21.025.902.037**	**9.861.560.204**
6. **Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	63.962.708.591	92.755.781.462	190.696.467.743	279.128.143.008
Chi phí tài chính	23	VI.4	46.807.364.001	65.699.591.493	130.874.270.399	198.752.629.445
8. *- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*24*		*45.271.998.902*	*64.744.272.383*	*129.338.905.300*	*195.375.979.363*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	74.582.136	4.809.927	1.247.759.248	617.872.961
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	260.258.876	2.557.827.540	4.541.468.541	12.886.064.004
11. **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 =20+21+22-(23+25+26)**	**30**		**37.616.139.063**	**26.207.128.826**	**75.058.871.592**	**76.733.136.802**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	417.777.959	1.820.473.721	2.494.711.232	2.619.208.521
13. Chi phí khác	32	VI.8	35.644.323.364	30.550.150.219	63.216.139.248	75.481.238.885
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(35.226.545.405)**	**(28.729.676.498)**	**(60.721.428.016)**	**(72.862.030.364)**
15. **Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**	**50**		**2.389.593.658**	**(2.522.547.672)**	**14.337.443.576**	**3.871.106.438**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.636.186.664	989.059.536	8.967.148.372	7.280.230.279
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		89.704.316	(4.211.226.775)	4.516.935.443	(4.211.226.775)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**663.702.678**	**699.619.567**	**853.359.761**	**802.102.934**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**61**		490.301.122	(733.006.933)	291.198.464	(862.205.873)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	**62**		**173.401.556**	**1.432.626.500**	**562.161.297**	**1.664.308.807**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		**1**	**14**	**5**	**16**

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng kiêm
Người lập biểu

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**	**14.337.443.576**	**6.393.654.110**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	5.226.587.085	6.037.963.327
Các khoản dự phòng	03	-	2.106.317.808
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(190.696.467.743)	(138.985.585.626)
Chi phí lãi vay	06	175.499.028.007	130.631.369.994
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**4.366.590.925**	**6.183.719.613**
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	75.554.138.490	(47.783.965.369)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(721.086.965.649)	(69.525.422.260)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	54.461.609.550	(16.116.606.360)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(12.745.835.048)	(14.679.204.240)
Tiền lãi vay đã trả	14	(150.602.466.904)	(201.202.667.495)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.682.198.754)	(7.848.731.878)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.103.825.000)	(1.601.362.818)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(769.838.952.390)**	**(352.574.240.807)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(49.150.710)	(1.569.503.323)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	617.741.506
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	-	(190.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	347.937.685.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	190.696.467.743	170.692.277.321
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**190.647.317.033**	**327.678.200.504**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY HỢP NHẤT (tiếp theo)

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.502.962.926.571	1.368.064.999.999
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(919.057.750.000)	(1.351.045.761.528)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động	**40**	**583.905.176.571**	**17.019.238.471**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**4.713.541.214**	**(7.876.801.832)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.104.148.855**	**33.130.364.876**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**8.817.690.069**	**25.253.563.044**

Nguyễn Văn Minh
Kế toán trưởng kiêm
Người lập biểu

Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty là 1.004.756.560.000 đồng, được chia thành 100.475.656 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 lần lượt là 74 người và 74 người.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty	30/09/2026		01/01/2026		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		
Các công ty con						
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	Tp.Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	Tỉnh Quảng Ngãi	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
Công ty liên doanh, liên kết						
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,0%	49,0%	49,0%	49,0%	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT/BTC ("Thông tư 43") ngày 20 tháng 06 năm 2026 của Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Năm kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 06 năm 2026 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Thoái vốn công ty con

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nợ phải thu

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

Các khoản trả trước

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

Trái phiếu

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

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

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

Ghi nhận giá vốn

Bất động sản đã chuyển nhượng
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.
Hàng hóa và dịch vụ khác
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Chi phí đi vay

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

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

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

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

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt

động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
Tiền mặt	478.977.378	448.244.422
Tiền gửi ngân hàng	4.708.712.691	3.625.904.433
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	*993.804.810*	*1.115.799.552*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*2.281.477.603*	*1.766.977.050*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	*5.861.049*	*57.434.697*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*944.308.409*	*186.358.154*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*142.627.400*	*340.688.826*
Ngân hàng khác	*340.633.420*	*158.646.154*
Các khoản tương đương tiền	3.630.000.000	30.000.000
Cộng	**8.817.690.069**	**4.104.148.855**

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

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30-09-26		01/01/2026 - Trình bày lại	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
Phải thu hỗ trợ vốn	-	-	-	-
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh	128.620.712.941	-	*154.327.914.607*	-
Cộng	**128.620.712.941**	**-**	**154.327.914.607**	**-**
b. Dài hạn				
Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (*)	1.921.757.000.000	-	1.952.378.000.000	-
Cộng	**1.921.757.000.000**	**-**	**1.952.378.000.000**	**-**
Tổng cộng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**2.050.377.712.941**	**-**	**2.106.705.914.607**	**-**

(*) - 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.

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

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30-09-26		01/01/2026 - Trình bày lại	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	**273.810.459.820**	**-**	**276.567.020.753**	**-**
Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	*138.103.959.475*	-	*139.628.164.775*	-
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	*103.912.504.872*	-	*103.950.610.505*	-
Dự án khu biệt thự Đồi Thuỷ Sản - Quảng Ninh	*17.819.045.473*	-	*18.150.295.473*	-
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	*13.974.950.000*	-	*14.837.950.000*	-
Trần Đình Tuân	-	-	9.239.631.336	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.288.400.669	-	4.550.163.941	-
Khác	804.070.354	-	*1.253.325.207*	-
Cộng	**278.098.860.489**	**-**	**290.356.816.030**	**-**
b. Dài hạn				
Trần Đình Tuân	25.604.074.273	-	23.598.225.137	-
Cộng	**25.604.074.273**	**-**	**23.598.225.137**	**-**

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

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30-09-26		01/01/2026 - Trình bày lại	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	34.184.478.845	-	43.996.718.203	-
	34.184.478.845	**-**	**43.996.718.203**	**-**
Nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	-	191.784.271.900	-
Công ty CP Xây dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	-	40.447.883.701	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Lập Việt	16.098.198.400	-	11.264.406.650	-
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	-	-	62.970.071.582	-
Công Ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi	16.088.262.044	-	15.646.955.290	-
Các nhà cung cấp khác	11.755.290.463	-	17.518.062.680	-
	276.173.906.508	**-**	**339.631.651.803**	**-**
Cộng	**310.358.385.353**	**-**	**383.628.370.006**	**-**

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

5. PHẢI THU KHÁC

	30-09-26		01/01/2026 - Trình bày lại	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng	240.665.552.875	-	233.011.958.875	-
Các khoản ký quỹ, đặt cọc, cầm cố	7.061.000.000	-	6.963.000.000	-
Cổ tức được chia	-	-	1.045.000.000	-
Các khoản phải thu khác	16.126.713.931	-	16.071.390.410	-
Cộng	**263.853.266.806**	**-**	**257.091.349.285**	**-**
b. Dài hạn				
Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án	55.681.030.000	-	28.920.496.130	-
Các khoản phải thu khác	10.000.000	-	-	-
Cộng	**55.691.030.000**	**-**	**28.920.496.130**	

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

6. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30-09-26			01-01-26		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.569.998.895	839.947.024	(2.730.051.871)	3.569.998.895	839.947.024	(2.730.051.871)
Cộng	**3.569.998.895**	**839.947.024**	**(2.730.051.871)**	**3.569.998.895**	**839.947.024**	**(2.730.051.871)**

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026
	VND
Số đầu năm	**(2.730.051.871)**
Trích lập dự phòng bổ sung	
Xóa dự phòng	-
Tăng do hợp nhất công ty con	-
Số cuối năm	**(2.730.051.871)**

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	-	1.890.070.707
Chi phí bản quyền phần mềm	448.838.719	-
	448.838.719	**1.890.070.707**
b. Dài hạn		
Chi phí môi giới bất động sản	108.068.164.398	103.388.472.727
Chi phí mua lại quyền tham gia dự án Sơn Tịnh	111.046.537.760	111.046.537.760
Chi phí nhà mẫu	40.473.071.651	29.616.850.195
Chi phí bảo hiểm	225.000.000	900.000.000
Các khoản chi phí khác	45.436.776	719.282.867
	259.858.210.585	**245.671.143.549**
Tổng cộng chi phí trả trước	**260.307.049.304**	**247.561.214.256**

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01-01-26 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	30-09-26 VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	4.191.617.422	3.721.925.041	469.692.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.257.111.889	8.967.148.372	17.682.198.754	8.542.061.507
Thuế thu nhập cá nhân	153.382.679	268.323.730	311.574.748	110.131.661
Các khoản khác	-	106.894.350	61.541.062	45.353.288
Cộng	**17.410.494.568**	**13.533.983.874**	**21.777.239.605**	**9.167.238.837**

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	**216.148.814.394**	**2.711.985.442**	**11.697.754.942**	**1.396.223.728**	**231.954.778.506**
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**216.148.814.394**	**2.711.985.442**	**11.697.754.942**	**1.396.223.728**	**231.954.778.506**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2026	**40.442.731.006**	**2.572.617.368**	**10.756.545.607**	**1.105.487.348**	**54.877.381.329**
Khấu hao trong năm	3.598.626.654	42.587.964	494.528.188	99.481.418	4.235.224.224
Tại ngày 30/09/2026	**44.041.357.660**	**2.615.205.332**	**11.251.073.795**	**1.204.968.766**	**59.112.605.553**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	**175.706.083.388**	**139.368.074**	**941.209.335**	**290.736.380**	**177.077.397.177**
Tại ngày 30/09/2026	**172.107.456.734**	**96.780.110**	**446.681.147**	**191.254.962**	**172.842.172.953**

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	**31.377.827.986**	**269.100.000**	**31.646.927.986**
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**31.377.827.986**	**269.100.000**	**31.646.927.986**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026		**269.100.000**	**269.100.000**
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**269.100.000**	**269.100.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	**31.377.827.986**	**-**	**31.377.827.986**
Tại ngày 30/09/2026	**31.377.827.986**	**-**	**31.377.827.986**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi và sân quần vợt VND	Trung tâm thương mại Carina VND	Tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026	**1.977.748.637**	**9.356.509.045**	**18.769.229.874**	**30.103.487.556**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**1.977.748.637**	**9.356.509.045**	**18.769.229.874**	**30.103.487.556**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2026	**1.219.618.655**	**4.756.225.388**	**1.406.715.107**	**7.382.559.150**
Khấu hao trong năm	34.812.180	350.869.086	605.681.595	991.362.861
Tại ngày 30/09/2026	**1.254.430.835**	**5.107.094.474**	**2.012.396.702**	**8.373.922.011**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	**758.129.982**	**4.600.283.657**	**17.362.514.767**	**22.720.928.406**
Tại ngày 30/09/2026	**723.317.802**	**4.249.414.571**	**16.756.833.172**	**21.729.565.545**

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư vào công ty liên kết

	30/09/2026			01-01-26		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Giá trị thuần			**-**			**-**

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01-01-26		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,5%	16.150.000.000	-	9,5%	16.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Hifill	5%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	5%	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Giá trị thuần			**16.150.000.000**			**16.150.000.000**

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty TNHH Đầu tư cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	-	-
	-	-	-	-
Các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	13.924.397.678	13.924.397.678	8.050.970.306	8.050.970.306
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	22.557.885.698	22.557.885.698	-	-
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII E&C	2.820.290.561	2.820.290.561	-	-
Công ty CPĐT và Xây Dựng Phú Sỹ	2.889.708.375	2.889.708.375	4.510.722.335	4.510.722.335
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222	3.090.102.222
Công Ty Cổ Phần Xây 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	989.220.898	989.220.898	2.290.254.445	2.290.254.445
Các nhà cung cấp khác	12.930.719.787	12.930.719.787	16.803.483.837	16.803.483.837
	62.267.238.756	**62.267.238.756**	**37.810.446.682**	**37.810.446.682**
Cộng	**62.267.238.756**	**62.267.238.756**	**37.810.446.682**	**37.810.446.682**

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
Nhận tiền trước của khách hàng nhận chuyển nhượng Bất động sản (*)	37.566.838.140	28.529.301.597
Các khoản khác	11.084.351	5.064.000
Cộng	**37.577.922.491**	**28.534.365.597**
(*) Nhận tiền trước của khách hàng nhận chuyển nhượng Bất động sản:		
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	24.404.206.909	15.366.670.366
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	10.140.000.000	10.140.000.000
Cộng	**37.566.838.140**	**28.529.301.597**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
Chi phí lãi vay	37.100.708.921	28.791.090.942
Chi phí xây dựng	-	369.215.931
Chi phí phải trả khác	1.799.857.009	232.450.909
Cộng	**38.900.565.930**	**29.392.757.782**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	48.910.607.700	64.225.014.700
Lãi vay phải trả	5.401.712.330	16.324.106.619
Lãi phải trả hợp tác đầu tư	254.946.703.925	209.345.586.411
Các khoản phải trả khác	5.831.020.900	5.165.262.019
Cộng	**315.090.044.855**	**295.059.969.749**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	48.488.640.000	49.035.497.335
Quỹ bảo trì phải trả	400.000.000	547.085.036
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư *(*)*	535.000.000.000	535.000.000.000
Lãi phải trả khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư	197.248.775.539	180.661.832.415
Cộng	**781.137.415.539**	**765.244.414.786**

(*)

- Là khoản hợp tác đầu tư dự án DeLagi của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM ("Công ty CII"), thời gian hợp tác đến 13 tháng 12 năm 2030. Tại ngày 31/03/2026 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 485 tỷ đồng.
- Là khoản hợp tác đầu tư phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM của Công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM ("Công ty CII"). Tại ngày 31/03/2026 số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty CII tại Công ty NBB là 50 tỷ đồng.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30-09-26 VND	01-01-26 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Tower	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí dự án phải trả	1.666.513.634	1.666.513.634
Cộng	**322.666.513.634**	**322.666.513.634**

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

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30-09-26		Phát sinh trong năm		01-01-26	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	25.797.571.493	25.797.571.493	-	37.216.000.000	63.013.571.493	63.013.571.493
Công ty CII	1.423.095.000.000	1.423.095.000.000	538.881.000.000	214.190.000.000	1.098.404.000.000	1.098.404.000.000
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	*209.433.529.895*	*209.433.529.895*	-	-	*122.477.000.000*	*122.477.000.000*
Cộng	**1.658.326.101.388**	**1.658.326.101.388**	**538.881.000.000**	**251.406.000.000**	**1.283.894.571.493**	**1.283.894.571.493**
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TPBank	772.711.059.790	772.711.059.790	-	60.000.000.000	832.711.059.790	832.711.059.790
Ngân hàng VPBank	1.964.794.189.691	1.964.794.189.691	890.081.926.571	17.147.000.000	1.091.859.263.120	-
Ngân hàng Vietinbank- CN 11	857.981.000.000	857.981.000.000	-	14.651.000.000	872.632.000.000	872.632.000.000
Chi phí đi vay	(5.681.250.000)	(5.681.250.000)	-	(1.316.250.000)	(6.997.500.000)	(6.997.500.000)
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII	-	-	74.000.000.000	577.170.000.000	503.170.000.000	503.170.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	*(209.433.529.895)*	*(209.433.529.895)*	-	-	*(122.477.000.000)*	*(122.477.000.000)*
Cộng	**3.380.371.469.586**	**3.380.371.469.586**	**964.081.926.571**	**667.651.750.000**	**3.170.897.822.910**	**2.079.038.559.790**
Tổng cộng khoản vay	**5.038.697.570.974**	**5.038.697.570.974**	**1.502.962.926.571**	**919.057.750.000**	**4.454.792.394.403**	**3.362.933.131.283**

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
Ngắn hạn					
Nhiều cá nhân	25.797.571.493	Từ 1 đến 2 năm hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8-9%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty CII	1.423.095.000.000	Đến ngày 23/02/2026	10,0%	Hợp tác đầu tư dự án DeLagi	Hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/HĐHT-CII ngày 10/1/2024.
Công ty CII	-	Đến ngày 17/03/2026	12,0%	Hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	Hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHT-CII.INVEST ngày
b. Vay dài hạn					
Ngân hàng TPBank	300.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 09/04/2030	8.5%-9.15%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản, các dự án bất động sản đang được đầu tư và phát triển của Công ty.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB II
Ngân hàng TPBank	320.000.000.000	60 tháng, đáo hạn ngày 08/09/2030	8.85%-13%	Hoàn vốn theo Hợp đồng hỗ trợ vốn HD	Đảm bảo bằng cổ phiếu LGC
Ngân hàng TPBank	152.711.059.790	36 tháng, đáo hạn ngày 13/11/2028	8.65-12,6%	Bù đắp chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư, triển khai xây dựng dự án Sơn Tịnh-Quảng Ngãi	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Ngân hàng VPBank	649.251.000.000	86 tháng, đáo hạn ngày 25/09/2030	9,5%	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng dòng tiền cho Công ty CII.	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội
Ngân hàng VPBank	1.315.543.189.691	60 tháng, đáo hạn ngày 11/11/2030	10,3-12,9%	Bù đắp chi phí để phát triển dự án khu căn hộ cao tầng NBB II . Thanh toán chi phí phát triển dự án NBB Garden III.	Quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III
Ngân hàng Vietinbank- CN 11	857.981.000.000	180 tháng, đáo hạn ngày 16/06/2038	9.2%-11,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CII.	- Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận - Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng tại
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII	-	60 tháng, đáo hạn ngày 20/11/2028	9.6%	Hoàn vốn cho các khoản đầu tư tài sản,	Không có tài sản đảm bảo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**1.004.756.560.000**	**207.059.165.444**	**(7.087.077.763)**	**607.813.431.986**	**5.379.787.612**	**1.817.921.867.279**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	9.330.345.971	(512.849.011)	8.817.496.960
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.031.120.400)	(711.600)	(6.031.832.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	154.639.174	-	154.639.174
Điều chỉnh khác	-	-	-	1.947.500	-	1.947.500
Tại ngày 01/01/2026	**1.004.756.560.000**	**207.059.165.444**	**(7.087.077.763)**	**611.269.244.231**	**4.866.227.001**	**1.820.864.118.913**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	562.161.297	291.198.464	853.359.761
Chia cổ tức	-	-	-			
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(373.213.838)		(373.213.838)
Điều chỉnh khác	-	(1.409.116.597)	7.087.077.763		-	5.677.961.166
Tại ngày 30/09/2026	**1.004.756.560.000**	**205.650.048.847**	**-**	**611.458.191.690**	**5.157.425.465**	**1.827.022.226.002**

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

1. DOANH THU

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	46.363.859.635	2.882.413.891	46.363.859.635	17.725.063.916
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.925.035.329	3.862.131.412	11.480.632.887	11.528.865.694
Doanh thu từ bán hàng	-	-	-	540.346.753
Total	**50.288.894.964**	**6.744.545.303**	**57.844.492.522**	**29.794.276.363**
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	-	28.680.817.684	-
Doanh thu thuần	**50.288.894.964**	**6.744.545.303**	**29.163.674.838**	**29.794.276.363**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn bất động sản	24.785.645.744	2.295.304.497	24.785.645.744	10.355.481.623
Giá vốn bất động sản hàng bán trả lại	-	-	(27.677.926.602)	-
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	4.707.613.735	2.492.183.140	11.030.053.659	8.459.047.925
Giá vốn từ bán hàng	-	243.481.342	-	1.118.186.611
Cộng	**29.493.259.479**	**5.030.968.979**	**8.137.772.801**	**19.932.716.159**

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

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi từ bán chứng khoán	5.659.205.000	-	5.659.205.000	-
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư , hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi	58.296.610.291	61.612.699.596	175.499.028.007	199.985.061.142
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	-	-	8.000.000.000	48.000.000.000
Tăng do thoái vốn công ty con	-	31.143.081.866	-	31.143.081.866
Thu nhập khác	6.893.300	-	1.538.234.736	-
Cộng	**63.962.708.591**	**92.755.781.462**	**190.696.467.743**	**279.128.143.008**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí lãi vay	45.271.998.902	64.371.259.451	129.338.905.300	195.375.979.363
Phân bổ quyền tham gia dự án Sơn Tịnh	-	-	-	1.126.650.082
Chi phí khác	1.535.365.099	1.328.332.042	1.535.365.099	2.250.000.000
Cộng	**46.807.364.001**	**65.699.591.493**	**130.874.270.399**	**198.752.629.445**

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí bằng tiền khác	74.582.136	4.809.927	1.247.759.248	617.872.961
Cộng	**74.582.136**	**4.809.927**	**1.247.759.248**	**617.872.961**

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

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên quản lý	(535.032.899)	1.064.400.291	1.601.914.468	4.605.239.101
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.885.344	983.891.191	185.236.187	1.169.127.378
Chi phí dự phòng	-	-	-	2.106.317.808
Thuế, phí và lệ phí	(99.653.441)	-	64.068.843	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	-	-	2.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	830.059.872	509.536.058	2.690.249.043	3.005.379.717
Cộng	**260.258.876**	**2.557.827.540**	**4.541.468.541**	**12.886.064.004**

7. THU NHẬP KHÁC

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thu nhập từ thanh lý và phạt hợp đồng	-	-	868.104.099	
Thu nhập từ nhượng bán văn phòng làm việc	-	-	320.000.000	-
Các khoản thu nhập khác	417.777.959	1.820.473.721	1.306.607.133	2.619.208.521
Cộng	**417.777.959**	**1.820.473.721**	**2.494.711.232**	**2.619.208.521**
	-	-	-	-

8. CHI PHÍ KHÁC

	Qúy 3/2026	Qúy 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạt hành chính	(890.986)	349.172.500	314.349.792	2.596.367.079
Các khoản bồi thường, thanh lý hợp đồng, chậm trả	35.276.896.906	30.021.503.430	60.991.800.727	70.462.757.322
Các khoản chi phí khác	368.317.444	179.474.289	1.909.988.729	2.422.114.484
Cộng	**35.644.323.364**	**30.550.150.219**	**63.216.139.248**	**75.481.238.885**

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

9. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**14.337.443.576**	**3.871.106.438**
Chi phí không được trừ	-	-
Thu nhập chịu thuế	**14.337.443.576**	**3.871.106.438**
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.967.148.372	7.280.230.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**8.967.148.372**	**7.280.230.279**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

2. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

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 CPĐT Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Công ty CII")	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII	Bên liên quan của Công ty CII

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.777.040.577	1.130.450.177
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty CII	175.494.000.000	118.489.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	19.190.208.235
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	141.369.863
Cộng	**175.494.000.000**	**137.820.578.098**
Chi phí tài chính		
Công ty CII	94.509.673.424	57.096.973.479
Trong đó: Chi phi lãi vốn hoá	*(94.509.673.424)*	*(33.468.490.440)*
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	19.586.943.124	65.967.780.821
Trong đó: Chi phi lãi vốn hoá	*(19.586.943.124)*	*(64.627.309.942)*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	1.241.308.441
Cộng	**114.096.616.548**	**124.306.062.741**
Chi phí quản lý		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	99.000.000	99.000.000
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	225.000.000	225.000.000

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CII		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	476.418.973.370	130.300.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	135.600.000.000	1.168.854.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	74.000.000.000	650.000.000.000
Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư	577.170.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	190.000.000.000
Chi phí thi công dự án	82.268.757.372	19.763.115.924
Thu hồi tiền tạm ứng thi công	50.709.222.719	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	4.000.000.000
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	-	20.358.247.602
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh	-	346.187.685.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Dịch vụ thuê văn phòng và tiện ích khác	3.404.401.831	3.877.824.021
Ông Nguyễn Văn Tý		
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	-	500.000.000
Ông Nguyễn Quý Bình		
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	-	1.250.000.000

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	34.184.478.845	43.996.718.203
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	190.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-
Cộng	**-**	**190.000.000.000**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khác		
Công ty CII	2.050.377.712.941	2.082.647.078.448
Vốn góp hợp tác kinh doanh	*1.921.757.000.000*	*2.007.490.000.000*
Lãi hợp tác kinh doanh phải thu	*128.620.712.941*	*99.215.914.607*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	1.442.102.130
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	-
	2.050.377.712.941	**4.190.795.095.185**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	2.643.848.820	-
	2.643.848.820	**-**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	13.497.499.354
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	732.248.775.539	679.580.713.731
Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh	*535.000.000.000*	*535.000.000.000*
Lãi phải trả	*197.248.775.539*	*180.661.832.415*
Công ty CII	254.946.703.925	209.345.586.411
Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh		-
Lãi phải trả	*254.946.703.925*	*209.345.586.411*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.853.204.037	536.857.335
	992.048.683.501	**1.605.124.989.892**
Vay và nợ thuê tài chính		
a. Ngắn hạn		
Công ty CII	1.423.095.000.000	1.098.404.000.000
	1.423.095.000.000	**1.098.404.000.000**
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	-	503.170.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII	-	-
	-	**503.170.000.000**
Tổng cộng vay từ bên liên quan	**1.423.095.000.000**	**1.601.574.000.000**

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

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

Nguyễn Văn Minh	**Nguyễn Bá Lân**
Kế toán trưởng kiêm	**Tổng Giám đốc**
Người lập biểu	

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 192 /CV-TCKT	Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026
"V/v Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý III năm 2026"	

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

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 III năm 2026 so với Quý III năm 2025 như sau:

1. ***Báo cáo công ty mẹ:***

Đvt: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	48.297	4.779	43.518	911%
2	Lợi nhuận sau thuế	2.506	213	2.292	1074%

2. ***Báo cáo hợp nhất:***

Đvt: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần	50.289	6.745	43.544	646%
2	Lợi nhuận sau thuế	664	700	(36)	-5%

- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý 3/2026 biến động so với Quý 3/2025, ảnh hưởng bởi các nguyên nhân sau:
  + Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng gần 43.5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Quý 3/2026 Công ty ghi nhận doanh thu từ dự án Sơn Tịnh.
  + Doanh thu hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ do phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.
  + Tuy nhiên, Chi phí khác tăng mạnh so với cùng kỳ khoảng 18.3 tỷ đồng do phát sinh khoản bồi thường thanh lý hợp đồng.

Trân trọng kính chào.

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Bá Lân

Nơi gửi:
- Như trên;
- Lưu TCKT.