



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025**



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                                         | <u>TRANG</u> |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                           | 01 - 02      |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 03 - 04      |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ                 | 05 - 07      |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 08           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ           | 09 - 10      |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ        | 11 - 48      |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

**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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Ông Lưu Hải Ca        | Chủ tịch                                                 |
| Ông Lê Quốc Bình      | Phó Chủ tịch thường trực                                 |
| Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Thành viên                                               |
| Ông Nguyễn Bá Lân     | Thành viên                                               |
| Ông Nguyễn Văn Chính  | Thành viên độc lập                                       |
| Ông Phạm Thanh Vũ     | Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025) |

**Ban Kiểm soát**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Bà Dương Quỳnh Diệp | 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     |
| Ông Nguyễn Quý Bình | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Tý   | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Lê Duy   | Phó Tổng Giám đốc |

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Bá Lân - Tổng Giám đốc.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 giữa niên độ hay không;
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

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 giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Bá Lân**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 2275/2025/BCSX-ICPA.SG

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chúng tôi đã đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.



## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại Thuyết minh VII.4 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện rằng, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để ước tính chi phí tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp vào ngân sách Nhà nước. Do vậy, chi phí tiền sử dụng đất liên quan đến các dự án này có thể chênh lệch so với các giá trị ước tính mà Công ty đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh riêng các kỳ trước.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Phạm Thị Toàn**

**Phó Giám đốc Chi nhánh**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2024-072-1

**Thay mặt và đại diện cho**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ  
CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

ĐÓNG NH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                              |            |             |                          |                          |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>3.169.447.224.817</b> | <b>3.214.033.593.692</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>24.162.401.077</b>    | <b>32.650.313.710</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 4.462.401.077            | 4.070.313.710            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 19.700.000.000           | 28.580.000.000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>9.000.000.000</b>     | <b>9.000.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.2         | 9.000.000.000            | 9.000.000.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1.090.758.387.363</b> | <b>1.224.286.407.461</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 182.151.339.686          | 188.618.877.536          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 345.998.502.719          | 360.032.883.088          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.5         | 190.000.000.000          | 348.487.685.000          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.6         | 372.608.544.958          | 391.407.507.491          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | V.7         | -                        | (64.260.545.654)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>1.964.887.766.334</b> | <b>1.879.974.307.010</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 1.964.887.766.334        | 1.879.974.307.010        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>80.638.670.043</b>    | <b>68.122.565.511</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.9         | 4.936.396.091            | 247.365.561              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 72.412.819.327           | 67.545.252.282           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.18        | 3.289.454.625            | 329.947.668              |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>4.363.399.042.552</b> | <b>4.280.914.697.034</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | <b>1.993.918.800.000</b> | <b>2.006.130.800.000</b> |
| 1. Phải thu dài hạn khác                      | 216        | V.6         | 1.993.918.800.000        | 2.006.130.800.000        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>65.008.018.139</b>    | <b>66.309.027.497</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.10        | 47.401.196.302           | 48.702.205.660           |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 66.708.471.232           | 66.762.680.322           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (19.307.274.930)         | (18.060.474.662)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.11        | 17.606.821.837           | 17.606.821.837           |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 17.875.921.837           | 17.875.921.837           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (269.100.000)            | (269.100.000)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>17.766.302.497</b>    | <b>18.143.270.595</b>    |
| - Nguyên giá                                  | 231        |             | 18.769.229.874           | 18.769.229.874           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |             | (1.002.927.377)          | (625.959.279)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>1.881.617.566.872</b> | <b>1.795.748.506.865</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        | V.13        | 1.881.617.566.872        | 1.795.748.506.865        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>V.14</b> | <b>153.574.920.987</b>   | <b>153.574.920.987</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | 196.642.481.667          | 196.642.481.667          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết    | 252        |             | 4.579.636.245            | 4.579.636.245            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 16.150.000.000           | 16.150.000.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn          | 254        |             | (63.797.196.925)         | (63.797.196.925)         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>251.513.434.057</b>   | <b>241.008.171.090</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | V.9         | 246.996.498.614          | 236.491.235.647          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại             | 262        | V.15        | 4.516.935.443            | 4.516.935.443            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200) | <b>270</b> |             | <b>7.532.846.267.369</b> | <b>7.494.948.290.726</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>5.734.947.468.038</b> | <b>5.704.837.388.213</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>1.989.987.256.972</b> | <b>2.377.560.327.831</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.16        | 60.109.677.254           | 61.623.274.956           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.17        | 18.389.301.597           | 19.053.061.597           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 313        | V.18        | 4.262.655.904            | 8.968.245.126            |
| 4. Phải trả người lao động                                   | 314        |             | 433.594.715              | 3.039.643.120            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        | V.19        | 27.944.390.045           | 45.628.491.749           |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        | V.20        | 314.719.497.073          | 328.953.492.848          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 320        | V.21        | 1.361.433.571.493        | 1.705.817.291.493        |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                | 321        | V.22        | 202.666.513.634          | 202.879.240.867          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 322        | V.23        | 28.055.257               | 1.597.586.075            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>3.744.960.211.066</b> | <b>3.327.277.060.382</b> |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 337        | V.20        | 685.396.211.066          | 640.647.060.382          |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 338        | V.21        | 3.059.564.000.000        | 2.686.630.000.000        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>1.797.898.799.331</b> | <b>1.790.110.902.513</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>V.24</b> | <b>1.797.898.799.331</b> | <b>1.790.110.902.513</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |             | 1.004.756.560.000        | 1.004.756.560.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 1.004.756.560.000        | 1.004.756.560.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             | 207.059.165.444          | 207.059.165.444          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                                              | 415        |             | (7.087.077.763)          | (7.087.077.763)          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 421        |             | 593.170.151.650          | 585.382.254.832          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 585.364.654.832          | 570.268.218.545          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 7.805.496.818            | 15.114.036.287           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300 + 400)              | <b>440</b> |             | <b>7.532.846.267.369</b> | <b>7.494.948.290.726</b> |

  
 Nguyễn Trần Phương Uyên  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                             | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                      |           |             |                         |                         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                            | 01        | VI.1        | 18.524.466.283          | 33.094.979.288          |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                      | 02        |             | -                       | -                       |
| 3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>                                             | <b>10</b> |             | <b>18.524.466.283</b>   | <b>33.094.979.288</b>   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                  | 11        | VI.2        | 9.723.699.490           | 17.005.146.285          |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>               | <b>20</b> |             | <b>8.800.766.793</b>    | <b>16.089.833.003</b>   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                     | 21        | VI.3        | 186.371.796.940         | 138.824.892.762         |
| 7. Chi phí tài chính                                                                 | 22        | VI.4        | 131.720.409.559         | 126.590.580.662         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                          | 23        |             | 129.298.741.601         | 121.105.167.853         |
| 8. Chi phí bán hàng                                                                  | 25        | VI.5        | 613.063.034             | 722.312.372             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26        | VI.6        | 5.468.096.846           | 4.442.975.603           |
| 10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b> | <b>30</b> |             | <b>57.370.994.294</b>   | <b>23.158.857.128</b>   |
| 11. Thu nhập khác                                                                    | 31        |             | 187.528.357             | 1.413.912.984           |
| 12. Chi phí khác                                                                     | 32        | VI.7        | 43.461.855.090          | 16.891.058.224          |
| 13. <b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>                                                    | <b>40</b> |             | <b>(43.274.326.733)</b> | <b>(15.477.145.240)</b> |
| 14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                               | <b>50</b> |             | <b>14.096.667.561</b>   | <b>7.681.711.888</b>    |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                     | 51        | VI.8        | 6.291.170.743           | 4.686.791.721           |
| 16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                     | 52        | V.15        | -                       | (580.559.582)           |
| 17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>              | <b>60</b> |             | <b>7.805.496.818</b>    | <b>3.575.479.749</b>    |

Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu

Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                 | Mã số     | Kỳ này                   | Kỳ trước                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                        |           |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                  | 01        | 14.096.667.561           | 7.681.711.888            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                              |           |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư                                                              | 02        | 1.673.460.030            | 1.567.840.603            |
| Các khoản dự phòng                                                                       | 03        | 2.106.317.808            | 4.331.138.930            |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                  | 05        | (138.377.915.877)        | (139.969.617.451)        |
| Chi phí lãi vay                                                                          | 06        | 129.298.741.601          | 121.105.167.853          |
| 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                    | 08        | 8.797.271.123            | (5.283.758.177)          |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                           | 09        | (48.839.939.285)         | 99.798.552.118           |
| Tăng hàng tồn kho                                                                        | 10        | (69.011.677.694)         | (191.810.439.604)        |
| Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (25.448.299.555)         | (78.737.845.078)         |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                            | 12        | (15.194.293.497)         | 1.624.443.868            |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        | (200.975.289.629)        | (203.664.680.656)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | (7.834.750.857)          | (16.693.099.698)         |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        | (1.587.130.818)          | (4.158.143.000)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                     | <b>20</b> | <b>(360.094.110.212)</b> | <b>(398.924.970.227)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                           |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                        | 21        | (1.569.503.323)          | (3.236.054.476)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                     | 22        | 10.636.363               | 1.447.054.887            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 23        | (190.100.000.000)        | (629.832.695.559)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 24        | 347.937.685.000          | 12.991.822.400           |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                           | 26        | -                        | 3.800.000.000            |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27        | 166.781.149.539          | 114.533.505.111          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                         | <b>30</b> | <b>323.059.967.579</b>   | <b>(500.296.367.637)</b> |

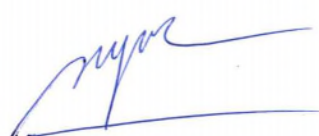
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                              | Mã số | Kỳ này              | Kỳ trước            |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
|                                                       |       |                     |                     |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH           |       |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                 | 33    | 1.364.500.000.000   | 1.935.636.330.582   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                | 34    | (1.335.953.770.000) | (1.028.394.605.005) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính          | 40    | 28.546.230.000      | 907.241.725.577     |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ<br>(50 = 20 + 30 + 40) | 50    | (8.487.912.633)     | 8.020.387.713       |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       | 60    | 32.650.313.710      | 15.350.092.545      |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ<br>(70 = 50 + 60)    | 70    | 24.162.401.077      | 23.370.480.258      |

  
 Nguyễn Trần Phương Uyên  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Văn Minh  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Bá Lân  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2005 và được cập nhật thay đổi lần thứ 20 ngày 20 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của 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 ("CIIT"), trụ sở chính tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty mẹ là 74,90% trong đó sở hữu trực tiếp 26,43% và sở hữu gián tiếp 48,47% thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CIIT (một công ty do CIIT sở hữu 100%).

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại tòa nhà CIIT Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tên viết bằng tiếng nước ngoài của Công ty: 577 Investment Corporation.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 68 người và 83 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 của Công ty 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 kỳ là triển khai các hoạt động hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư và phát triển, kinh doanh các dự án 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết Công ty đang đầu tư như sau:

| Tên công ty                                                           | Tại thời điểm cuối kỳ |                              | Tại thời điểm đầu kỳ |                              | Nơi thành lập và hoạt động                 | Hoạt động chính                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                       | Tỷ lệ lợi ích (%)     | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%) | Tỷ lệ lợi ích (%)    | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%) |                                            |                                                         |
| <b>Các công ty con</b>                                                |                       |                              |                      |                              |                                            |                                                         |
| 1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi                                    | 100,00%               | 100,00%                      | 100,00%              | 100,00%                      | Tỉnh Quảng Ngãi                            | Khai thác khoáng sản, sản xuất đá, xây dựng             |
| 2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95,00%                | 95,00%                       | 95,00%               | 95,00%                       | Tp. Hồ Chí Minh                            | Kinh doanh bất động sản                                 |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi                       | 90,00%                | 90,00%                       | 90,00%               | 90,00%                       | Tỉnh Quảng Ngãi                            | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét                         |
| 4. Công ty TNHH Hương Trà                                             | 99,00%                | 99,00%                       | 99,00%               | 99,00%                       | Tỉnh Quảng Ngãi                            | Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng |
| <b>Công ty liên doanh, liên kết</b>                                   |                       |                              |                      |                              |                                            |                                                         |
| 1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú                            | 49,00%                | 49,00%                       | 49,00%               | 49,00%                       | Tp. Đà Nẵng (địa chỉ cũ là Tỉnh Quảng Nam) | 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, phường Phước Hội, tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận).
- Chi nhánh Tây Nam, đăng ký tại 444 đường Ninh Bình, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau (địa chỉ cũ: Khu dân cư phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu).
- Chi nhánh Miền Bắc, đăng ký tại số 14, tổ 7b, khu 9B, phường Bãi Cháy (địa chỉ cũ: thành phố Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Quảng Ngãi, đăng ký tại 364 Võ Nguyên Giáp, phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN****Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính giữa niên độ của văn phòng Công ty và 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 giữa niên độ.

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

**Kỳ kế toán**

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

Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 03 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết******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 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. 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 theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**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** (tiếp theo)

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 kế toán 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.

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 kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Theo đó, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Nợ phải thu**

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

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

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

**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.

**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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và 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.

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

**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.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là giá trị đầu tư phòng tập gym và khu giữ trẻ tại dự án Diamond Riverside, Phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là các tiện ích như phòng tập gym, nhà giữ trẻ tại chung cư Diamond Riverside, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

|               | Số năm |
|---------------|--------|
| Phòng tập gym | 20     |
| Nhà giữ trẻ   | 20     |

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**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 mua lại quyền tham gia dự án; 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.

Chi phí mua lại quyền tham gia dự án ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ diện tích các bất động sản đã bán của các dự án trong từng kỳ.

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.

Phí cam kết rút vốn là chi phí liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo thời gian thực tế của khoản vay.

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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 giữa niên độ dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**Chi phí phải trả**

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

**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 kỳ kế toán.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phản 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ.

**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.

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

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

**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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 208.450.391           | 312.250.033           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 4.253.950.686         | 3.758.063.677         |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 19.700.000.000        | 28.580.000.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>24.162.401.077</b> | <b>32.650.313.710</b> |

(i) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TPBank. Các khoản tiền gửi này đang được cầm cố tại ngân hàng để cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Delagi của Công ty.

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Trung tâm kinh doanh (HDBank). Khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của chính ngân hàng này (xem thêm tại thuyết minh V.21).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                    | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu về chuyển nhượng bất động sản (i)         | 180.969.022.723        | 183.604.048.063        |
| <i>Dự án khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside</i> | 139.628.164.775        | 140.692.590.116        |
| <i>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</i>                   | 23.190.562.474         | 24.761.162.474         |
| <i>Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản</i>             | 18.150.295.474         | 18.150.295.473         |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                 | 1.182.316.963          | 5.014.829.473          |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>182.151.339.686</b> | <b>188.618.877.536</b> |

(i) Số dư chủ yếu là 5% giá trị còn lại của bất động sản đã bàn giao và đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                            | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(xem thuyết minh VII.1) | 78.710.359.543         | 70.004.112.806         |
| Trả trước cho người bán khác                               | 231.982.911.057        | 232.232.155.601        |
| <i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa Ốc</i>             | 191.784.271.900        | 191.784.271.900        |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&amp;C</i>           | 40.198.639.157         | 40.447.883.701         |
| <i>Các đối tượng khác</i>                                  | 35.305.232.119         | 57.796.614.681         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>345.998.502.719</b> | <b>360.032.883.088</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                                       | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên liên quan (i)                     | 190.000.000.000        | 346.187.685.000        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng E&C | -                      | 2.300.000.000          |
| <b>Cộng</b>                           | <b>190.000.000.000</b> | <b>348.487.685.000</b> |

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1806/2025/HTKD/NBB-CEE ngày 18 tháng 06 năm 2025 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII. Thời hạn hợp tác là 3 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**6. Phải thu khác**

|                                                                    | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                 |                          |                          |
| Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng                                 | 228.025.239.742          | 196.077.214.503          |
| Lãi phải thu đối với các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác kinh doanh    | 75.298.448.311           | 104.664.118.718          |
| Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh                               | 42.956.872.221           | 32.458.872.221           |
| Các khoản đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                | 6.965.000.000            | 7.001.000.000            |
| Các khoản hỗ trợ vốn                                               | 2.965.823.338            | 33.513.883.772           |
| Các khoản phải thu khác                                            | 16.397.161.346           | 17.692.418.277           |
|                                                                    | <b>372.608.544.958</b>   | <b>391.407.507.491</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                  |                          |                          |
| Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh (i)                           | 1.970.750.000.000        | 1.982.998.000.000        |
| Các khoản ký quỹ, đặt cọc                                          | 23.168.800.000           | 23.132.800.000           |
|                                                                    | <b>1.993.918.800.000</b> | <b>2.006.130.800.000</b> |
| <b>Tổng cộng phải thu khác</b>                                     | <b>2.366.527.344.958</b> | <b>2.397.538.307.491</b> |
| Trong đó, phải thu từ các bên liên quan<br>(Xem thuyết minh VII.1) | 2.147.572.807.620        | 2.177.343.667.068        |

(i) Số dư thể hiện các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty mẹ (sau đây gọi tắt là "Công ty CII"). Chi tiết như sau:

- Khoản vốn góp với giá trị là 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác phát triển một dự án bất động sản đầu tư do Công ty CII đang kiểm soát theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2022/HĐ-CII ngày 14 tháng 01 năm 2022, được thông qua bởi nghị quyết số 92/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty CII là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. Công ty được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.193.672.864.178 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 1.150.000.000.000 đồng và 43.672.864.178 đồng;
- Khoản tiền đã thanh toán với giá trị là 857.490.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng khoản tiền được phân chia trong tương lai từ dự án Xa lộ Hà Nội cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2032 theo hợp đồng hợp số 10/2023/HĐ-CII ngày 05 tháng 05 năm 2023, được thông qua bởi nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty. Trong suốt thời gian hợp tác, Công ty sẽ được hưởng các khoản phân chia trong tương lai từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm. Tổng số dư phải thu theo hợp đồng này tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 888.974.214.270 đồng, bao gồm giá trị vốn góp và tiền lãi lần lượt là 857.490.000.000 đồng và 31.484.214.270 đồng.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**6. Phải thu khác** (tiếp theo)

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh nêu trên được thu hồi theo lịch biểu sau:

|                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 36.740.000.000           | 24.492.000.000           |
| Trong năm thứ hai                        | 36.744.000.000           | 30.620.000.000           |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 775.065.000.000          | 527.784.000.000          |
| Sau năm năm                              | 1.158.941.000.000        | 1.424.594.000.000        |
|                                          | <b>2.007.490.000.000</b> | <b>2.007.490.000.000</b> |
| Trừ: số phải thu trong vòng 12 tháng tới | (36.740.000.000)         | (24.492.000.000)         |
| <b>Số phải thu sau 12 tháng</b>          | <b>1.970.750.000.000</b> | <b>1.982.998.000.000</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**7. Nợ xấu**

|                                  | Số cuối kỳ     |                                  |                 | Số đầu kỳ             |                                  |                         |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                  | Giá gốc<br>VND | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND         |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | -              | -                                | -               | 4.954.236.827         | 64.425.341                       | (4.889.811.486)         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | -              | -                                | -               | 25.442.810.720        | -                                | (25.442.810.720)        |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn     | -              | -                                | -               | 2.300.000.000         | 1.150.000.000                    | (1.150.000.000)         |
| Phải thu ngắn hạn khác           | -              | -                                | -               | 32.777.923.448        | -                                | (32.777.923.448)        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>-</b>       | <b>-</b>                         | <b>-</b>        | <b>65.474.970.995</b> | <b>1.214.425.341</b>             | <b>(64.260.545.654)</b> |

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

|                             | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>         | <b>64.260.545.654</b> | <b>64.730.545.654</b> |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | 2.106.317.808         | 980.000.000           |
| Xóa nợ (i)                  | (66.366.863.462)      | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>-</b>              | <b>65.710.545.654</b> |

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 (xem thêm tại thuyết minh V.25).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

|                                   | Số cuối kỳ               |                 | Số đầu kỳ                |                 |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                   | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên vật liệu                   | 11.736.853.384           | -               | 11.736.853.384           | -               |
| Bất động sản xây dựng dở dang (*) | 1.922.798.104.292        | -               | 1.837.932.693.626        | -               |
| Hàng hóa bất động sản             | 30.352.808.658           | -               | 30.304.760.000           | -               |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.964.887.766.334</b> | <b>-</b>        | <b>1.879.974.307.010</b> | <b>-</b>        |

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

|                                                             | Số cuối kỳ               |                 | Số đầu kỳ                |                 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                                             | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi (i) | 1.212.635.918.219        | -               | 1.145.954.324.421        | -               |
| Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (ii)                 | 653.895.565.802          | -               | 635.711.748.934          | -               |
| Chi phí dở dang của các dự án khác                          | 56.266.620.271           | -               | 56.266.620.271           | -               |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>1.922.798.104.292</b> | <b>-</b>        | <b>1.837.932.693.626</b> | <b>-</b>        |

(i) Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Phường Phước Hội, Tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận) với mục tiêu kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí và lưu trú của du khách, đầu tư khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư và nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên khu du lịch. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 48121000413 ngày 04 tháng 8 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,53 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.725,7 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang tiếp tục đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Công ty đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Thuận (địa chỉ cũ) bàn giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này.

(ii) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng (địa chỉ cũ: Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi), Tỉnh Quảng Ngãi với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 1.752 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng, đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích từ các dự án nêu trên để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng (xem thêm tại Thuyết minh V.21).

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào các dự án nêu trên với tổng giá trị là 43.204.724.980 đồng (kỳ trước là 35.612.430.560 đồng).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước**

|                                                 | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                              |                        |                        |
| Chi phí bảo hiểm                                | 4.928.000.000          | 220.690.900            |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                      | -                      | 13.454.861             |
| Các khoản chi phí khác                          | 8.396.091              | 13.219.800             |
|                                                 | <b>4.936.396.091</b>   | <b>247.365.561</b>     |
| <b>b. Dài hạn</b>                               |                        |                        |
| Chi phí mua lại quyền tham gia dự án (i)        | 111.375.875.706        | 112.297.543.664        |
| Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản (ii) | 103.454.109.092        | 103.454.109.092        |
| Chi phí nhà mẫu                                 | 22.104.868.932         | 9.889.003.446          |
| Phí cam kết rút vốn                             | 7.375.000.000          | 8.875.000.000          |
| Chi phí bảo hiểm                                | 1.350.000.000          | -                      |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                      | 1.250.350.523          | 1.885.083.592          |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                      | 86.294.361             | 90.495.853             |
|                                                 | <b>246.996.498.614</b> | <b>236.491.235.647</b> |
| <b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>              | <b>251.932.894.705</b> | <b>236.738.601.208</b> |

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty đã chi ra để mua lại 55% quyền tham gia đầu tư và phát triển dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mà trước đó Công ty đã chuyển nhượng cho một đối tác. Khoản chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo diện tích kinh doanh còn lại của dự án.

(ii) Số dư thể hiện khoản chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng mua bất động sản dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi dự án phát sinh doanh thu.

**Tình hình biến động các khoản chi phí trả trước dài hạn trong kỳ như sau:**

|                          | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>      | <b>236.491.235.647</b> | <b>230.953.860.533</b> |
| Phát sinh trong kỳ       | 14.037.492.520         | 760.502.537            |
| Phân bổ chi phí trong kỳ | (3.532.229.553)        | (2.936.320.839)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>     | <b>246.996.498.614</b> | <b>228.778.042.231</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Số đầu kỳ                     | 52.432.640.211                   | 1.502.103.442              | 11.751.964.032                | 1.075.972.637                       | 66.762.680.322        |
| Thanh lý, nhượng bán trong kỳ | -                                | -                          | (54.209.090)                  | -                                   | (54.209.090)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>52.432.640.211</b>            | <b>1.502.103.442</b>       | <b>11.697.754.942</b>         | <b>1.075.972.637</b>                | <b>66.708.471.232</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Số đầu kỳ                     | 5.856.915.195                    | 1.331.727.164              | 9.914.100.677                 | 957.731.626                         | 18.060.474.662        |
| Khấu hao trong kỳ             | 761.922.696                      | 34.958.640                 | 473.040.598                   | 26.569.998                          | 1.296.491.932         |
| Thanh lý, nhượng bán trong kỳ | -                                | -                          | (49.691.664)                  | -                                   | (49.691.664)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>6.618.837.891</b>             | <b>1.366.685.804</b>       | <b>10.337.449.611</b>         | <b>984.301.624</b>                  | <b>19.307.274.930</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Số đầu kỳ                     | 46.575.725.016                   | 170.376.278                | 1.837.863.355                 | 118.241.011                         | 48.702.205.660        |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>45.813.802.320</b>            | <b>135.417.638</b>         | <b>1.360.305.331</b>          | <b>91.671.013</b>                   | <b>47.401.196.302</b> |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 8.930.756.752 đồng và 7.756.298.807 đồng.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Chương trình<br>phần mềm<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                                 |                       |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ       | <u>17.606.821.837</u>       | <u>269.100.000</u>              | <u>17.875.921.837</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                                 |                       |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ       | <u>-</u>                    | <u>269.100.000</u>              | <u>269.100.000</u>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                                 |                       |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ       | <u>17.606.821.837</u>       | <u>-</u>                        | <u>17.606.821.837</u> |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 269.100.000 đồng.

**12. Bất động sản đầu tư**

|                               | <b>Các tiện ích cho thuê tại Dự án Diamond Riverside</b> |                      |                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | Khu nhà trẻ<br>VND                                       | Phòng tập gym<br>VND | Cộng<br>VND           |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                                          |                      |                       |
| Số đầu kỳ và số cuối kỳ       | <u>15.383.881.527</u>                                    | <u>3.385.348.347</u> | <u>18.769.229.874</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                                          |                      |                       |
| Số đầu kỳ                     | <u>192.298.519</u>                                       | <u>433.660.760</u>   | <u>625.959.279</u>    |
| Khấu hao trong kỳ             | <u>304.138.142</u>                                       | <u>72.829.956</u>    | <u>376.968.098</u>    |
| Số cuối kỳ                    | <u>496.436.661</u>                                       | <u>506.490.716</u>   | <u>1.002.927.377</u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                                          |                      |                       |
| Số đầu kỳ                     | <u>15.191.583.008</u>                                    | <u>2.951.687.587</u> | <u>18.143.270.595</u> |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <u>14.887.444.866</u>                                    | <u>2.878.857.631</u> | <u>17.766.302.497</u> |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được xác định và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì không có đủ thông tin và giao dịch để đánh giá. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, tài sản không bị suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh trong kỳ được trình bày như sau:

|                                                                                                | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                          | 506.618.184        | 38.181.818          |
| Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 376.968.098        | 71.170.470          |
| <b>Lãi/(lỗ) từ cho thuê bất động sản đầu tư</b>                                                | <u>129.650.086</u> | <u>(32.988.652)</u> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III | 974.626.804.780          | 924.801.082.718          |
| Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II  | 901.249.557.189          | 865.206.219.244          |
| Dự án đầu tư khác                        | 5.741.204.903            | 5.741.204.903            |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.881.617.566.872</b> | <b>1.795.748.506.865</b> |

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường Bình Phú (trước đây là Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để thực hiện xây dựng.

Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Phường Tân Tạo (trước đây là Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

Công ty đã thế chấp hai dự án này để đảm bảo cho khoản tiền vay tại ngân hàng của Công ty (xem thêm tại Thuyết minh V.21) và Công ty CII.

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa lãi vay vào dự án với tổng giá trị là 58.566.116.657 đồng (kỳ trước: 49.970.643.169 đồng).

**Tình hình biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:**

|                                   | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>               | <b>1.795.748.506.865</b> | <b>1.653.623.647.376</b> |
| Chi phí đầu tư phát sinh trong kỳ | 85.869.060.007           | 61.037.844.659           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>1.881.617.566.872</b> | <b>1.714.661.492.035</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**14. Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                                    | Tỷ lệ sở hữu | Số cuối kỳ             |                         | Tỷ lệ sở hữu | Số đầu kỳ              |                         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                    |              | Giá gốc VND            | Dự phòng VND            |              | Giá gốc VND            | Dự phòng VND            |
| <b>a. Đầu tư vào công ty con</b>                                   |              |                        |                         |              |                        |                         |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi                                    | 100,00%      | 85.000.000.000         | (21.056.133.874)        | 100,00%      | 85.000.000.000         | (21.056.133.874)        |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95,00%       | 57.615.315.000         | -                       | 95,00%       | 57.615.315.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi                       | 90,00%       | 34.227.166.667         | (34.227.166.667)        | 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)         | 99,00%       | 19.800.000.000         | (3.934.260.139)         |
|                                                                    |              | <b>196.642.481.667</b> | <b>(59.217.560.680)</b> |              | <b>196.642.481.667</b> | <b>(59.217.560.680)</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)         | 49,00%       | 4.579.636.245          | (4.579.636.245)         |
| <b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                           |              |                        |                         |              |                        |                         |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia                          | 9,50%        | 16.150.000.000         | -                       | 9,50%        | 16.150.000.000         | -                       |
|                                                                    |              | <b>217.372.117.912</b> | <b>(63.797.196.925)</b> |              | <b>217.372.117.912</b> | <b>(63.797.196.925)</b> |
| <b>Cộng giá trị đầu tư thuần</b>                                   |              |                        | <b>153.574.920.987</b>  |              |                        | <b>153.574.920.987</b>  |

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 giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường. 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. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

|                             | Kỳ này VND            | Kỳ trước VND          |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>         | <b>63.797.196.925</b> | <b>59.329.617.686</b> |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | -                     | 3.351.138.930         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>63.797.196.925</b> | <b>62.680.756.616</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**15. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                     | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Chi phí được khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai</b> |                      |                      |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>                                                 | <b>4.516.935.443</b> | <b>5.126.375.861</b> |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ                            | -                    | 580.559.582          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                | <b>4.516.935.443</b> | <b>5.706.935.443</b> |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để tính thuế hoãn lại 20%

Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được thu hồi hoặc thanh lý hay khi nợ phải trả được thanh toán.

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                       | Số cuối kỳ<br>(Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán)<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Phải trả các bên liên quan<br>(Xem thuyết minh VII.1) | 3.308.882.486                                                                     | 5.259.620.920         |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng                      | 29.685.720.696                                                                    | 29.685.720.696        |
| Các đối tượng khác                                    | 27.115.074.072                                                                    | 26.677.933.340        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>60.109.677.254</b>                                                             | <b>61.623.274.956</b> |

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                                | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Nhận trước tiền của khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản | 18.389.301.597    | 19.053.061.597   |

Số dư thể hiện các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản liên quan đến các dự án Công ty đang đầu tư và phát triển.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|                                   | Số đầu kỳ<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND    |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>a. Phải thu</b>                |                      |                                |                              |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | 286.945.345          | -                              | 1.600.470.026                | 1.887.415.371        |
| Thuế thu nhập cá nhân             | 43.002.323           | 43.002.323                     | -                            | -                    |
| Các khoản khác                    | -                    | -                              | 1.402.039.254                | 1.402.039.254        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>329.947.668</b>   | <b>43.002.323</b>              | <b>3.002.509.280</b>         | <b>3.289.454.625</b> |
| <b>b. Phải nộp</b>                |                      |                                |                              |                      |
| Thuế giá trị gia tăng             | 42.551.750           | 486.261.742                    | 528.813.492                  | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | 2.397.772.247        | 6.291.170.743                  | 6.234.280.831                | 2.454.662.159        |
| Thuế thu nhập cá nhân             | 898.814.100          | 3.233.129.233                  | 2.323.949.588                | 1.807.993.745        |
| Thuế tài nguyên, môi trường       | -                    | 1.623.236.415                  | 1.623.236.415                | -                    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 5.629.107.029        | 1.205.918.312                  | 6.835.025.341                | -                    |
| <b>Cộng</b>                       | <b>8.968.245.126</b> | <b>12.839.716.445</b>          | <b>17.545.305.667</b>        | <b>4.262.655.904</b> |

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                 | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả        | 23.582.920.977        | 41.207.522.681        |
| Chi phí xây dựng phải trả       | 4.249.769.068         | 4.309.769.068         |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 111.700.000           | 111.200.000           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>27.944.390.045</b> | <b>45.628.491.749</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. Phải trả khác**

|                                                                 | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                              |                          |                        |
| Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng                        | 106.775.884.236          | 125.651.559.800        |
| Lãi vay phải trả                                                | 133.079.401.645          | 129.762.978.519        |
| Quỹ bảo trì căn hộ                                              | 41.249.834.244           | 41.596.512.741         |
| Tiền nhận hỗ trợ vốn kinh doanh                                 | 19.030.483.635           | 19.034.533.635         |
| Phải trả tiền lãi chậm thanh toán                               | 11.195.828.481           | 9.351.824.250          |
| Các khoản phải trả khác                                         | 3.388.064.832            | 3.556.083.903          |
|                                                                 | <b>314.719.497.073</b>   | <b>328.953.492.848</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                               |                          |                        |
| Phải trả vốn hợp tác đầu tư (i)                                 | 535.000.000.000          | 535.000.000.000        |
| Lãi vay phải trả                                                | 144.580.713.731          | 99.831.563.047         |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                            | 5.815.497.335            | 5.815.497.335          |
|                                                                 | <b>685.396.211.066</b>   | <b>640.647.060.382</b> |
| <b>Tổng cộng phải trả khác</b>                                  | <b>1.000.115.708.139</b> | <b>969.600.553.230</b> |
| Trong đó, phải trả các bên liên quan<br>(Xem thuyết minh VII.1) | 811.408.826.209          | 784.565.932.536        |

(i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (một công ty con do CII sở hữu 100% vốn) được chuyển nhượng từ Công ty CII. Bên góp vốn sẽ được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm:

- Hợp tác đầu tư dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo hợp đồng số 42/2023/HĐ-CII ký ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 485 tỷ đồng, thời hạn hợp tác đến ngày 13 tháng 01 năm 2028;
- Hợp tác đầu tư khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 06/HĐCN/NBB-CII ký ngày 14 tháng 12 năm 2023 với Công ty CII. Giá trị khoản hợp tác là 50 tỷ đồng, thời hạn hợp tác cho đến khi kết thúc dự án.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính**

|                                               | Số cuối kỳ                                                     | Phát sinh trong kỳ       |                          | Số đầu kỳ                                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                               | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND | Vay trong kỳ VND         | Thanh toán trong kỳ VND  | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                        |                                                                |                          |                          |                                                                |
| Vay các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1) | 935.535.000.000                                                | 780.300.000.000          | 1.172.854.000.000        | 1.328.089.000.000                                              |
| Các khoản vay cá nhân                         | 197.263.571.493                                                | 1.800.000.000            | 149.198.720.000          | 344.662.291.493                                                |
| Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11           | 190.000.000.000                                                | 190.000.000.000          | -                        | -                                                              |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)    | 38.635.000.000                                                 |                          |                          | 33.066.000.000                                                 |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.361.433.571.493</b>                                       | <b>972.100.000.000</b>   | <b>1.322.052.720.000</b> | <b>1.705.817.291.493</b>                                       |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                         |                                                                |                          |                          |                                                                |
| Vay bên liên quan                             |                                                                |                          |                          |                                                                |
| (Xem thuyết minh VII.1)                       | 940.000.000.000                                                |                          |                          | 940.000.000.000                                                |
| Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 11           | 882.003.000.000                                                | -                        | 8.999.000.000            | 891.002.000.000                                                |
| Ngân hàng VPBank                              | 676.196.000.000                                                | -                        | 4.898.000.000            | 681.094.000.000                                                |
| Ngân hàng HDBank                              | 300.000.000.000                                                | 92.400.000.000           | -                        | 207.600.000.000                                                |
| Ngân hàng TPBank                              | 300.000.000.000                                                | 300.000.000.000          | -                        | -                                                              |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng          | (38.635.000.000)                                               |                          |                          | (33.066.000.000)                                               |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>3.059.564.000.000</b>                                       | <b>392.400.000.000</b>   | <b>13.897.000.000</b>    | <b>2.686.630.000.000</b>                                       |
| <b>Cộng các khoản vay và nợ</b>               | <b>4.420.997.571.493</b>                                       | <b>1.364.500.000.000</b> | <b>1.335.949.720.000</b> | <b>4.392.447.291.493</b>                                       |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. 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                                                        |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                       |                 |                                                  |                 |                                                                                  |                                                                                              |
| Công ty TNHH MTV<br>Thương mại và Đầu tư CII | 650.000.000.000 | 12 tháng, đáo hạn<br>vào ngày<br>17/03/2026      | 12,0%           | Hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh.                                                   | Không có tài sản đảm bảo.                                                                    |
| Công ty CII                                  | 285.535.000.000 | 12 tháng, đáo hạn<br>vào ngày<br>23/02/2026      | 12,0%           | Hợp tác đầu tư dự án DeLagi.                                                     | Không có tài sản đảm bảo.                                                                    |
| Khoản vay cá nhân                            | 197.263.571.493 | 12 tháng<br>hoặc một thời hạn<br>thỏa thuận khác | 8,0% -<br>11,5% | Bổ sung vốn lưu động và phục<br>vụ cho hoạt động kinh doanh.                     | Không có tài sản đảm bảo.                                                                    |
| Ngân hàng Vietinbank -<br>Chi nhánh 11       | 190.000.000.000 | 3 tháng, đáo hạn<br>vào ngày<br>26/09/2025       | 1,9%            | Hợp tác đầu tư thi công xây<br>dựng với Công ty Cổ phần xây<br>dựng Hạ tầng CII. | Hợp đồng tiền gửi trị giá 190.000.000.000<br>đồng của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ<br>Thiên. |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

| Bên cho vay                                  | Số dư           | Thời hạn vay                                 | Lãi suất         | Mục đích vay                                                                                                       | Tài sản đảm bảo và các thông tin khác                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>b. Vay dài hạn</b>                        |                 |                                              |                  |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Công ty TNHH MTV<br>Thương mại và Đầu tư CII | 940.000.000.000 | 60 tháng, đáo hạn<br>vào ngày<br>11/11/2028  | 9,6%             | Hoàn vốn cho các khoản đầu<br>tư tài sản, các dự án bất động<br>sản đang được đầu tư và phát<br>triển của Công ty. | Không có tài sản đảm bảo.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng Vietinbank<br>- Chi nhánh 11       | 882.003.000.000 | 180 tháng,<br>đáo hạn vào<br>ngày 16/06/2038 | 9,5%<br>- 10,5%  | Bù đắp nguồn vốn thực hiện<br>hợp đồng hợp tác kinh doanh<br>với Công ty CII.                                      | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích<br>từ dự án De Lagi, Bình Thuận.<br>Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp<br>tác dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn<br>phòng tại 152 Điện Biên Phủ giữa Công ty<br>và Công ty CII.<br>Đảm bảo bằng vốn góp của một công ty |
| Ngân hàng VPBank                             | 676.196.000.000 | 87 tháng,<br>đáo hạn vào ngày<br>25/09/2030  | 10,0%<br>- 11,5% | Thanh toán tiền nhận chuyển<br>nhượng dòng tiền cho Công ty<br>CII.                                                | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển<br>nhượng khoản tiền được phân chia trong<br>tương lai của dự án Xa lộ Hà Nội và Công ty                                                                                                                                    |
| Ngân hàng HDBank                             | 300.000.000.000 | 36 tháng, đáo hạn<br>ngày 18/12/2027         | 11,5%            | Thanh toán nợ vay/bù đắp nợ<br>vay đã thanh toán theo hợp<br>đồng vay vốn để bổ sung vốn<br>hoạt động kinh doanh.  | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ<br>dự án NBB Garden III.<br>Hợp đồng tiền gửi 9 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại<br>Ngân hàng HDBank của Công ty.                                                                                                                 |
| Ngân hàng TPBank                             | 300.000.000.000 | 60 tháng, đáo hạn<br>ngày 09/04/2030         | 8,5%             | Hoàn vốn cho các khoản đầu<br>tư tài sản, các dự án bất động<br>sản đang được đầu tư và phát<br>triển của Công ty. | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ<br>dự án NBB Garden II.                                                                                                                                                                                                   |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)*Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:*

|                                          | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 38.635.000.000           | 33.066.000.000           |
| Trong năm thứ hai                        | 124.865.000.000          | 44.232.000.000           |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 2.175.055.000.000        | 1.653.181.000.000        |
| Sau năm năm                              | 759.644.000.000          | 989.217.000.000          |
|                                          | <b>3.098.199.000.000</b> | <b>2.719.696.000.000</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (38.635.000.000)         | (33.066.000.000)         |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>          | <b>3.059.564.000.000</b> | <b>2.686.630.000.000</b> |

**22. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

|                                                  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside (i) | 201.000.000.000        | 201.000.000.000        |
| Dự phòng bảo hành công trình                     | 1.666.513.634          | 1.879.240.867          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>202.666.513.634</b> | <b>202.879.240.867</b> |

(i) Đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

**23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                        | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>    | <b>1.597.586.075</b> | <b>3.715.024.810</b> |
| Trích lập quỹ trong kỳ | 17.600.000           | 3.043.430.590        |
| Sử dụng quỹ trong kỳ   | (1.587.130.818)      | (4.158.143.000)      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>   | <b>28.055.257</b>    | <b>2.600.312.400</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                                                                 | Vốn góp<br>của chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu quỹ<br>VND    | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>  |                                  |                                |                        |                                             |                          |
| Số đầu kỳ                                                                       | 1.004.756.560.000                | 207.059.165.444                | (7.087.077.763)        | 573.311.649.135                             | 1.778.040.296.816        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                      | 3.575.479.749                               | 3.575.479.749            |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                 | -                                | -                              | -                      | (3.043.430.590)                             | (3.043.430.590)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>573.843.698.294</b>                      | <b>1.778.572.345.975</b> |
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</b> |                                  |                                |                        |                                             |                          |
| Số đầu kỳ                                                                       | 1.004.756.560.000                | 207.059.165.444                | (7.087.077.763)        | 573.843.698.294                             | 1.778.572.345.975        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                      | 11.538.556.538                              | 11.538.556.538           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>585.382.254.832</b>                      | <b>1.790.110.902.513</b> |
| <b>Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>  |                                  |                                |                        |                                             |                          |
| Số đầu kỳ                                                                       | 1.004.756.560.000                | 207.059.165.444                | (7.087.077.763)        | 585.382.254.832                             | 1.790.110.902.513        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                              | -                                | -                              | -                      | 7.805.496.818                               | 7.805.496.818            |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                 | -                                | -                              | -                      | (17.600.000)                                | (17.600.000)             |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                               | <b>1.004.756.560.000</b>         | <b>207.059.165.444</b>         | <b>(7.087.077.763)</b> | <b>593.170.151.650</b>                      | <b>1.797.898.799.331</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

|                                              | Số cuối kỳ<br>Cổ phiếu | Số đầu kỳ<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký 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)              | (315.861)             |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | (315.861)              | (315.861)             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành              | 100.159.795            | 100.159.795           |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                  | 100.159.795            | 100.159.795           |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu       |                        |                       |

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 29/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29 tháng 4 năm 2025, Công ty sẽ không thực hiện chia cổ tức năm 2024 và 2025.

**25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

|                     | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý | 66.366.863.462    | -                |

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số các khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa trích lập dự phòng các khoản nợ này. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa dự phòng bao gồm:

- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi đã mất khả năng thanh toán.
- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty nhưng hiện đã mất khả năng thanh toán.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                      | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 14.842.650.025        | 30.220.966.169        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 3.681.816.258         | 2.874.013.119         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>18.524.466.283</b> | <b>33.094.979.288</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

|                                       | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | 8.060.177.126        | 15.722.985.580        |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp              | 1.663.522.364        | 1.282.160.705         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>9.723.699.490</b> | <b>17.005.146.285</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và lãi tiền gửi | 138.371.796.940        | 138.634.892.762        |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án (i)          | 48.000.000.000         | -                      |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                 | -                      | 190.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>186.371.796.940</b> | <b>138.824.892.762</b> |

Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 137.820.578.098 | 135.652.789.040 |
|--|-----------------|-----------------|

(i) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án phát sinh trong kỳ là tiền chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển Dự án trên khu đất Phường Bình Phú (địa chỉ cũ: Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng số 05/2024/HĐ-PC ký ngày 09 tháng 12 năm 2024, được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị Công ty tại Nghị quyết số 79/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024. Theo hợp đồng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào. Trong kỳ, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền nêu trên.

**4. Chi phí tài chính**

|                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay                  | 129.298.741.601        | 121.105.167.853        |
| Dự phòng đầu tư tài chính        | -                      | 3.351.138.930          |
| Các khoản chi phí tài chính khác | 2.421.667.958          | 2.134.273.879          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>131.720.409.559</b> | <b>126.590.580.662</b> |

Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 25.159.638.850 | 20.833.624.892 |
|--|----------------|----------------|

**5. Chi phí bán hàng**

|                        | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên      | -                  | 351.780.000        |
| Chi phí nhà mẫu        | 21.627.034         | 50.080.956         |
| Chi phí bằng tiền khác | 591.436.000        | 320.451.416        |
| <b>Cộng</b>            | <b>613.063.034</b> | <b>722.312.372</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 1.894.585.167        | 2.380.741.600        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 185.236.187          | 165.663.694          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 89.126.750           | 4.658.818            |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi     | 2.106.317.808        | 980.000.000          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 892.069.577          | 219.219.471          |
| Chi phí bằng tiền khác           | 300.761.357          | 692.692.020          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>5.468.096.846</b> | <b>4.442.975.603</b> |

**7. Chi phí khác**

|                                              | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản phạt, bồi thường theo hợp đồng (i) | 40.441.253.892        | 6.166.449.361         |
| Lãi chậm nộp thuế, vi phạm hành chính        | 867.501.714           | 10.483.977.075        |
| Các khoản chi phí khác                       | 2.153.099.484         | 240.631.788           |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>43.461.855.090</b> | <b>16.891.058.224</b> |

(i) Đây là khoản phạt, bồi thường phát sinh khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng đã đặt cọc mua bất động sản.

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                    | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                | <b>14.096.667.561</b> | <b>7.681.711.888</b>  |
| <b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b> |                       |                       |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ             | 17.359.186.154        | 15.942.246.715        |
| Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế            | -                     | (190.000.000)         |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                          | <b>31.455.853.715</b> | <b>23.433.958.603</b> |
| Thuế suất thông thường                             | 20%                   | 20%                   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp                | 6.291.170.743         | 4.686.791.721         |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>        | <b>6.291.170.743</b>  | <b>4.686.791.721</b>  |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. 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 (Gọi tắt là "Công ty CII") | Công ty mẹ                  |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh                       | Công ty con                 |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi                                                          | 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 Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)                                           | 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 Khu Bắc Thủ Thiêm                                                       | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII                                                   | 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 Thương mại và Đầu tư CII                                                | 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 TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh                                              | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn                                                     | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ                                                        | 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 Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận                                               | 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 Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII                                  | Công ty trong cùng tập đoàn |
| Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty                                           | Nhân sự quản lý chủ chốt    |

***Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:***

|                                                 | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>            |                        |                        |
| Công ty CII                                     | 118.489.000.000        | 118.986.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm              | 19.190.208.235         | 16.666.789.040         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII            | 141.369.863            | -                      |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>137.820.578.098</b> | <b>135.652.789.040</b> |
| <b>Chi phí tài chính</b>                        |                        |                        |
| Công ty CII                                     | 57.096.973.479         | 86.676.319.562         |
| Trong đó: Chi phí lãi đã vốn hoá                | (33.468.490.440)       | (76.532.129.919)       |
| Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII       | 65.967.780.821         | -                      |
| Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá                   | (64.627.309.942)       | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII            | 190.684.932            | 8.249.330.689          |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm              | -                      | 4.729.474.982          |
| Trong đó: Chi phí lãi vốn hoá                   | -                      | (2.295.952.613)        |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi                 | -                      | 6.582.191              |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>25.159.638.850</b>  | <b>20.833.624.892</b>  |
| <b>Thu nhập khác</b>                            |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội | 138.888.888            | 138.888.888            |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

*Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:*

|                                                                           | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Công ty CII</b>                                                        |                        |                        |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh                                   | 130.300.000.000        | 2.521.000.000.000      |
| Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư                                               | 1.168.854.000.000      | 187.536.000.000        |
| <b>Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII</b>                          |                        |                        |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư                                               | 650.000.000.000        | -                      |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>                               |                        |                        |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh                                    | 190.000.000.000        | -                      |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư                                               | -                      | 35.000.000.000         |
| Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư                                               | -                      | 325.766.338.258        |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn                                                      | -                      | 4.000.000.000          |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                                                  | 4.000.000.000          | -                      |
| Chi phí mua vật tư và thi công dự án                                      | 20.358.247.602         | 113.071.587.057        |
| <b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>                                 |                        |                        |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh                                    | -                      | 619.300.000.000        |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư, kinh doanh                                   | 346.187.685.000        | -                      |
| Hoàn trả vốn hợp tác đầu tư                                               | -                      | 146.814.068.524        |
| <b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>                                    |                        |                        |
| Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn                                                  | -                      | 1.350.000.000          |
| Chi phí mua vật tư và thi công dự án                                      | 3.652.779.143          | 3.221.010.487          |
| <b>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh</b> |                        |                        |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn                                                    | 100.000.000            | 3.065.823.338          |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>                           |                        |                        |
| Chi phí thuê văn phòng và tiện ích khác                                   | 3.877.824.021          | 1.959.450.109          |
| <b>Ông Nguyễn Văn Tý</b>                                                  |                        |                        |
| Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh                                        | 500.000.000            | -                      |
| Chuyển tiền hợp tác kinh doanh                                            | -                      | 2.954.479.633          |
| Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh                                           | -                      | 200.000.000            |
| <b>Ông Nguyễn Quý Bình</b>                                                |                        |                        |
| Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh                                        | 1.250.000.000          | -                      |
| Chuyển tiền hợp tác kinh doanh                                            | -                      | 2.849.348.292          |
| Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh                                           | -                      | 200.000.000            |
| <b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán</b>   |                        |                        |
|                                                                           | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                       |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII                                      | 190.000.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                                        | -                      | 346.187.685.000        |
|                                                                           | <b>190.000.000.000</b> | <b>346.187.685.000</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

|                                              | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>      |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII         | 63.324.354.497           | 57.473.233.741           |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi              | 15.386.005.046           | 12.530.879.065           |
|                                              | <b>78.710.359.543</b>    | <b>70.004.112.806</b>    |
| <b>Phải thu khác</b>                         |                          |                          |
| Công ty CII                                  | 2.082.647.078.448        | 2.056.599.343.856        |
| Vốn góp hợp tác kinh doanh                   | 2.007.490.000.000        | 2.007.490.000.000        |
| Lãi hợp tác kinh doanh phải thu              | 75.157.078.448           | 49.109.343.856           |
| Ông Nguyễn Văn Tý                            | 58.918.455.412           | 59.418.455.412           |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm           | -                        | 54.168.594.040           |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại           |                          |                          |
| - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh              | 2.965.823.338            | 2.865.823.338            |
| Ông Nguyễn Quý Bình                          | 1.599.348.292            | 2.849.348.292            |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ     | 1.442.102.130            | 1.442.102.130            |
|                                              | <b>2.147.572.807.620</b> | <b>2.177.343.667.068</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>           |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII         | 3.295.438.601            | 5.246.177.035            |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII       | 13.443.885               | 13.443.885               |
|                                              | <b>3.308.882.486</b>     | <b>5.259.620.920</b>     |
| <b>Phải trả khác</b>                         |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII    | 679.580.713.731          | 634.831.563.047          |
| Vốn góp hợp tác đầu tư, kinh doanh           | 535.000.000.000          | 535.000.000.000          |
| Lãi phải trả                                 | 144.580.713.731          | 99.831.563.047           |
| Công ty CII                                  | 111.860.771.508          | 129.502.731.944          |
| Công ty TNHH Hương Trà                       | 15.923.078.000           | 15.927.128.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 3.107.405.635            | 3.107.405.635            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII         | 536.857.335              | 797.103.910              |
| Ông Nguyễn Văn Tý                            | 200.000.000              | 200.000.000              |
| Ông Nguyễn Quý Bình                          | 200.000.000              | 200.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>811.408.826.209</b>   | <b>784.565.932.536</b>   |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>              |                          |                          |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                       |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII    | 650.000.000.000          | -                        |
| Công ty CII                                  | 285.535.000.000          | 1.324.089.000.000        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII         | -                        | 4.000.000.000            |
|                                              | <b>935.535.000.000</b>   | <b>1.328.089.000.000</b> |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                        |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII    | 940.000.000.000          | 940.000.000.000          |
| <b>Tổng cộng vay từ bên liên quan</b>        | <b>1.875.535.000.000</b> | <b>2.268.089.000.000</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)*Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:*

|                          | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                      |                      |
| Ông Nguyễn Bá Lân        | 480.000.000          | 480.000.000          |
| Ông Nguyễn Quý Bình      | 360.000.000          | 360.000.000          |
| Ông Nguyễn Văn Tý        | 360.000.000          | 420.000.000          |
| Ông Trương Lê Duy        | 180.000.000          | -                    |
|                          | <b>1.380.000.000</b> | <b>1.260.000.000</b> |
| <b>Kế toán trưởng</b>    |                      |                      |
| Ông Nguyễn Văn Minh      | 360.000.000          | 353.809.524          |
|                          | <b>1.740.000.000</b> | <b>1.613.809.524</b> |

Trong kỳ, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty không hưởng thù lao.

**2. Cam kết thuê hoạt động - Công ty là bên đi thuê**

|                                                                                                        | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ                              | 2.884.204.260        | 2.884.204.260         |
| Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động với lịch thanh toán như sau: |                      |                       |
|                                                                                                        | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND      |
| Trong vòng một năm                                                                                     | 5.287.707.810        | 5.768.408.520         |
| Trong năm thứ hai                                                                                      | -                    | 5.287.707.810         |
| <b>Cộng</b>                                                                                            | <b>5.287.707.810</b> | <b>11.056.116.330</b> |

Khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 624 m<sup>2</sup> văn phòng tại Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây (địa chỉ cũ: Phường 25, Quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ, bên liên quan của Công ty. Hợp đồng thuê có thời hạn 3 năm kể từ 01 tháng 6 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2026 và đang được gia hạn. Trong đó, 239 m<sup>2</sup> được Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ tầng CII thuê lại với tiền thuê một năm là 2.147.429.340 đồng.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

|                                               | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>       |                          |                          |
| Tiền thu từ đi vay các bên liên quan          | 780.300.000.000          | 1.926.464.000.000        |
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường  | 584.200.000.000          | 9.172.330.582            |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.364.500.000.000</b> | <b>1.935.636.330.582</b> |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>   |                          |                          |
| Tiền trả nợ gốc vay các bên liên quan         | 1.172.854.000.000        | 451.430.406.782          |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 163.099.770.000          | 576.964.198.223          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.335.953.770.000</b> | <b>1.028.394.605.005</b> |

**4. Nợ tiềm tàng**

Như đã thuyết minh ở V.22, 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 khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết quả kinh doanh.

**5. 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 2024 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

**6. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Thực hiện Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết số 78/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN"), ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty NQN. Theo đó, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

  
Nguyễn Trần Phương Uyên  
Người lập biểu

  
Nguyễn Văn Minh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Lân  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025