

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Nguyễn Quỳnh Hương Ông Đoàn Trường Triệu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020) Chủ tịch (miễn nhiệm chức danh Chủ tịch và trở thành Thành viên ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lưu Hải Ca	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm chức danh Phó Chủ tịch và miễn nhiệm vị trí Thành viên từ ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực (bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2020)
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Bá Lâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Dương Quỳnh Diệp	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2020)
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2020)

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lưu Hải Ca - Tổng Giám đốc Công ty.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lưu Hải Ca**  
**Tổng Giám đốc**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021*

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bày

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bày (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2021, từ trang 4 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần vào ngày 12 tháng 3 năm 2020.



**Lương Giang Thạch**  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2178-2018-072-1



**Phạm Thị Toan**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2019-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.475.910.095.159</b>	<b>5.065.961.553.647</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>66.760.146.183</b>	<b>109.548.270.780</b>
1. Tiền	111	V.1	66.760.146.183	109.548.270.780
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.031.575.716.821</b>	<b>924.640.354.821</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	437.010.988.980	293.988.926.318
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	324.005.486.226	398.865.535.879
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	9.500.000.000	9.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	263.069.053.101	222.995.704.110
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2.009.811.486)	(709.811.486)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.375.003.080.693</b>	<b>3.986.959.287.615</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2.375.003.080.693	3.986.959.287.615
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.571.151.462</b>	<b>44.813.640.431</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	250.028.546	651.476.488
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.197.804.016	43.649.833.345
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14a	123.318.900	512.330.598
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>283.483.098.066</b>	<b>293.547.767.136</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.394.765.003</b>	<b>63.855.744.954</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	57.394.765.003	63.855.744.954
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>70.803.022.579</b>	<b>14.603.276.256</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	52.995.822.517	14.603.276.256
- Nguyên giá	222		63.107.160.117	29.263.777.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.111.337.600)	(14.660.500.794)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	17.807.200.062	-
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(68.721.775)	-
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>93.565.315.000</b>	<b>102.344.576.894</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.11a	111.642.481.667	77.415.315.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11b	4.579.636.245	30.606.802.912
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11c	16.150.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.11	(38.806.802.912)	(5.677.541.018)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>61.719.995.484</b>	<b>112.744.169.032</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	61.719.995.484	112.744.169.032
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>3.759.393.193.225</b>	<b>5.359.509.320.783</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.089.919.247.792</b>	<b>3.359.232.586.029</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.866.186.525.062</b>	<b>3.077.752.782.082</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	93.989.322.043	137.147.723.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	27.750.765.700	1.360.200.528.643
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	240.856.816.596	126.529.300.700
4. Phải trả người lao động	314		2.262.086.044	2.911.120.550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	304.071.460.972	5.110.420.886
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	884.989.610.316	1.316.659.396.907
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	301.844.828.384	114.943.911.978
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	10.421.635.007	14.250.379.243
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>223.732.722.730</b>	<b>281.479.803.947</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	6.893.031.000	119.648.068.014
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	216.839.691.730	161.831.735.933
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.669.473.945.433</b>	<b>2.000.276.734.754</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>1.669.473.945.433</b>	<b>2.000.276.734.754</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		479.559.579.732	479.559.579.732
3. Cổ phiếu quỹ	415		(498.686.282.051)	(139.163.566.214)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.924.671.147	131.477.728.497
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		595.919.416.605	523.646.432.739
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		269.997.761.466	221.847.007.985
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		325.921.655.139	301.799.424.754
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>3.759.393.193.225</b>	<b>5.359.509.320.783</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kê toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2020	2019 (Trình bày lại)
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>3.486.853.626.128</b>	<b>299.206.682.809</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>3.486.853.626.128</b>	<b>299.206.682.809</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.702.275.757.772	220.933.828.933
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>784.577.868.356</b>	<b>78.272.853.876</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.622.314.698	123.280.750.487
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	198.418.616.255	81.155.694
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.650.533.698	11.155.694
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	131.087.996.129	3.549.760.779
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	40.974.299.182	31.657.161.083
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>432.719.271.488</b>	<b>166.265.526.807</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	28.814.155.679	274.667.473.344
12. Chi phí khác	32	VI.8	5.890.691.265	53.094.938.128
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>22.923.464.414</b>	<b>221.572.535.216</b>
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>455.642.735.902</b>	<b>387.838.062.023</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	129.721.080.763	86.038.637.269
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>325.921.655.139</b>	<b>301.799.424.754</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kê toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019 (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>455.642.735.902</b>	<b>387.838.062.023</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	2.770.789.589	2.754.738.374
Các khoản dự phòng	03	1.300.000.000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(16.118.821.222)	(123.280.750.487)
Chi phí lãi vay	06	3.650.533.698	11.155.694
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>447.245.237.967</b>	<b>267.323.205.604</b>
Tăng các khoản phải thu	09	(61.314.115.516)	(1.687.710.459)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	1.573.623.495.998	(1.047.897.535.869)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.535.008.751.991)	637.050.188.273
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	51.463.201.494	(558.381.948)
Tiền lãi vay đã trả	14	(41.289.628.473)	(59.653.962.738)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(66.874.709.538)	(41.118.385.783)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(33.393.525.509)	(10.410.402.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>334.451.204.432</b>	<b>(256.952.985.420)</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	(7.519.432.275)	(8.829.146.125)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.545.454.545	300.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(19.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	9.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.070.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	500.294.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	720.444.835	402.680.487
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(26.323.532.895)</b>	<b>482.668.034.362</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(359.522.715.837)	(132.272.546.777)
2. Tiền thu từ đi vay	33	623.100.529.646	242.515.031.231
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(381.191.657.443)	(293.654.065.016)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(233.301.952.500)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(350.915.796.134)</b>	<b>(183.411.580.562)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> <b>(50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(42.788.124.597)</b>	<b>42.303.468.380</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>109.548.270.780</b>	<b>67.244.802.400</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> <b>(70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>66.760.146.183</b>	<b>109.548.270.780</b>



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 4 tháng 7 năm 2005 và qua các lần thay đổi.

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.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“Công ty CIH”).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có bốn (04) chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

- Chi nhánh Bình Thuận, đăng ký tại Tổ 2, Thôn Phước Hải, Xã Tân Phước, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận.
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại 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.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 125 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 113 người).

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty 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.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào ba (03) công ty con và một (01) công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Các công ty con</b>				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Đầu tư, quản lý các công trình bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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

**Năm tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và 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 riêng.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**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 riêng:

**Ước tính kế toán**

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

**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.

**Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản cho vay***

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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

**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.

**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 kỳ 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 riêng. 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 kỳ kế toán 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; công cụ dụng cụ xuất dùng.

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.

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian tối đa không quá 3 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	4 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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 riêng.

**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 đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không phải trích khấu hao.

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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn 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.

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 riêng 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 riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 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.

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 bán bất động sản***

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- 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:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)***Doanh thu bán hàng***

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Tiền lãi***

Lãi tiền gửi, 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.

**Ghi nhận giá vốn*****Bất động sản đã bán***

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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.

**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 chứ không phải là hình thức pháp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****1. TIỀN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	516.009.600	1.823.804.926
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.244.136.583	107.724.465.854
<b>Cộng</b>	<b>66.760.146.183</b>	<b>109.548.270.780</b>

**2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Phải thu về chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>380.939.845.201</b>	<b>239.700.633.371</b>
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	272.156.004.577	-
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	76.539.589.474	10.482.906.371
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	29.714.405.150	7.600.000.000
Dự án Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh	2.529.846.000	221.617.727.000
<b>Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác</b>	<b>49.793.851.642</b>	<b>49.793.851.642</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	38.188.351.642	38.188.351.642
Các đối tượng khác	11.605.500.000	11.605.500.000
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>6.277.292.137</b>	<b>4.494.441.305</b>
<b>Cộng</b>	<b>437.010.988.980</b>	<b>293.988.926.318</b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	195.439.541.050
Công ty Cổ phần Xây Dựng Dân Dụng E&C	31.134.864.794	73.495.636.815
Các đối tượng khác	101.086.349.532	129.930.358.014
<b>Cộng</b>	<b>324.005.486.226</b>	<b>398.865.535.879</b>
<b>Trong đó, số dư trả trước cho người bán là bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	19.775.961.199	4.600.588.025
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	2.123.290.904	655.668.131
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	129.271.906	-
<b>Cộng</b>	<b>22.028.524.009</b>	<b>5.256.256.156</b>

**4. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	9.500.000.000	9.500.000.000

Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10,5%/năm. Tiền gốc và lãi phát sinh sẽ được thanh toán khi đáo hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2021.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**5. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (i)	124.463.423.822	115.516.301.758
Tạm ứng đền bù	70.527.033.677	49.165.230.692
Tiền sử dụng đất nộp thừa chờ quyết toán	20.547.700.682	-
Công ty Cổ phần Hifill	15.648.060.434	15.648.060.434
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản phải thu khác	18.891.012.086	29.674.288.826
<b>Cộng</b>	<b>263.069.053.101</b>	<b>222.995.704.110</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	42.108.620.000	48.557.620.000
Công ty Cổ phần Hifill	15.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản phải thu khác	286.145.003	298.124.954
<b>Cộng</b>	<b>57.394.765.003</b>	<b>63.855.744.954</b>
<b>Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (i)	124.463.423.822	115.516.301.758

(i) Đây là khoản khoản phải thu Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh do chuyển nhượng Dự án City Gate Towers và hỗ trợ sản xuất kinh doanh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**6. NỢ XẤU**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	709.811.486	-	(709.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Phải thu ngắn hạn khác	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.009.811.486</b>	<b>-</b>	<b>(2.009.811.486)</b>	<b>709.811.486</b>	<b>-</b>	<b>(709.811.486)</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản dở dang (*)	2.317.599.915.743	-	3.986.959.287.615	-
Thành phẩm bất động sản	37.449.907.635	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	19.953.257.315	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.375.003.080.693</b>	<b>-</b>	<b>3.986.959.287.615</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 căn hộ Cao tầng NBB Garden III	809.180.484.515	-	702.047.363.267	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng NBB Garden II	733.886.052.911	-	710.634.295.947	-
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	535.721.144.515	-	581.370.213.723	-
Dự án Khu du lịch De - Lagi	181.710.251.529	-	161.472.278.641	-
Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	22.817.075.551	-	1.506.317.201.563	-
Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn điền Hạ Long	27.996.328.839	-	27.996.328.839	-
Dự án Khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	6.288.577.883	-	5.142.984.159	-
Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	-	-	290.774.076.020	-
Dự án Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	-	-	1.204.545.456	-
<b>Cộng</b>	<b>2.317.599.915.743</b>	<b>-</b>	<b>3.986.959.287.615</b>	<b>-</b>

(i) Dự án này công ty đã ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (chi tiết xem thêm thuyết minh số V.16) và Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City được hưởng 30% lợi nhuận trước thuế của dự án từ việc đóng góp, phát triển và kinh doanh dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2019/HĐ-PC ký ngày 28 tháng 6 năm 2019 cùng các phụ lục kèm theo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	85.757.465	651.476.488
Các khoản chi phí khác	164.271.081	-
	<b>250.028.546</b>	<b>651.476.488</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (i)	54.184.198.305	-
Chi phí nhà mẫu	5.962.123.900	8.941.140.627
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.540.588.333	58.075.198
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii)	-	102.906.953.207
Các khoản chi phí khác	33.084.946	838.000.000
	<b>61.719.995.484</b>	<b>112.744.169.032</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>61.970.024.030</b>	<b>113.395.645.520</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

(ii) Đây là chi phí hoa hồng môi giới bất động sản liên quan đến Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside. Sau khi dự án bàn giao cho khách hàng, toàn bộ chi phí môi giới đã được kết chuyển vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm theo chính sách kế toán của Công ty (xem thêm thuyết minh số VI.5).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**9. 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	Tài sản khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	<b>7.088.923.234</b>	<b>18.991.622.618</b>	<b>711.678.637</b>	<b>2.471.552.561</b>	<b>29.263.777.050</b>
Mua trong năm	-	127.272.727	1.443.271.270	188.000.818	-	1.758.544.815
Xây dựng cơ bản hoàn thành	43.545.556.189	-	-	-	-	43.545.556.189
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.877.072.519)	(3.055.722.857)	-	(2.471.552.561)	(11.404.347.937)
Giảm khác	-	(56.370.000)	-	-	-	(56.370.000)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>43.545.556.189</b>	<b>1.282.753.442</b>	<b>17.379.171.031</b>	<b>899.679.455</b>	-	<b>63.107.160.117</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>		<b>3.640.027.653</b>	<b>9.327.325.856</b>	<b>326.534.084</b>	<b>1.366.613.201</b>	<b>14.660.500.794</b>
Khấu hao trong năm	85.565.208	163.470.374	2.270.253.016	134.611.471	48.167.745	2.702.067.814
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.761.937.209)	(3.055.722.857)	-	(1.414.780.946)	(7.232.441.012)
Giảm khác	-	(18.789.996)	-	-	-	(18.789.996)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>85.565.208</b>	<b>1.022.770.822</b>	<b>8.541.856.015</b>	<b>461.145.555</b>	-	<b>10.111.337.600</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	<b>3.448.895.581</b>	<b>9.664.296.762</b>	<b>385.144.553</b>	<b>1.104.939.360</b>	<b>14.603.276.256</b>
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>43.459.990.981</b>	<b>259.982.620</b>	<b>8.837.315.016</b>	<b>438.533.900</b>	-	<b>52.995.822.517</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.148.093.585 đồng (tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 là 4.384.268.361 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	-	-
Mua trong năm	-	269.100.000	269.100.000
Xây dựng cơ bản hoàn thành	17.606.821.837	-	17.606.821.837
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>17.606.821.837</b>	<b>269.100.000</b>	<b>17.875.921.837</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	68.721.775	68.721.775
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>-</b>	<b>68.721.775</b>	<b>68.721.775</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>17.606.821.837</b>	<b>200.378.225</b>	<b>17.807.200.062</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2020				01/01/2020			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>a. Đầu tư vào công ty con</b>								
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	57.615.315.000	-	(i)	95,00%	57.615.315.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	34.227.166.667	(34.227.166.667)	(i)	-	-	-	-
Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	19.800.000.000	-	(i)	99,00%	19.800.000.000	-	(i)
		<b>111.642.481.667</b>	<b>(34.227.166.667)</b>	<b>(i)</b>		<b>77.415.315.000</b>	<b>-</b>	<b>(i)</b>
<b>b. Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)	49,00%	4.579.636.245	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	-	-	-	-	49,00%	26.027.166.667	(5.677.541.018)	(i)
		<b>4.579.636.245</b>	<b>(4.579.636.245)</b>	<b>(i)</b>		<b>30.606.802.912</b>	<b>(5.677.541.018)</b>	<b>(i)</b>
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	(i)	-	-	-	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(38.806.802.912)</b>				<b>(5.677.541.018)</b>	

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và khoản góp vốn vào đơn vị khác chưa được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này.

Tổn thất từ các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú đã được bù đắp bởi Quỹ đầu tư phát triển (chi tiết xem thêm thuyết minh số V.19).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	25.711.795.270	25.711.795.270	56.459.717.391	56.459.717.391
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	10.575.950.571	10.575.950.571	-	-
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	8.895.644.166	8.895.644.166	19.126.793.915	19.126.793.915
Công ty TNHH Kone Việt Nam	5.011.829.025	5.011.829.025	19.820.583.900	19.820.583.900
Các đối tượng khác	43.794.103.011	43.794.103.011	41.740.627.969	41.740.627.969
<b>Cộng</b>	<b>93.989.322.043</b>	<b>93.989.322.043</b>	<b>137.147.723.175</b>	<b>137.147.723.175</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	66.354.960	66.354.960	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư thể hiện các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của các khách hàng mua căn hộ và đất nền liên quan đến các dự án sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	24.669.524.469	33.018.929.168
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 Diamond Riverside	-	1.324.158.968.244
Các khách hàng khác	58.610.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.750.765.700</b>	<b>1.360.200.528.643</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2020 (Trình bày lại) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2020 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	10.688.200	10.688.200
Các khoản khác	512.330.598	400.314.339	614.441	112.630.700
<b>Cộng</b>	<b>512.330.598</b>	<b>400.314.339</b>	<b>11.302.641</b>	<b>123.318.900</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	15.459.361.816	83.166.269.677	39.727.938.151	58.897.693.342
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.439.168.696	129.721.080.763	66.874.709.538	136.285.539.921
Thuế thu nhập cá nhân	647.051.539	7.230.797.320	4.070.041.079	3.807.807.780
Các khoản khác	36.983.718.649	6.314.858.812	1.432.801.908	41.865.775.553
<b>Cộng</b>	<b>126.529.300.700</b>	<b>226.433.006.572</b>	<b>112.105.490.676</b>	<b>240.856.816.596</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (i)	201.000.000.000	-
Chi phí xây dựng	96.830.197.735	3.593.389.211
Chi phí lãi vay	5.188.013.914	1.517.031.675
Các khoản chi phí phải trả khác	1.053.249.323	-
<b>Cộng</b>	<b>304.071.460.972</b>	<b>5.110.420.886</b>

(i) Đây là phần chi phí sử dụng đất ước tính của Dự án Diamond Riverside.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020 (Trình bày lại)
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	607.910.097.925	1.192.559.485.029
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	184.650.000.000	-
Quỹ bảo trì phải trả	42.670.405.681	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	23.717.180.821	-
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.054.851.635	19.054.851.635
Khoản phải trả về thanh lý hợp đồng	-	40.000.000.000
Các khoản phải trả khác	6.987.074.254	65.045.060.243
<b>Cộng</b>	<b>884.989.610.316</b>	<b>1.316.659.396.907</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.893.031.000	7.370.731.000
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư (*)	-	70.967.260.000
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	-	41.310.077.014
<b>Cộng</b>	<b>6.893.031.000</b>	<b>119.648.068.014</b>
<b>Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:</b>		
Phải trả Công ty TNHH Hương Trà tiền vốn hỗ trợ kinh doanh	15.944.446.000	15.944.446.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi tiền vốn hỗ trợ kinh doanh	3.110.405.635	3.110.405.635
Phải trả Công ty CII		
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (i)</i>	184.650.000.000	36.000.000.000
<i>Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả</i>	23.717.180.821	41.310.077.014
<b>Cộng</b>	<b>227.422.032.456</b>	<b>96.364.928.649</b>

**(\*) Chi tiết tiền vốn góp hợp tác đầu tư:**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Hợp tác đầu tư Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty CII (i)	184.650.000.000	36.000.000.000
Hợp tác đầu tư Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty Cổ phần Pearl City	-	26.500.000.000
Hợp tác đầu tư Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside với Ông Lê Văn Hóa	-	8.467.260.000
<b>Cộng</b>	<b>184.650.000.000</b>	<b>70.967.260.000</b>

(i) Đây là khoản nhận vốn góp từ Công ty CII theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 37/2020 ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu Dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Công ty CII được phân chia lợi nhuận khoán gọn với tỷ lệ 13%/năm tính trên số tiền thực tế góp vào dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	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	277.973.075.000	277.973.075.000	282.123.075.000	4.150.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	75.000.000.000	75.000.000.000	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-
Cộng: Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	<u>23.871.753.384</u>	<u>23.871.753.384</u>			<u>39.943.911.978</u>	<u>39.943.911.978</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>301.844.828.384</u></b>	<b><u>301.844.828.384</u></b>			<b><u>114.943.911.978</u></b>	<b><u>114.943.911.978</u></b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	198.711.445.114	198.711.445.114	220.977.454.646	182.041.657.443	159.775.647.911	159.775.647.911
Ngân hàng TMCP Á Châu	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	<u>(23.871.753.384)</u>	<u>(23.871.753.384)</u>			<u>(39.943.911.978)</u>	<u>(39.943.911.978)</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>216.839.691.730</u></b>	<b><u>216.839.691.730</u></b>			<b><u>161.831.735.933</u></b>	<b><u>161.831.735.933</u></b>
<b>Tổng cộng khoản vay</b>	<b><u>518.684.520.114</u></b>	<b><u>518.684.520.114</u></b>	<b><u>380.977.454.646</u></b>	<b><u>417.041.657.443</u></b>	<b><u>553.551.295.822</u></b>	<b><u>553.551.295.822</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay**

<b>Bên cho vay</b>	<b>Số dư</b>	<b>Thời hạn vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản đảm bảo và các thông tin khác</b>
<b><u>Ngắn hạn</u></b>					
Nhiều cá nhân	277.973.075.000	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	9,00%	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 Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42.000.000.000	60 tháng	10,50%	Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside.	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	53.711.445.114	48 tháng	10,00% - 12,20%	Thanh toán các chi phí liên quan đến dự án Diamond Riverside.	Quyền tài sản và toàn bộ nguồn thu phát sinh từ dự án Diamond Riverside.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	145.000.000.000	24 tháng	10,00%	Bù đắp và hoàn vốn phục vụ hoạt động đầu tư các dự án bất động sản.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ và giáo dục tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	23.871.753.384	39.943.911.978
Trong năm thứ hai	210.871.753.384	53.258.549.304
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	5.967.938.346	108.573.186.629
	<b>240.711.445.114</b>	<b>201.775.647.911</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(23.871.753.384)	(39.943.911.978)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>216.839.691.730</b>	<b>161.831.735.933</b>

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	2020	2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	14.250.379.243	17.015.481.829
Trích lập quỹ trong năm	17.345.531.273	7.702.809.190
Sử dụng quỹ trong năm	(21.174.275.509)	(8.154.886.776)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.421.635.007</b>	<b>16.563.404.243</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. 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 (Trình bày lại)	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>975.715.740.000</b>	<b>459.600.399.732</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>245.916.170.821</b>	<b>1.805.819.019.613</b>
Tăng vốn trong năm	29.040.820.000	23.459.180.000	-	-	-	52.500.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(132.272.546.777)	-	-	(132.272.546.777)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	301.799.424.754	301.799.424.754
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(7.645.299.914)	(7.645.299.914)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Điều chỉnh khác	-	(3.500.000.000)	-	-	(14.923.862.922)	(18.423.862.922)
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.004.756.560.000</b>	<b>479.559.579.732</b>	<b>(139.163.566.214)</b>	<b>131.477.728.497</b>	<b>523.646.432.739</b>	<b>2.000.276.734.754</b>
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(359.522.715.837)	-	-	(359.522.715.837)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	325.921.655.139	325.921.655.139
Chia cổ tức	-	-	-	-	(233.303.140.000)	(233.303.140.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.345.531.273)	(17.345.531.273)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Sử dụng quỹ (i)	-	-	-	(43.553.057.350)	-	(43.553.057.350)
<b>Tại ngày 31/12/2020</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>

(i) Quỹ đầu tư phát triển đã được dùng để bù đắp cho các tổn thất tài chính do rủi ro về pháp lý và sự cố trong hoạt động của Công ty theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	100.475.656	100.475.656
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.475.656	100.475.656
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(22.225.740)	(7.154.400)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(22.225.740)	(7.154.400)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.249.916	93.321.256
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	78.249.916	93.321.256
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 12 tháng 5 năm 2020, cổ tức năm 2019 đã được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành.

Cổ tức năm 2020 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 15%, tương ứng 1.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành. Mức chi trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. DOANH THU**

	2020	2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	3.482.401.626.524	294.628.322.187
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.451.999.604	4.578.360.622
<b>Cộng</b>	<b><u>3.486.853.626.128</u></b>	<b><u>299.206.682.809</u></b>

**2. GIÁ VỐN**

	2020	2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản	2.695.478.838.302	215.775.502.136
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	6.796.919.470	5.158.326.797
<b>Cộng</b>	<b><u>2.702.275.757.772</u></b>	<b><u>220.933.828.933</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2020 VND	2019 VND
Lãi chậm thanh toán	16.877.041.096	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.745.273.602	402.680.487
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	122.878.070.000
<b>Cộng</b>	<b>18.622.314.698</b>	<b>123.280.750.487</b>

Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan:

Công ty CII	4.327.041.096	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	144.842.466	-
<b>Cộng</b>	<b>4.471.883.562</b>	-

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (*)	194.012.329.133	-
Chi phí lãi vay	3.650.533.698	11.155.694
Chi phí tài chính khác	755.753.424	70.000.000
<b>Cộng</b>	<b>198.418.616.255</b>	<b>81.155.694</b>

**(\*) Chi tiết chi phí hợp tác đầu tư dự án:**

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (i)	114.115.801.695	-
Dự án Diamond Riverside (ii)	79.896.527.438	-
<b>Cộng</b>	<b>194.012.329.133</b>	-

(i) Đây là khoản lợi nhuận trước thuế từ dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi phân chia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại thuyết minh số V.7.

(ii) Đây là khoản lợi nhuận trước thuế mà Công ty phân chia cho Ông Lê Văn Hóa theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Diamond Riverside, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí môi giới	120.222.815.412	3.549.760.779
Chi phí nhà mẫu	9.558.122.146	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.636.364	-
Chi phí bằng tiền khác	1.290.422.207	-
<b>Cộng</b>	<b>131.087.996.129</b>	<b>3.549.760.779</b>

Trong đó, chi phí bán hàng phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	169.253.652	-
--------------------------------------	-------------	---



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2020	2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.621.588.584	16.545.208.686
Chi phí đồ dùng văn phòng	379.797.231	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.349.574.319	2.655.286.080
Chi phí dự phòng	1.300.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí	277.521.928	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.916.878.511	7.094.001.642
Chi phí bằng tiền khác	8.128.938.609	5.362.664.675
<b>Cộng</b>	<b>40.974.299.182</b>	<b>31.657.161.083</b>
<b>Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	18.430.909	-

**7. THU NHẬP KHÁC**

	2020	2019
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản (i)	14.000.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý và phạt hợp đồng	11.637.716.898	18.930.584.565
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	373.547.620	272.727.272
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	255.000.000.000
Các khoản thu nhập khác	2.802.891.161	464.161.507
<b>Cộng</b>	<b>28.814.155.679</b>	<b>274.667.473.344</b>

(i) Đây là khoản thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản Mỏ đá Bắc núi Tà Zôn ở tỉnh Bình Thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải.

**8. CHI PHÍ KHÁC**

	2020	2019
	VND	(Trình bày lại) VND
Các khoản phạt thuế, chậm nộp	5.299.370.414	11.882.459.162
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	-	40.000.000.000
Các khoản chi phí khác	591.320.851	1.212.478.966
<b>Cộng</b>	<b>5.890.691.265</b>	<b>53.094.938.128</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	2020 VND	2019 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>455.642.735.902</b>	<b>387.838.062.023</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	184.748.988.459	-
Chi phí không được trừ	7.989.570.907	52.715.094.486
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>648.381.295.268</b>	<b>440.553.156.509</b>
Chuyển lỗ	-	-10.359.970.165
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>648.381.295.268</b>	<b>430.193.186.344</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	129.676.259.054	86.038.637.269
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm trước	44.821.709	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>129.721.080.763</b>	<b>86.038.637.269</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Trong năm, dự án Chung cư cao tầng Diamond Riverside đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Giá trị tầng hầm thuộc sở hữu của Công ty đã được kết chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sang Tài sản cố định với giá trị là 54.734.987.305 đồng. Giao dịch này đã làm tăng khoản mục Tài sản cố định đồng thời làm giảm khoản mục Hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán riêng mà không ảnh hưởng đến các dòng tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong năm.

**VIII. THÔNG TIN KHÁC****1. DANH SÁCH VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Công ty trong cùng tập đoàn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VIII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. DANH SÁCH VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày tại các thuyết minh khác trong bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2020 VND	2019 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	1.050.150.000.000	86.000.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	901.500.000.000	50.000.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	26.400.667.122	-
<b>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	49.158.230.385	47.573.099.343
Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn	36.500.000.000	17.500.000.000
Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng và các dịch vụ khác	3.532.832.137	3.947.420.116
<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án Sơn Tịnh	9.310.486.999	10.460.839.251
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Chuyển tiền cho vay	9.500.000.000	9.500.000.000
Thu hồi lại tiền cho vay	9.500.000.000	9.500.000.000
Chi phí thi công dự án Sơn Tịnh	25.641.532.191	3.365.775.504
Mua thiết bị nhà mẫu	169.253.652	-
Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	2020 VND	2019 VND
Ông Lưu Hải Ca	2.454.054.285	1.496.154.000
Ông Đoàn Tường Triệu	1.095.072.000	1.483.032.148
Ông Mai Thanh Trúc	2.312.415.954	1.495.000.000
Ông Trương Hải Đăng Khoa	2.006.653.846	987.170.632
Ông Nguyễn Quý Bình	871.503.966	-
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	616.153.846	160.000.000
Ông Hoàng Thanh Tùng	350.000.000	160.000.000
Ông Nguyễn Phi Thường	350.000.000	160.000.000
Ông Hoàng Hữu Tương	250.000.000	160.000.000
Ông Võ Hoàng Chương	250.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Tùng	200.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.301.799.612</b>	<b>4.785.202.780</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VIII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Một số số liệu của kỳ so sánh được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay. Chi tiết các khoản mục phân loại lại trên bảng cân đối kế toán riêng như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2019	Phân loại	01/01/2020
		Số đã báo cáo VND	số dư VND	Số trình bày lại VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	244.195.074.676	49.793.851.642	293.988.926.318
Phải thu ngắn hạn khác	136	272.789.555.752	(49.793.851.642)	222.995.704.110

Ngoài ra, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số sai sót có ảnh hưởng trọng yếu của năm trước, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh khoản tiền phạt chậm nộp thuế phát sinh từ trước năm 2015 chưa được ghi nhận vào báo cáo với giá trị là 36.813.904.249 đồng.
- Điều chỉnh khoản tiền thuế không được khấu trừ của kỳ trước theo quyết định của Tổng cục thuế vào chi phí của năm tài chính 2019 với giá trị 4.334.203.481 đồng.
- Điều chỉnh khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với giá trị 40 tỷ đồng liên quan đến việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng dự án NBB2 diễn ra vào năm tài chính 2019.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu báo cáo đầu năm của bảng cân đối kế toán riêng như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2019	Điều chỉnh	01/01/2020
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	Số trình bày lại VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>3.278.084.478.299</b>	<b>81.148.107.730</b>	<b>3.359.232.586.029</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>2.996.604.674.352</b>	<b>81.148.107.730</b>	<b>3.077.752.782.082</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	85.381.192.970	41.148.107.730	126.529.300.700
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.276.659.396.907	40.000.000.000	1.316.659.396.907
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.081.424.842.484</b>	<b>(81.148.107.730)</b>	<b>2.000.276.734.754</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>2.081.424.842.484</b>	<b>(81.148.107.730)</b>	<b>2.000.276.734.754</b>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	604.794.540.469	(81.148.107.730)	523.646.432.739
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	258.660.912.234	(36.813.904.249)	221.847.007.985
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	346.133.628.235	(44.334.203.481)	301.799.424.754

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VIII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. SỐ LIỆU SO SÁNH** (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2019 như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	2019	Điều chỉnh	2019
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	Số trình bày lại VND
Chi phí khác	32	8.760.734.647	44.334.203.481	53.094.938.128
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	432.172.265.504	(44.334.203.481)	387.838.062.023
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	346.133.628.235	(44.334.203.481)	301.799.424.754

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu của báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng năm 2019 như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	2019	Điều chỉnh	2019
		Số đã báo cáo VND	hồi tố sai sót VND	Số trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	432.172.265.504	(44.334.203.481)	387.838.062.023
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thay đổi vốn lưu động	08	311.657.409.085	(44.334.203.481)	267.323.205.604
Tăng các khoản phải trả	11	592.715.984.792	44.334.203.481	637.050.188.273

**3. NỢ TIỀM TÀNG**

Như đã trình bày ở Thuyết minh V.15, Công ty đã ước tính một cách hợp lý nhất chi phí sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp riêng.

**4. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Lưu Hải Ca  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2021

Số: 24 /CV-TCKT

Hà Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2021

"V/v Giải trình chênh lệch KQHĐKD trước  
và sau kiểm toán BCTC riêng năm 2020"

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

Nhằm thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết theo thông tư số 155/2015/TT-BTC, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty") báo cáo chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trong báo cáo tài chính riêng năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:

**I. Chênh lệch kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính ( BCTC) riêng năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:**

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2020 ( trước kiểm toán)	Năm 2020 ( sau kiểm toán)	Chênh lệch	%
1	Lợi nhuận sau thuế	356,189	325,922	(30,268)	-8%

**II. Nguyên nhân chênh lệch:**

Lợi nhuận sau thuế của BCTC công ty mẹ năm 2020 trước kiểm toán chênh lệch so với BCTC sau kiểm toán do những nguyên nhân chủ yếu dưới đây :

1. Doanh thu, giá vốn điều chỉnh giảm 4.590 triệu đồng và 3.808 triệu đồng từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.
2. Chi phí Quản lý doanh nghiệp giảm 4.000 triệu đồng do phân bổ lại chi phí quản lý trong kỳ.
3. Chi phí khác phát sinh tăng 5.051 triệu đồng do phát sinh tiền phạt, lãi chậm nộp thuế năm 2018, 2019.
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ( TNDN) tăng 21.182 triệu đồng chủ yếu do kiểm toán viên tính lại chênh lệch phát sinh thuế TNDN giữa Hợp đồng mua bán mà công ty NBB đã ký năm 2019 so với khung giá đất được quy định bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ban hành trong năm 2020.

Trên đây là giải trình của Công ty.

Trân trọng kính chào.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu TCKT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY



Tổng Giám Đốc  
**LƯU HẢI CA**