



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ**

**QUÝ IV NĂM 2022**

**KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**NỘI DUNG****TRANG**

Bảng cân đối kế toán công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (mẫu số B01 – DN)	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (mẫu số B02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (mẫu số B03 – DN)	6-7
Bản thuyết minh báo cáo tài chính công ty mẹ (mẫu số B09 – DN)	8-34

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.693.754.332.028</b>	<b>1.695.769.737.272</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>11.444.878.993</b>	<b>29.742.315.479</b>
1. Tiền	111	4	11.444.878.993	29.742.315.479
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.296.431.799.675</b>	<b>723.330.235.125</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	244.026.002.217	191.537.913.647
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	845.143.246.932	332.036.308.376
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	239.820.422.446	231.813.885.022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(34.857.871.920)	(34.357.871.920)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.340.202.648.957</b>	<b>916.608.036.309</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	1.340.202.648.957	916.608.036.309
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.675.004.403</b>	<b>26.089.150.359</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	29.577.185	22.361.483
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.645.427.218	26.065.763.016
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	1.025.860
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.496.093.277.158</b>	<b>2.464.093.458.401</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.587.150.078.800</b>	<b>605.246.112.951</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	562.911.347.948
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.587.150.078.800	42.334.765.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>91.636.737.440</b>	<b>65.287.837.025</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	74.008.937.378	47.570.336.963
- Nguyên giá	222		90.002.352.182	59.639.783.572
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.993.414.804)	(12.069.446.609)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	17.627.800.062	17.717.500.062
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	17.875.921.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(248.121.775)	(158.421.775)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>3.176.628.028</b>	-
- Nguyên giá	231		3.318.968.968	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(142.340.940)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.607.998.048.677</b>	<b>1.595.707.989.463</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.607.998.048.677	1.595.707.989.463
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	15	<b>89.631.054.861</b>	<b>89.631.054.861</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		111.642.481.667	111.642.481.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.579.636.245	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.150.000.000	16.150.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(42.741.063.051)	(42.741.063.051)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>116.500.729.352</b>	<b>108.220.464.101</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	114.100.729.352	104.581.580.475
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.400.000.000	3.638.883.626
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>6.189.847.609.186</b>	<b>4.159.863.195.673</b>

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.423.919.479.683</b>	<b>2.399.153.627.494</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.771.646.858.708</b>	<b>2.043.240.596.494</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	75.398.655.243	63.416.303.896
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	19.651.499.364	25.921.703.633
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	116.733.501.187	213.899.933.163
4. Phải trả người lao động	314		2.865.801.649	1.127.035.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	230.598.799.439	221.513.366.403
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	346.874.719.019	659.736.561.788
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	971.898.604.185	837.132.014.400
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	7.272.727.273
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.625.278.622	13.220.950.681
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.652.272.620.975</b>	<b>355.913.031.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	494.071.935.278	5.913.031.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.158.200.685.697	350.000.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.765.928.129.503</b>	<b>1.760.709.568.179</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.765.928.129.503</b>	<b>1.760.709.568.179</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.004.756.560.000	1.004.756.560.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		207.059.165.444	207.059.165.444
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(7.087.077.763)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		561.199.481.822	555.980.920.498
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		540.260.337.259	215.891.643.549
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.939.144.563	340.089.276.949
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>6.189.847.609.186</b>	<b>4.159.863.195.673</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Luân  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 17 tháng 01 năm 2023


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

Mẫu số B02-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	93.294.433.733	4.765.657.060	375.398.788.761	445.640.435.874
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		93.294.433.733	4.765.657.060	375.398.788.761	445.640.435.874
4. Giá vốn hàng bán	11	23	52.330.302.992	(49.004.040.749)	179.932.681.983	199.635.997.899
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		40.964.130.741	53.769.697.809	195.466.106.778	246.004.437.975
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	70.595.424.079	40.692.509.859	178.935.232.542	434.721.500.705
7. Chi phí tài chính	22	25	66.727.746.526	46.969.127.038	266.207.899.913	169.793.818.668
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.132.050.503	32.937.000.260	168.582.686.960	99.297.320.355
8. Chi phí bán hàng	25	26	522.455.094	232.020.625	2.922.155.477	3.081.056.166
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	10.337.092.386	10.858.754.314	27.814.108.760	65.064.405.751
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		33.972.260.814	36.402.305.691	77.457.175.170	442.786.658.095
11. Thu nhập khác	31	28	209.533.744	1.369.230.549	2.110.548.856	19.963.037.172
12. Chi phí khác	32	29	14.691.587.171	9.741.273.164	47.770.558.667	20.748.719.281
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(14.482.053.427)	(8.372.042.615)	(45.660.009.811)	(785.682.109)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		19.490.207.387	28.030.263.076	31.797.165.359	442.000.975.986
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	1.164.754.824	19.707.586.614	9.619.137.170	105.550.582.663
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.238.883.626	(3.638.883.626)	1.238.883.626	(3.638.883.626)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17.086.568.937	11.961.560.088	20.939.144.563	340.089.276.949

  
 Nguyễn Trần Phương Uyên  
 Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 17 tháng 01 năm 2023

  
 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ**

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>31.797.165.359</b>	<b>442.000.975.986</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	4.013.668.195	3.006.100.671
Các khoản dự phòng	03	500.000.000	36.282.320.573
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(178.935.232.542)	(64.973.758.276)
Chi phí lãi vay	06	168.582.686.960	99.297.320.355
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>25.958.287.972</b>	<b>515.612.959.309</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(587.940.141.782)	153.972.722.948
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(423.594.612.648)	(129.754.823.383)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	163.278.961.418	(374.401.841.831)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	-	(42.633.917.928)
Tiền lãi vay đã trả	14	(51.812.932.202)	(102.197.708.501)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.820.286.592)	(90.854.373.152)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(32.620.523.433)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(959.930.723.834)</b>	<b>(102.877.505.971)</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	(1.580.909.091)	(9.870.930.019)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	5.204.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(617.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	61.588.652.052,00
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.150.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.105.000.000	38.188.351.642
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	144.599.635.177	44.805.030.997
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.000.876.273.914)</b>	<b>(477.384.804.419)</b>

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.145.424.989.702	1.071.163.288.496
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(202.915.428.440)	(402.719.703.210)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(125.199.105.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.942.509.561.262</b>	<b>543.244.479.686</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(18.297.436.486)</b>	<b>(37.017.830.704)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>29.742.315.479</b>	<b>66.760.146.183</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60 + 61)	<b>70</b>	<b>11.444.878.993</b>	<b>29.742.315.479</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 17 tháng 01 năm 2023

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 07 năm 2005 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Q8, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty có các chi nhánh sau, Báo cáo tài chính của Công ty được tổng hợp từ văn phòng Công ty và các chi nhánh :

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập để trình bày tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2022.

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 ty này.

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

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

#### 2.3 Năm tài chính

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

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

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

#### 3.1 Ước tính kế toán

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

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

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

#### 3.4 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định và khấu hao

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

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

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

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

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

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

### 3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

### 3.8 Các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán

#### *Công ty con*

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

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

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

#### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

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.

### *Các khoản đầu tư chứng khoán*

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

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

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

### **3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

### **3.10 Chi phí phải trả**

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

### **3.11 Các khoản dự phòng**

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

### **3.12 Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

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

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

### 3.13 Ghi nhận doanh thu

#### *Đối với doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

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

#### *Đối với các khoản lãi*

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

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

### 3.14 Hợp đồng xây dựng

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

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

### 3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

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.

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

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

### 3.16 Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

### 3.17 Thuế

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

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

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

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

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

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

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

### 3.18 Ngoại tệ

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

### 3.19 Bên liên quan

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

### 4. TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	350.130.588	299.964.388
Tiền gửi ngân hàng	11.094.748.405	29.442.351.091
<b>Cộng</b>	<b>11.444.878.993</b>	<b>29.742.315.479</b>

### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu về chuyên nhượng bất động sản</b>	<b>235.409.764.420</b>	<b>173.273.021.785</b>
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.692.590.116	140.253.810.312
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	21.191.815.473	23.812.975.473
Dự án Khu dân cư Sơn Tĩnh - Quảng Ngãi	73.525.358.831	6.676.390.000
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh	-	2.529.846.000
<b>Các đối tượng khác</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>11.605.500.000</b>
<i>Lê Như Duy Hòa</i>	-	6.105.500.000
<i>Công ty CP Tư vấn Đầu tư Việt Thành</i>	3.800.000.000	3.800.000.000
<i>Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt</i>	1.700.000.000	1.700.000.000
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>3.116.237.797</b>	<b>6.659.391.862</b>
<b>Cộng</b>	<b>244.026.002.217</b>	<b>191.537.913.647</b>

### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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	592.821.239.981	33.647.883.701
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ái Nghĩa	20.604.814.204	20.604.814.204
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	6.800.000.000	20.773.681.440
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	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Lagi	986.259.497	8.283.951.606
Công ty TNHH Xây Dựng Đăk Thuận	-	13.172.761.625
Công ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại - Dịch vụ - Xây dựng Điện Thiên Khang	-	18.824.812.921
<b>Các đối tượng trả trước khác</b>	<b>24.520.057.062</b>	<b>20.106.134.463</b>
<b>Cộng</b>	<b>845.143.246.932</b>	<b>332.036.308.376</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

### 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Là khoản cho vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C với lãi suất là 12%/ năm, thời gian đáo hạn là ngày 30/06/2023.

### 8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu các bên liên quan (i)	70.334.436.900	76.828.896.334
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	34.841.439.583
Tạm ứng đền bù	104.732.723.362	54.411.646.574
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 phải thu khác	21.113.379.350	22.092.019.697
<b>Cộng</b>	<b>239.820.422.446</b>	<b>231.813.885.022</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	21.054.310.000	42.108.620.000
Các khoản ký quỹ, ký cược và phải thu khác	32.667.870	226.145.003
Phải thu vốn góp hợp tác đầu tư (*)	1.566.063.100.930	-
<b>Cộng</b>	<b>1.587.150.078.800</b>	<b>42.334.765.003</b>
<b>(i) Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	347.752.431	56.069.340.324
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	52.554.684.469	20.759.556.010
Công ty CP Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM	17.432.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>70.334.436.900</b>	<b>76.828.896.334</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 TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Tại ngày 31/12/2022 số tiền góp vốn của Công ty NBB tại Công ty Khu Bắc Thủ Thiêm với số tiền là 416 tỷ đồng.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	37.790.150	-
Bất động sản dở dang (*)	1.325.120.412.166	-	870.201.802.945	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	15.082.236.791	-	26.415.185.899	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	19.953.257.315	-
<b>Cộng</b>	<b>1.340.202.648.957</b>	<b>-</b>	<b>916.608.036.309</b>	<b>-</b>

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

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	555.087.011.713	-	488.859.772.048	-
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư DeLagi	713.766.780.182	-	325.075.410.626	-
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>1.325.120.412.166</b>	<b>-</b>	<b>870.201.802.945</b>	<b>-</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

### 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản chi phí khác	29.577.185	22.361.483
	<b>29.577.185</b>	<b>22.361.483</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	103.388.472.727	93.326.254.547
Chi phí nhà mẫu	9.711.609.613	8.997.826.309
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	845.765.716	1.314.985.713
Các khoản chi phí khác	154.881.296	942.513.906
	<b>114.100.729.352</b>	<b>104.581.580.475</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>114.130.306.537</b>	<b>104.603.941.958</b>

### 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	21.458.603.050	31.480.719.218	33.126.530.726	19.812.791.542
Thuế thu nhập doanh nghiệp	150.981.749.432	9.216.022.126	85.820.286.592	74.377.484.966
Thuế thu nhập cá nhân	5.270.466.396	7.026.535.873	7.752.806.695	4.544.195.574
Các khoản khác	36.189.114.285	10.035.872.558	28.225.957.738	17.999.029.105
<b>Cộng</b>	<b>213.899.933.163</b>	<b>57.759.149.775</b>	<b>154.925.581.751</b>	<b>116.733.501.187</b>

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>43.545.556.189</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>13.458.678.577</b>	<b>1.133.445.364</b>	<b>59.639.783.572</b>
Mua trong năm	-	-	1.580.909.091	-	1.580.909.091
Xây dựng cơ bản hoàn thành	8.970.987.109	-	-	-	8.970.987.109
Thanh lý, nhượng bán	(83.903.087)	-	-	-	(83.903.087)
Giảm khác	-	-	-	(58.681.818)	(58.681.818)
Phân loại lại	19.953.257.315	-	-	-	19.953.257.315
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>72.385.897.526</b>	<b>1.502.103.442</b>	<b>15.039.587.668</b>	<b>1.074.763.546</b>	<b>90.002.352.182</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.270.464.972</b>	<b>1.097.181.147</b>	<b>9.126.287.448</b>	<b>575.513.042</b>	<b>12.069.446.609</b>
Khấu hao trong năm	2.343.174.323	74.157.588	1.357.633.005	181.308.548	3.956.273.464
Thanh lý, nhượng bán	(6.284.570)	-	-	-	(6.284.570)
Khác	-	-	-	(26.020.699)	(26.020.699)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.607.354.725</b>	<b>1.171.338.735</b>	<b>10.483.920.453</b>	<b>730.800.891</b>	<b>15.993.414.804</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>42.275.091.217</b>	<b>404.922.295</b>	<b>4.332.391.129</b>	<b>557.932.322</b>	<b>47.570.336.963</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>68.778.542.801</b>	<b>330.764.707</b>	<b>4.555.667.215</b>	<b>343.962.655</b>	<b>74.008.937.378</b>

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2022	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
Tại ngày 31/12/2022	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	158.421.775	158.421.775
Khấu hao trong năm	-	89.700.000	89.700.000
Tại ngày 31/12/2022	-	248.121.775	248.121.775
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	17.606.821.837	110.678.225	17.717.500.062
Tại ngày 31/12/2022	17.606.821.837	20.978.225	17.627.800.062

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ DANG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	826.727.112.899	814.910.144.026
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	779.632.348.505	772.091.636.468
Dự án khác	1.638.587.273	8.706.208.969
<b>Cộng</b>	<b>1.607.998.048.677</b>	<b>1.595.707.989.463</b>

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,0%	57.615.315.000	-	95,0%	57.615.315.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,0%	34.227.166.667	(34.227.166.667)	90,0%	34.227.166.667	(34.227.166.667)
Công ty TNHH Hương Trà	99,0%	19.800.000.000	(3.934.260.139)	99,0%	19.800.000.000	(3.934.260.139)
		<b>111.642.481.667</b>	<b>(38.161.426.806)</b>		<b>111.642.481.667</b>	<b>(38.161.426.806)</b>
<b>b. Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,0%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	49,0%	4.579.636.245	(4.579.636.245)
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,5%	16.150.000.000	-	9,5%	16.150.000.000	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(42.741.063.051)</b>			<b>(42.741.063.051)</b>

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	thanh toán VND	VND	thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	34.185.720.696	34.185.720.696	39.185.720.696	39.185.720.696
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII (E&C)	6.128.109.903	6.128.109.903	-	-
Công ty CP Chuyên giao và Ứng dụng Công nghệ Địa kỹ thuật	5.645.300.185	5.645.300.185	-	-
Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi	4.881.217.832	4.881.217.832	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PIDI	3.090.102.222	3.090.102.222	6.104.404.126	6.104.404.126
Công ty TNHH XD-TM-DV Thuận Phong	3.199.600.611	3.199.600.611	2.810.096.347	2.810.096.347
Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Tiến Thịnh	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537	3.064.913.537
Các nhà cung cấp khác	15.203.690.257	15.203.690.257	12.251.169.190	12.251.169.190
<b>Cộng</b>	<b>75.398.655.243</b>	<b>75.398.655.243</b>	<b>63.416.303.896</b>	<b>63.416.303.896</b>

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

Mẫu số B09-DN

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	16.628.868.133	22.898.332.202
Dự án Khu dân cư Phường 2, Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Các khách hàng khác	-	740.200
<b>Cộng</b>	<b>19.651.499.364</b>	<b>25.921.703.633</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (*)	201.000.000.000	201.000.000.000
Chi phí lãi vay	24.391.907.878	12.723.024.376
Chi phí xây dựng	4.548.171.156	6.876.558.127
Các khoản chi phí phải trả khác	658.720.405	913.783.900
<b>Cộng</b>	<b>230.598.799.439</b>	<b>221.513.366.403</b>

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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	207.048.820.850	463.322.913.500
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	-	112.913.213.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	43.701.188.088	-
Quỹ bảo trì phải trả	44.521.523.621	45.437.479.557
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.043.942.635	19.050.942.635
Lãi vay phải trả	25.398.408.223	13.281.782.213
Các khoản phải trả khác	7.160.835.602	5.730.230.883
<b>Cộng</b>	<b>346.874.719.019</b>	<b>659.736.561.788</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.873.031.000	5.913.031.000
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	357.304.068.524	-
Lãi vay phải trả	130.894.835.754	-
<b>Cộng</b>	<b>494.071.935.278</b>	<b>5.913.031.000</b>



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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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	911.898.604.185	911.898.604.185	302.224.304.005	60.457.714.220	670.132.014.400	670.132.014.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	60.000.000.000	60.000.000.000			42.000.000.000	42.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>971.898.604.185</b>	<b>971.898.604.185</b>	<b>302.224.304.005</b>	<b>185.457.714.220</b>	<b>837.132.014.400</b>	<b>837.132.014.400</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TPCP Ngoại Thương Việt Nam	567.200.685.697	567.200.685.697	607.200.685.697	40.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Xa Lộ Hà Nội	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000	-	-	-
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)			(42.000.000.000)	(42.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>1.868.200.685.697</b>	<b>1.868.200.685.697</b>	<b>1.968.200.685.697</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Mã trái phiếu NBBH2124001	290.000.000.000	290.000.000.000	-	60.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng khoản vay</b>	<b>3.130.099.289.882</b>	<b>3.130.099.289.882</b>	<b>2.270.424.989.702</b>	<b>267.457.714.220</b>	<b>1.187.132.014.400</b>	<b>1.187.132.014.400</b>

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo và các thông tin khác
<b><u>Ngắn hạn</u></b>					
Nhiều cá nhân	911.898.604.185	Đến ngày 31/12/2022 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
<b><u>Dài hạn</u></b>					
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	567.200.685.697	144 tháng	8,5%	Thanh toán các chi phí liên quan đến dự án De Lagi	Quyền tài sản và toàn bộ nguồn thu phát sinh từ dự án De Lagi và một dự án bất động sản do công ty CII sở hữu.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	36 tháng	11,0%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	86.000.000.000	60 tháng	7,0%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	400.000.000.000	240 tháng	8,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội	400.000.000.000	240 tháng	8,5%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần xây dựng Hạ tầng CII	350.000.000.000	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 CÔNG TY MẸ (tiếp theo)

21 . 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(498.686.282.051)</b>	<b>87.924.671.147</b>	<b>595.919.416.605</b>	<b>1.669.473.945.433</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	340.089.276.949	340.089.276.949
Chia cổ phiếu quỹ thưởng cho cổ đông	-	(272.500.414.288)	491.599.204.288	-	(219.098.790.000)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(125.199.865.600)	(125.199.865.600)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.729.117.456)	(32.729.117.456)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(87.924.671.147)	-	(87.924.671.147)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>207.059.165.444</b>	<b>(7.087.077.763)</b>	<b>-</b>	<b>555.980.920.498</b>	<b>1.760.709.568.179</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	20.939.144.563	20.939.144.563
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.144.116.648)	(3.144.116.648)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.576.466.591)	(12.576.466.591)
<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>-</b>	<b>561.199.481.822</b>	<b>1.765.928.129.503</b>

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

22. DOANH THU

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	92.141.084.964	-	358.212.017.270	427.021.128.584
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.153.348.769	4.765.657.060	17.186.771.491	18.619.307.290
<b>Cộng</b>	<b>93.294.433.733</b>	<b>4.765.657.060</b>	<b>375.398.788.761</b>	<b>445.640.435.874</b>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn bất động sản	51.753.102.464	(54.383.363.180)	162.783.880.987	178.457.867.635
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	577.200.528	5.379.322.431	17.148.800.996	21.178.130.264
<b>Cộng</b>	<b>52.330.302.992</b>	<b>(49.004.040.749)</b>	<b>179.932.681.983</b>	<b>199.635.997.899</b>

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	-	-	370.000.000.000
Cổ tức được chia	28.595.000.000	-	29.830.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	515.526.161	21.012.509.859	772.556.580	45.041.500.705
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	19.680.000.000	-	19.680.000.000
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	41.484.897.918	-	148.332.675.962	-
<b>Cộng</b>	<b>70.595.424.079</b>	<b>40.692.509.859</b>	<b>178.935.232.542</b>	<b>434.721.500.705</b>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí hợp tác đầu tư dự án	18.266.423.788	10.097.866.639	95.765.497.294	66.562.238.174
Chi phí lãi vay	48.461.322.738	32.937.000.260	170.442.402.619	99.297.320.355
Chi phí tài chính khác	-	3.934.260.139	-	3.934.260.139
<b>Cộng</b>	<b>66.727.746.526</b>	<b>46.969.127.038</b>	<b>266.207.899.913</b>	<b>169.793.818.668</b>

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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhà mẫu	132.091.962	136.128.152	761.206.045	870.333.784
Chi phí bằng tiền khác	390.363.132	95.892.473	2.160.949.432	2.210.722.382
<b>Cộng</b>	<b>522.455.094</b>	<b>232.020.625</b>	<b>2.922.155.477</b>	<b>3.081.056.166</b>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	8.728.615.095	9.594.620.994	20.123.241.406	23.402.875.223
Chi phí khấu hao tài sản cố định	440.160.169	438.264.786	1.832.471.450	1.488.397.050
Chi phí dự phòng	-	-	500.000.000	32.348.060.434
Chi phí bằng tiền khác	1.168.317.122	825.868.534	5.358.395.904	7.825.073.044
<b>Cộng</b>	<b>10.337.092.386</b>	<b>10.858.754.314</b>	<b>27.814.108.760</b>	<b>65.064.405.751</b>

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

28. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập từ tiền sử dụng đất được hoàn lại	-	-	-	13.917.579.620
Thu nhập từ thanh lý và phạt hợp đồng	209.221.415	820.121.365	1.241.548.882	4.550.317.479
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	-	-	191.493.630	252.257.571
Các khoản thu nhập khác	312.329	549.109.184	677.506.344	1.242.882.502
<b>Cộng</b>	<b>209.533.744</b>	<b>1.369.230.549</b>	<b>2.110.548.856</b>	<b>19.963.037.172</b>

29. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Các khoản phạt thuế, lãi chậm nộp	8.208.496.933	6.050.330.041	10.615.563.195	14.934.788.488
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	5.946.307.515	2.715.995.000	34.105.021.015	4.589.120.000
Các khoản chi phí khác	536.782.723	974.948.123	3.049.974.457	1.224.810.793
<b>Cộng</b>	<b>14.691.587.171</b>	<b>9.741.273.164</b>	<b>47.770.558.667</b>	<b>20.748.719.281</b>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
<b>Lợi nhuận kê toán trước thuế</b>	<b>31.797.165.359</b>	<b>442.000.975.986</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	(27.550.000.000)	9.185.860.246
Chi phí không được trừ	46.476.974.987	72.721.088.223
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>50.724.140.346</b>	<b>523.907.924.455</b>
Chuyển lỗ	(6.194.418.130)	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>44.529.722.216</b>	<b>523.907.924.455</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.905.944.443	104.781.584.891
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung	713.192.727	768.997.772
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>9.619.137.170</b>	<b>105.550.582.663</b>

31. 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 2022 được lấy từ các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và được trình bày phân loại theo thông tư 200.

32. 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 Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	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 Cổ phần Đầu tư và xây dựng xa lộ Hà Nội	Bên liên quan của Công ty CII
Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia	Bên liên quan của Công ty CII



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

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
<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	371.266.082.192	200.513.213.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	39.000.000.000	272.250.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	41.571.023.404	14.692.547.966
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	86.931.000.000	-
<b>Công ty CP Xây dựng Hạ Tầng CII E&amp;C</b>		
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	62.230.744.322	18.252.819.491
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	350.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	11.133.832.564	14.032.651.559
<b>Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII</b>		
Chi phí thi công hạ tầng dự án Sơn Tịnh	-	244.434.280
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	-	615.000.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	191.141.890.702	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	86.000.000.000	-
Thu lãi góp hợp tác đầu tư dự án Khu Bắc Thủ Thiêm	61.401.675.962	52.088.652.052
<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	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	29.156.164.384	-
<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh địa ốc Lữ Gia</b>		
Nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	400.000.000.000	-
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hỗ trợ vốn	29.186.438.357	-
<b>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	9.200.000.000	31.769.000.000
Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn	500.000.000	9.200.000.000
Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ khác	3.398.752.505	2.603.095.745

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

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 17 tháng 01 năm 2023

