

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BÂY BÂY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 43

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 2021.

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

Ông Lưu Hải Ca	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Lê Quốc Bình	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Đoàn Tường Triệu	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Lân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021 và tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)
Ông Phạm Thanh Vũ	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2021)

Ban Kiểm soát

Bà Dương Quỳnh Điệp	Trưởng ban
Ông Lê Trung Hiếu	Thành viên
Bà Lê Thị Kiều Diễm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Lân	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Lưu Hải Ca	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2021)
Ông Mai Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quý Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hải Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến ngày 26 tháng 9 năm 2021 là Ông Lưu Hải Ca và từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty 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 2021, 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,



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Số:1368/2022/BCKT-ICPA.SG

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 Bảy Bảy

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 4 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 2021, 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.



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 16 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

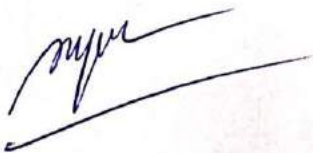
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.695.769.737.272	1.932.843.557.733
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		29.742.315.479	66.760.146.183
1. Tiền	111	V.1	29.742.315.479	66.760.146.183
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		723.330.235.125	1.031.575.716.821
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	191.537.913.647	437.010.988.980
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	332.036.308.376	324.005.486.226
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.300.000.000	9.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	231.813.885.022	263.069.053.101
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(34.357.871.920)	(2.009.811.486)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	916.608.036.309	831.936.543.267
1. Hàng tồn kho	141		916.608.036.309	831.936.543.267
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.089.150.359	2.571.151.462
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	22.361.483	250.028.546
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.065.763.016	2.197.804.016
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.025.860	123.318.900
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.464.093.458.401	1.826.549.635.492
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		605.246.112.951	57.394.765.003
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	562.911.347.948	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	42.334.765.003	57.394.765.003
II. Tài sản cố định	220		65.287.837.025	70.803.022.579
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	47.570.336.963	52.995.822.517
- Nguyên giá	222		59.639.783.572	63.107.160.117
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.069.446.609)	(10.111.337.600)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	17.717.500.062	17.807.200.062
- Nguyên giá	228		17.875.921.837	17.875.921.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(158.421.775)	(68.721.775)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.595.707.989.463	1.543.066.537.426
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.595.707.989.463	1.543.066.537.426
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	89.631.054.861	93.565.315.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	111.642.481.667	111.642.481.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	4.579.636.245	4.579.636.245
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	16.150.000.000	16.150.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(42.741.063.051)	(38.806.802.912)
V. Tài sản dài hạn khác	260		108.220.464.101	61.719.995.484
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	104.581.580.475	61.719.995.484
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	3.638.883.626	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.159.863.195.673	3.759.393.193.225

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.399.153.627.494	2.089.919.247.792
I. Nợ ngắn hạn	310		2.043.240.596.494	1.866.186.525.062
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	63.416.303.896	93.989.322.043
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	25.921.703.633	27.750.765.700
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	213.899.933.163	240.856.816.596
4. Phải trả người lao động	314		1.127.035.257	2.262.086.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	221.513.366.403	304.071.460.972
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	659.736.561.788	884.989.610.316
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	837.132.014.400	301.844.828.384
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		7.272.727.273	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	13.220.950.681	10.421.635.007
II. Nợ dài hạn	330		355.913.031.000	223.732.722.730
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	5.913.031.000	6.893.031.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	350.000.000.000	216.839.691.730
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.760.709.568.179	1.669.473.945.433
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.760.709.568.179	1.669.473.945.433
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	479.559.579.732
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.087.077.763)	(498.686.282.051)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	87.924.671.147
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		555.980.920.498	595.919.416.605
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		215.891.643.549	269.997.761.466
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		340.089.276.949	325.921.655.139
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.159.863.195.673	3.759.393.193.225



Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu



Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	445.640.435.874	3.486.853.626.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		445.640.435.874	3.486.853.626.128
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	199.635.997.899	2.702.275.757.772
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		246.004.437.975	784.577.868.356
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	434.721.500.705	18.622.314.698
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	169.793.818.668	198.418.616.255
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		99.297.320.355	3.650.533.698
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.081.056.166	131.087.996.129
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	65.064.405.751	40.974.299.182
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		442.786.658.095	432.719.271.488
11. Thu nhập khác	31	VI.7	19.963.037.172	28.814.155.679
12. Chi phí khác	32	VI.8	20.748.719.281	5.890.691.265
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(785.682.109)	22.923.464.414
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		442.000.975.986	455.642.735.902
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	105.550.582.663	129.721.080.763
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(3.638.883.626)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		340.089.276.949	325.921.655.139

Nguyễn Trần Phương Uyên
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh
Kê toán trưởng



Nguyễn Bá Lân
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

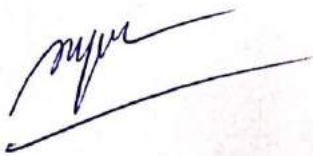
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021	2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	442.000.975.986	455.642.735.902
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3.006.100.671	2.770.789.589
Các khoản dự phòng	03	36.282.320.573	1.300.000.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(64.973.758.276)	(16.118.821.222)
Chi phí lãi vay	06	99.297.320.355	3.650.533.698
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	515.612.959.309	447.245.237.967
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	153.972.722.948	(61.314.115.516)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(129.754.823.383)	1.573.623.495.998
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(374.401.841.831)	(1.535.008.751.991)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(42.633.917.928)	51.463.201.494
Tiền lãi vay đã trả	14	(102.197.708.501)	(41.289.628.473)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(90.854.373.152)	(66.874.709.538)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(32.620.523.433)	(33.393.525.509)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(102.877.505.971)	334.451.204.432
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.870.930.019)	(7.519.432.275)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.204.090.909	1.545.454.545
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	-
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	38.188.351.642	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.805.030.997	720.444.835
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(477.384.804.419)	(26.323.532.895)

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 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021		2020	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	(359.522.715.837)		
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.071.163.288.496	623.100.529.646		
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(402.719.703.210)	(381.191.657.443)		
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(125.199.105.600)	(233.301.952.500)		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	543.244.479.686	(350.915.796.134)		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(37.017.830.704)	(42.788.124.597)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	66.760.146.183	109.548.270.780		
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	29.742.315.479	66.760.146.183		



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 16 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 15 ngày 4 tháng 10 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và Tổng Giám đốc Công ty.

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 CII”).

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

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 18 tháng 2 năm 2009 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 133 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 125 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng). Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Công ty liên doanh, liên kết

1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
--	----------------	--------	--------	-------------------------

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

- 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.

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 2021

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 của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập 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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được 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 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và công cụ vốn của đơn vị khác******Đầu tư vào công ty con***

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và công cụ vốn của đơn vị khác*** (tiếp theo)***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hàng tồn kho** (tiếp theo)**Hàng tồn kho khác** (tiếp theo)

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.

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

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 lô 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.

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.

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; phí cam kết rút vốn và công cụ dụng cụ xuất dùng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)

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.

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.

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.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trái phiếu

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 chuyển nhượng bất động sản***

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

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

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

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) 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 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Tiền lãi

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

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

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

Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã chuyển nhượng***

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí hợp tác đầu tư dự án**

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

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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 2021

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	299.964.388	516.009.600
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.442.351.091	66.244.136.583
Cộng	29.742.315.479	66.760.146.183

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu về chuyển nhượng bất động sản	173.273.021.785	380.939.845.201
Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	140.253.810.312	272.156.004.577
Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	23.812.975.473	76.539.589.474
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	6.676.390.000	29.714.405.150
Các dự án khác	2.529.846.000	2.529.846.000
Phải thu về chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	11.605.500.000	49.793.851.642
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	-	38.188.351.642
Các đối tượng khác	11.605.500.000	11.605.500.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	6.659.391.862	6.277.292.137
Cộng	191.537.913.647	437.010.988.980

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc	191.784.271.900	191.784.271.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	33.647.883.701	31.134.864.794
Các nhà cung cấp khác	106.604.152.775	101.086.349.532
Cộng	332.036.308.376	324.005.486.226

Trong đó, số dư trả trước cho các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	20.773.681.440	19.775.961.199
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.119.755.484	2.123.290.904
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	129.271.906
Cộng	21.893.436.924	22.028.524.009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C	2.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	-	9.500.000.000
	2.300.000.000	9.500.000.000
b. Dài hạn		
Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (i)	562.911.347.948	-
	565.211.347.948	9.500.000.000

(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng cùng các phụ lục kèm theo đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua với hạn mức tối đa 615 tỷ đồng và thời hạn hợp tác là 36 tháng kể từ ngày góp vốn đợt đầu tiên. Việc hợp tác nhằm mục đích để Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm thực hiện hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận định kỳ 6 tháng 1 lần theo hình thức khoán gọn với lãi suất cố định 14%/năm trên số vốn góp thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các bên liên quan (*)	76.828.896.334	124.463.423.822
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC (i)	34.841.439.583	-
Tạm ứng đền bù	54.411.646.574	70.527.033.677
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	30.648.060.434	15.648.060.434
Hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.991.822.400	12.991.822.400
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	8.315.000.000	8.315.000.000
Các khoản phải thu khác	13.777.019.697	31.123.712.768
	231.813.885.022	263.069.053.101
b. Dài hạn		
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	42.108.620.000	42.108.620.000
Hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Hifill	-	15.000.000.000
Các khoản phải thu khác	226.145.003	286.145.003
	42.334.765.003	57.394.765.003
Tổng cộng phải thu khác	274.148.650.025	320.463.818.104
(*) Chi tiết số dư phải thu các bên liên quan:		
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (ii)	56.069.340.324	124.463.423.822
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (iii)	20.759.556.010	-
Cộng	76.828.896.334	124.463.423.822

(i) Đây là khoản lợi nhuận tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (xem thêm *Thuyết minh V.7*).

(ii) Đây là khoản phải thu về giá trị chuyển nhượng dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers và hỗ trợ vốn kinh doanh cho công ty con. Khoản nợ sẽ được thu hồi thông qua việc nhận chuyển nhượng các bất động sản mà công ty con đang sở hữu theo biên bản thỏa thuận ký ngày 31 tháng 5 năm 2019 giữa hai bên.

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm về lãi và phí huy động vốn phát sinh theo hợp đồng hợp tác đầu tư như đã trình bày tại thuyết minh số V.4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	709.811.486	-	(709.811.486)	709.811.486	-	(709.811.486)
Phải thu ngắn hạn khác	33.648.060.434	-	(33.648.060.434)	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)
Cộng	34.357.871.920	-	(34.357.871.920)	2.009.811.486	-	(2.009.811.486)

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

	2021	2020
	VND	VND
Số đầu năm	2.009.811.486	709.811.486
Trích lập dự phòng bổ sung	32.348.060.434	1.300.000.000
Số cuối năm	34.357.871.920	2.009.811.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2021		01/01/2021 (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	37.790.150	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	870.201.802.945	-	774.533.378.317	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán	26.415.185.899	-	37.449.907.635	-
Hàng hóa bất động sản	19.953.257.315	-	19.953.257.315	-
Cộng	916.608.036.309	-	831.936.543.267	-

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	488.859.772.048	-	535.721.144.515	-
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	325.075.410.626	-	181.710.251.529	-
Chi phí dở dang của các dự án khác	56.266.620.271	-	57.101.982.273	-
Cộng	870.201.802.945	-	774.533.378.317	-

(i) Công ty đã thực hiện hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi với Công ty Cổ phần Pearl City và chia lợi nhuận từ dự án cho Công ty Pearl City theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.361.483	85.757.465
Các khoản chi phí khác	-	164.271.081
	22.361.483	250.028.546
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (i)	93.326.254.547	-
Chi phí nhà mẫu	8.997.826.309	5.962.123.900
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.314.985.713	1.540.588.333
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	-	54.184.198.305
Các khoản chi phí khác	942.513.906	33.084.946
	104.581.580.475	61.719.995.484
Tổng cộng chi phí trả trước	104.603.941.958	61.970.024.030

(i) Đây là chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án có doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2021	43.545.556.189	1.282.753.442	17.379.171.031	899.679.455	63.107.160.117
Mua trong năm	-	219.350.000	1.919.507.546	303.890.909	2.442.748.455
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(5.840.000.000)	(70.125.000)	(5.910.125.000)
Tại ngày 31/12/2021	43.545.556.189	1.502.103.442	13.458.678.577	1.133.445.364	59.639.783.572
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2021	85.565.208	1.022.770.822	8.541.856.015	461.145.555	10.111.337.600
Khấu hao trong năm	1.184.899.764	74.410.325	1.472.598.095	184.492.487	2.916.400.671
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(888.166.662)	(70.125.000)	(958.291.662)
Tại ngày 31/12/2021	1.270.464.972	1.097.181.147	9.126.287.448	575.513.042	12.069.446.609
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2021	43.459.990.981	259.982.620	8.837.315.016	438.533.900	52.995.822.517
Tại ngày 31/12/2021	42.275.091.217	404.922.295	4.332.391.129	557.932.322	47.570.336.963

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 6.701.885.261 đồng (tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 1.148.093.585 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2021	17.606.821.837	269.100.000	17.875.921.837
Tại ngày 31/12/2021	<u>17.606.821.837</u>	<u>269.100.000</u>	<u>17.875.921.837</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2021	-	68.721.775	68.721.775
Khấu hao trong năm	-	89.700.000	89.700.000
Tại ngày 31/12/2021	<u>-</u>	<u>158.421.775</u>	<u>158.421.775</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	17.606.821.837	200.378.225	17.807.200.062
Tại ngày 31/12/2021	<u>17.606.821.837</u>	<u>110.678.225</u>	<u>17.717.500.062</u>

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 (Trình bày lại) VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	814.910.144.026	809.180.484.515
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	772.091.636.468	733.886.052.911
Công trình nhà ở cho cán bộ nhân viên	7.558.121.696	-
Dự án đầu tư khác	1.148.087.273	-
Cộng	<u>1.595.707.989.463</u>	<u>1.543.066.537.426</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2021				01/01/2021			
	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
a. Đầu tư vào công ty con								
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)	90,00%	34.227.166.667	(34.227.166.667)	-
Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	19.800.000.000	(3.934.260.139)	(i)	99,00%	19.800.000.000	-	(i)
		111.642.481.667	(38.161.426.806)	(i)		111.642.481.667	(34.227.166.667)	(i)
b. Đầu tư vào công ty liên kết								
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	(4.579.636.245)	(i)
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	9,50%	16.150.000.000	-	(i)	-	16.150.000.000	-	(i)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			(42.741.063.051)				(38.806.802.912)	

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường. Các thông tin và giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này không có sẵn. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số đầu năm	38.806.802.912	5.677.541.018
Trích lập dự phòng bổ sung	3.934.260.139	33.129.261.894
Số cuối năm	42.741.063.051	38.806.802.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí được
khấu trừ vào
thu nhập tính thuế
trong tương lai
VND

Tại ngày 01/01/2021	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	3.638.883.626
Tại ngày 31/12/2021	3.638.883.626

Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại 20%

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	39.185.720.696	39.185.720.696	25.711.795.270	25.711.795.270
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Điện Việt Nam - PID	6.104.404.126	6.104.404.126	8.919.581.795	8.919.581.795
Công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	1.300.000.000	1.300.000.000	8.895.644.166	8.895.644.166
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	569.061.617	569.061.617	10.575.950.571	10.575.950.571
Các nhà cung cấp khác	16.257.117.457	16.257.117.457	39.886.350.241	39.886.350.241
Cộng	63.416.303.896	63.416.303.896	93.989.322.043	93.989.322.043
Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:				
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng CII	13.443.885	13.443.885	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	-	66.354.960	66.354.960
Cộng	13.443.885	13.443.885	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 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	22.898.332.202	24.669.524.469
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	3.022.631.231	3.022.631.231
Các khách hàng khác	740.200	58.610.000
Cộng	25.921.703.633	27.750.765.700

16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu				
Thuế TNCN	10.688.200	10.688.200	-	-
Các khoản khác	112.630.700	112.630.700	1.025.860	1.025.860
Cộng	123.318.900	123.318.900	1.025.860	1.025.860
b. Phải nộp				
Thuế GTGT	58.897.693.342	25.503.677.630	62.942.767.922	21.458.603.050
Thuế TNDN	136.285.539.921	105.550.582.663	90.854.373.152	150.981.749.432
Thuế TNCN	3.807.807.780	6.579.269.979	5.116.611.363	5.270.466.396
Các khoản khác	41.865.775.553	13.301.833.697	18.978.494.965	36.189.114.285
Cộng	240.856.816.596	150.935.363.969	177.892.247.402	213.899.933.163

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Chi phí lãi vay	12.723.024.376	5.188.013.914
Chi phí xây dựng	6.876.558.127	96.830.197.735
Các khoản chi phí phải trả khác	913.783.900	1.053.249.323
Cộng	221.513.366.403	304.071.460.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**18. Phải trả khác**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	463.322.913.500	607.910.097.925
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư	112.913.213.000	184.650.000.000
Quỹ bảo trì phải trả	45.437.479.557	42.670.405.681
Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh	19.050.942.635	19.054.851.635
Chi phí sử dụng vốn phải trả	13.281.782.213	23.717.180.821
Các khoản phải trả khác	5.730.230.883	6.987.074.254
	659.736.561.788	884.989.610.316
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.913.031.000	6.893.031.000
	5.913.031.000	6.893.031.000
Tổng cộng phải trả khác	665.649.592.788	891.882.641.316
Trong đó, số dư phải trả các bên liên quan:		
Phải trả Công ty TNHH Hương Trà tiền vốn hỗ trợ kinh doanh	15.940.537.000	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, bao gồm:		
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư (i)</i>	112.913.213.000	184.650.000.000
<i>Chi phí sử dụng vốn phải trả</i>	13.281.782.213	23.717.180.821
Cộng	145.245.937.848	227.422.032.456

(i) Đây là khoản vốn hợp tác đầu tư nhận từ Công ty CII theo hợp đồng 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 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Các khoản vay cá nhân	670.132.014.400	670.132.014.400	451.163.288.496	59.004.349.096	277.973.075.000	277.973.075.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	125.000.000.000	130.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng: Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	42.000.000.000	42.000.000.000			23.871.753.384	23.871.753.384
Cộng	837.132.014.400	837.132.014.400	581.163.288.496	64.004.349.096	301.844.828.384	301.844.828.384
b. Vay dài hạn						
Các khoản vay	-	-	-	198.711.445.114	216.839.691.730	216.839.691.730
Ngân hàng TMCP Á Châu	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	-	198.711.445.114	198.711.445.114	198.711.445.114
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(42.000.000.000)			(23.871.753.384)	(23.871.753.384)
Trái phiếu phát hành						
Mã trái phiếu NBBH2124001	350.000.000.000	350.000.000.000	490.000.000.000	140.000.000.000	-	-
Cộng	350.000.000.000	350.000.000.000	490.000.000.000	338.711.445.114	216.839.691.730	216.839.691.730
Tổng cộng	1.187.132.014.400	1.187.132.014.400	1.071.163.288.496	402.715.794.210	518.684.520.114	518.684.520.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (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
<u>Ngắn hạn</u>					
Khoản vay cá nhân	670.132.014.400	Đến ngày 31/12/2022 hoặc một thời hạn thỏa thuận khác	8,00% - 9,00%	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 Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	125.000.000.000	Đến ngày 01/06/2024 hoặc một thời hạn theo thỏa thuận	11,00%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.
<u>Dài hạn</u>					
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch	42.000.000.000	60 tháng đến ngày 30/12/2022	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu phát hành***Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng.*

- Mệnh giá trái phiếu: 100 triệu đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu đã phát hành thành công: 4.900 trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu Công ty đã thực hiện mua lại: 1.400 trái phiếu;
- Phương thức phát hành: riêng lẻ;
- Trái chủ: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: ngày 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Ngày đến hạn: ngày 11 tháng 6 năm 2024;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, các kỳ trả lãi tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, tham chiếu theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng do HDBank công bố cộng biên độ 4,5%/năm nhưng tối thiểu 11%/năm;;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm để thực hiện các hoạt động kinh doanh tại các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và tăng cường nguồn vốn thực hiện dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi; các cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty mẹ CII; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh, Quảng Ngãi.

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn và trái phiếu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	42.000.000.000	23.871.753.384
Trong năm thứ hai	-	210.871.753.384
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	350.000.000.000	5.967.938.346
	392.000.000.000	240.711.445.114
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(42.000.000.000)	(23.871.753.384)
Số phải trả sau 12 tháng	350.000.000.000	216.839.691.730

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	10.421.635.007	14.250.379.243
Trích lập quỹ trong năm	32.729.117.456	17.345.531.273
Sử dụng quỹ trong năm	(29.929.801.782)	(21.174.275.509)
Số dư cuối năm	13.220.950.681	10.421.635.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(139.163.566.214)	131.477.728.497	523.646.432.739	2.000.276.734.754
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 đầu tư phát triển (i)	-	-	-	(43.553.057.350)	-	(43.553.057.350)
Tại ngày 01/01/2021	1.004.756.560.000	479.559.579.732	(498.686.282.051)	87.924.671.147	595.919.416.605	1.669.473.945.433
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 (i)	-	-	-	(87.924.671.147)	-	(87.924.671.147)
Tại ngày 31/12/2021	1.004.756.560.000	207.059.165.444	(7.087.077.763)	-	555.980.920.498	1.760.709.568.179

(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.

Trong năm 2021, Công ty đã sử dụng nguồn quỹ đầu tư phát triển để hỗ trợ Công ty Hùng Thanh xử lý khoản bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina..

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	<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	(315.861)	(22.225.740)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(315.861)	(22.225.740)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.159.795	78.249.916
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.159.795	78.249.916
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

a. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021, cổ tức năm 2020 được phê duyệt với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 đồng/cổ phiếu đang lưu hành.

Trong năm Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức đợt 1 của năm 2020 với tỷ lệ thực hiện 16%, tương ứng với tổng giá trị là 125.199.865.600 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện cân đối nguồn tài chính để hoàn tất việc chi trả cổ tức đợt 2 của năm 2020 với tổng giá trị còn lại là 70.424.924.400 đồng.

Cổ tức năm 2021 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ là 25%, tương ứng 2.500 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.

b. Cổ phiếu thưởng

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty dưới sự ủy quyền của Đại Hội đồng Cổ đông tại Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 đã phê duyệt việc sử dụng toàn bộ 22.225.740 cổ phiếu quỹ để thưởng cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ thưởng 7:25 (mỗi cổ đông sở hữu 25 cổ phiếu sẽ nhận được 7 cổ phiếu thưởng). Đến ngày 27 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc thưởng 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông, trong đó sử dụng nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 219.098.790.000 đồng và nguồn từ thặng dư vốn cổ phần là 272.500.414.288 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	427.021.128.584	3.482.401.626.524
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.619.307.290	4.451.999.604
Cộng	445.640.435.874	3.486.853.626.128

2. Giá vốn

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	178.457.867.635	2.695.478.838.302
Giá vốn cung cấp dịch vụ	21.178.130.264	6.796.919.470
Cộng	199.635.997.899	2.702.275.757.772

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)	370.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.041.500.705	1.745.273.602
Doanh thu hoạt động tài chính khác	19.680.000.000	16.877.041.096
Cộng	434.721.500.705	18.622.314.698

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

Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	63.973.643.684	-
Công ty CII	-	4.327.041.096
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	144.842.466
Cộng	63.973.643.684	4.471.883.562

(i) Đây là thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi. Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay	99.297.320.355	3.650.533.698
Chi phí hợp tác đầu tư dự án (*)	66.562.238.174	194.012.329.133
Dự phòng đầu tư vào công ty con	3.934.260.139	-
Chi phí tài chính khác	-	755.753.424
Cộng	169.793.818.668	198.418.616.255
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:		
Công ty CII	7.730.709.591	-
(*) Chi tiết chi phí hợp tác đầu tư dự án:		
Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	66.562.238.174	114.115.801.695
Dự án Diamond Riverside	-	79.896.527.438
Cộng	66.562.238.174	194.012.329.133

(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.

5. Chi phí bán hàng

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhà mẫu	870.333.784	9.558.122.146
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	-	120.222.815.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	16.636.364
Chi phí bằng tiền khác	2.210.722.382	1.290.422.207
Cộng	3.081.056.166	131.087.996.129
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 2021

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**

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	23.402.875.223	25.621.588.584
Chi phí đồ dùng văn phòng	261.375.019	379.797.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.488.397.050	2.349.574.319
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	32.348.060.434	1.300.000.000
Thuế, phí và lệ phí	237.097.504	277.521.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.456.423.821	2.916.878.511
Chi phí bằng tiền khác	5.870.176.700	8.128.938.609
Cộng	65.064.405.751	40.974.299.182

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

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	1.775.455.745	2.328.992.136
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	18.430.909
Cộng	1.775.455.745	2.347.423.045

7. Thu nhập khác

	2021	2020
	VND	VND
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	13.917.579.620	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	4.550.317.479	11.637.716.898
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	252.257.571	373.547.620
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	-	14.000.000.000
Các khoản thu nhập khác	1.242.882.502	2.802.891.161
Cộng	19.963.037.172	28.814.155.679

8. Chi phí khác

	2021	2020
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	14.934.788.488	5.299.370.414
Các khoản phạt do vi phạm hợp đồng	4.589.120.000	-
Các khoản chi phí khác	1.224.810.793	591.320.851
Cộng	20.748.719.281	5.890.691.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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**

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	442.000.975.986	455.642.735.902
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng doanh thu tính thuế	9.185.860.246	184.748.988.459
Chi phí không được trừ	72.721.088.223	7.989.570.907
Thu nhập chịu thuế	523.907.924.455	648.381.295.268
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	104.781.584.891	129.676.259.054
Điều chỉnh thuế phải nộp năm trước	768.997.772	44.821.709
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	105.550.582.663	129.721.080.763

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Danh sách và nghiệp vụ với các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

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 Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty trong cùng tập đoàn
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Cộng ty liên kết của tập đoàn
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Cộng ty liên kết của tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. 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:

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh		
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	200.513.213.000	1.050.150.000.000
Hoàn trả vốn góp hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	272.250.000.000	901.500.000.000
Chi phí phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh	14.692.547.966	26.400.667.122
Nhận tiền hỗ trợ vốn	130.000.000.000	-
Hoàn trả tiền nhận hỗ trợ vốn	5.000.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh		
Hỗ trợ công ty con bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn tại chung cư Carina	87.924.671.147	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	31.769.000.000	49.158.230.385
Thu hồi lại tiền hỗ trợ vốn	9.200.000.000	36.500.000.000
Chi phí thuê văn phòng và các dịch vụ khác	2.603.095.745	3.532.832.137
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	615.000.000.000	-
Thu hồi lại tiền hợp tác đầu tư	52.088.652.052	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Chi phí mua vật tư và thi công dự án	14.592.529.286	9.310.486.999
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền cho vay	-	9.500.000.000
Thu hồi lại tiền cho vay	-	9.500.000.000
Chi phí thi công dự án	18.252.819.490	25.641.532.191
Mua thiết bị nhà mẫu	-	169.253.652
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Chi phí thi công dự án	244.434.280	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Danh sách và nghiệp vụ với các bên liên quan** (tiếp theo)

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:

	2021 VND	2020 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lưu Hải Ca	1.866.134.021	2.454.054.285
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	823.917.526	616.153.846
Ông Lê Quốc Bình	371.134.021	-
Ông Nguyễn Văn Chính	309.278.351	-
Ông Đoàn Tường Triệu	-	1.095.072.000
Ông Nguyễn Bá Lân	1.073.868.428	-
Ông Trương Hải Đăng Khoa	1.889.000.000	2.006.653.846
Ông Mai Thanh Trúc	1.449.000.000	2.312.415.954
Ông Nguyễn Quý Bình	1.354.000.000	871.503.966
Ban kiểm soát		
Bà Dương Quỳnh Điệp	309.278.351	-
Ông Lê Trung Hiếu	154.639.175	-
Bà Lê Thị Kiều Diễm	154.639.175	-

2. Nợ tiềm tàng

Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền 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 thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền 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 riêng.

3. 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 2020 đã được kiểm toán.

Công ty đã thực hiện phân loại lại chi phí đầu tư vào một số dự án bất động sản đang được nắm giữ với nhiều mục đích đầu tư trong tương lai. Công ty đánh giá rằng việc phân loại đối với các dự án này từ hàng tồn kho (tài sản ngắn hạn) sang chi phí xây dựng dở dang (tài sản dài hạn) là phù hợp vì mục tiêu đầu tư của Công ty có thể là để phát triển và bán căn hộ trong tương lai hoặc là để chuyển nhượng dự án khi tăng giá. Ảnh hưởng của việc phân loại lại đến số liệu báo cáo đầu kỳ của Bảng cân đối kế toán riêng như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2020		Phân loại số dư VND	01/01/2021 Số trình bày lại VND
		Số đã báo cáo VND			
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	3.475.910.095.159	(1.543.066.537.426)		1.932.843.557.733
Hàng tồn kho	140	2.375.003.080.693	(1.543.066.537.426)		831.936.543.267
Hàng tồn kho	141	2.375.003.080.693	(1.543.066.537.426)		831.936.543.267
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	283.483.098.066	1.543.066.537.426		1.826.549.635.492
Tài sản dở dang dài hạn	240	-	1.543.066.537.426		1.543.066.537.426
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	1.543.066.537.426		1.543.066.537.426

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương với hạn mức 900 tỷ đồng để đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận.

Ngày 28 tháng 2 năm 2022, Công ty mẹ CII đăng ký bán 2.140.000 cổ phiếu trong thời gian dự kiến từ ngày 7 tháng 3 năm 2022 đến ngày 5 tháng 4 năm 2022 để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng 49% trên tổng số 100.159.795 cổ phiếu NBB đang lưu hành. Qua đó, Công ty sẽ từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty CII.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn 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.

5. Thông tin khác

Đại dịch covid-19 đã và đang ngày càng diễn biến phức tạp, gây ra những biến động to lớn, ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của dịch bệnh, đánh giá ảnh hưởng, xem xét các khoản dự phòng, tổn thất tài sản và công nợ tiềm tàng trên nguyên tắc thận trọng. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin đáng tin cậy nhất có được đến ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 16 tháng 3 năm 2022