

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----\*\*\*\*\*-----

**BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 4/2023**

Tháng 01 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ Hạ TẦNG KỸ THUẬT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 4 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG  
KỸ THUẬT TP.HCM**

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25,  
Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh  
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 99/2024/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh hợp nhất quý 4/2023 so với cùng  
kỳ năm trước

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2023 như sau:

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2023 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 167,3 tỷ đồng, tăng 159,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do tăng lợi nhuận ròng từ hoạt động B.O.T Trung Lương – Mỹ Thuận (Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận là công ty con của Công ty từ Quý 4/2023) và lợi nhuận từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

Chi tiết về Báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý 4 năm 2023 vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn).

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



**LÊ QUỐC BÌNH**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.975.400.431.081</b>	<b>7.226.742.091.969</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.190.879.050.528</b>	<b>275.742.966.899</b>
1. Tiền	111		1.023.013.253.554	185.112.139.141
2. Các khoản tương đương tiền	112		167.865.796.974	90.630.827.758
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.13</b>	<b>996.184.918.187</b>	<b>628.443.484.003</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.13	1.010.346.842.091	615.576.040.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.13	(23.757.402.091)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.13	9.595.478.187	12.867.444.003
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.099.993.729.673</b>	<b>4.619.145.218.285</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	481.086.055.467	886.397.569.362
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	316.522.520.214	255.739.661.779
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.578.421.010.899	1.806.275.375.690
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.876.436.624.847	1.842.217.826.617
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(152.472.481.754)	(171.485.215.163)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>616.138.806.879</b>	<b>1.616.876.485.186</b>
1. Hàng tồn kho	141		623.416.422.157	1.616.876.485.186
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7.277.615.278)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>72.203.925.814</b>	<b>86.533.937.596</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.771.108.372	13.580.719.926
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.908.256.956	51.929.039.517
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	2.524.560.486	21.024.178.153

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

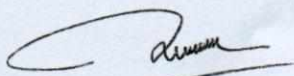
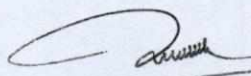
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>26.269.469.552.830</b>	<b>21.332.754.392.823</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.035.586.921.020</b>	<b>5.907.460.206.390</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	-	4.898.132.446
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	967.300.000.000	3.334.429.786.068
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.068.286.921.020	2.568.132.287.876
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.400.184.137.850</b>	<b>8.524.479.024.229</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.334.117.843	1.716.939.201.062
- Nguyên giá	222		113.999.852.872	2.597.790.778.682
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(88.665.735.029)	(880.851.577.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	16.374.850.020.007	6.807.539.823.167
- Nguyên giá	228		20.076.590.795.992	9.846.668.640.425
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.701.740.775.985)	(3.039.128.817.258)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>903.617.152.702</b>	<b>905.896.116.261</b>
- Nguyên giá	231		965.854.818.265	938.528.575.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(62.237.665.563)	(32.632.459.043)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>544.674.011.189</b>	<b>535.774.434.956</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	544.674.011.189	535.774.434.956
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>1.202.818.597.858</b>	<b>2.419.661.170.886</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.13	830.917.316.675	1.862.304.595.886
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	243.589.711.183	407.045.005.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13	(22.688.430.000)	(22.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.13	151.000.000.000	173.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.182.588.732.211</b>	<b>3.039.483.440.101</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.131.292.363.521	1.882.922.154.301
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	248.197.798.103	276.005.091.711
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	9.582.666.912
4. Lợi thế thương mại	269	V.15	803.098.570.587	870.973.527.177
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>33.244.869.983.911</b>	<b>28.559.496.484.792</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023		01/01/2023	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>24.728.102.998.020</b>		<b>20.258.490.377.579</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.191.511.042.470</b>		<b>9.570.468.969.755</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	581.974.844.729		473.620.460.350	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	410.174.904.238		1.523.501.438.503	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	72.526.260.325		119.844.479.888	
4. Phải trả người lao động	314		37.693.369.503		41.220.533.999	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	176.505.268.519		112.882.368.572	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		291.660.606		322.363.116	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.035.103.455.688		2.127.099.039.817	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	4.846.246.634.880		5.166.411.914.093	
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600		-	
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.019.293.382		5.566.371.417	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.536.591.955.550</b>		<b>10.688.021.407.824</b>	
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		18.183.213.314		3.229.268.690	
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	2.279.028.892.186		1.160.338.869.078	
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	14.039.633.937.872		9.415.873.137.438	
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	199.745.912.178		108.580.132.618	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.516.766.985.891</b>		<b>8.301.006.107.213</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>8.516.766.985.891</b>		<b>8.301.006.107.213</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.183.648.130.000		2.840.195.130.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.183.648.130.000		2.840.195.130.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		387.336.668.802		560.590.824.176	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447		6.660.084.447	
4. Cổ phiếu quỹ	415		-		(737.021.149.571)	
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		300.071.938.881		265.047.576.028	
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.447.636.075.754		2.449.646.951.912	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.261.769.979.859		1.834.594.536.254	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		185.866.095.895		615.052.415.658	
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.191.414.088.007		2.915.886.690.221	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>33.244.869.983.914</b>		<b>28.559.496.484.792</b>	


Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởngLê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	769.870.446.844	1.892.773.537.068	3.176.782.141.593	5.901.690.577.210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	37.308.646.936	35.305.128.280	120.816.015.638	153.699.908.920
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>732.561.799.908</b>	<b>1.857.468.408.788</b>	<b>3.055.966.125.955</b>	<b>5.747.990.668.290</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	323.314.511.259	1.553.968.814.964	1.903.672.225.643	4.404.023.358.553
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>409.247.288.649</b>	<b>303.499.593.824</b>	<b>1.152.293.900.312</b>	<b>1.343.967.309.737</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	576.017.380.304	226.374.672.881	1.526.442.976.710	1.521.971.642.064
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	489.852.520.090	352.178.531.586	1.660.090.518.663	1.358.947.815.603
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		394.309.628.517	293.781.001.862	1.314.306.583.507	1.119.155.480.993
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.13	(58.986.826.707)	46.501.950.841	(17.141.273.969)	75.808.265.677
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	33.696.979.833	21.943.038.405	79.923.346.748	76.865.705.532
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	202.329.279.562	133.088.694.570	459.511.831.026	461.975.667.642
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>200.399.062.761</b>	<b>69.165.952.985</b>	<b>462.069.906.616</b>	<b>1.043.958.028.701</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác		31	VI.7	604.188.274	734.967.474	9.135.588.530	9.572.335.815
13. Chi phí khác		32	VI.8	26.146.577.188	5.445.796.949	32.919.103.530	12.215.402.133
<b>14. (Lỗ)/lợi nhuận khác</b>		<b>40</b>		<b>(25.542.388.914)</b>	<b>(4.710.829.475)</b>	<b>(23.783.515.000)</b>	<b>(2.643.066.318)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>50</b>		<b>174.856.673.847</b>	<b>64.455.123.510</b>	<b>438.286.391.616</b>	<b>1.041.314.962.383</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	VI.9	6.531.305.071	30.457.050.251	63.017.929.107	129.311.827.162
17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	V.14	1.030.808.094	25.848.239.035	(6.122.573.015)	51.454.853.881
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>60</b>		<b>167.294.560.682</b>	<b>8.149.834.224</b>	<b>381.391.035.524</b>	<b>860.548.281.340</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		61		122.736.871.672	(31.779.838.467)	187.466.343.268	695.146.941.142
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62		44.557.689.010	39.929.672.691	193.924.692.256	165.401.340.198
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>414</b>	<b>(131)</b>	<b>616</b>	<b>2.648</b>



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng

Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

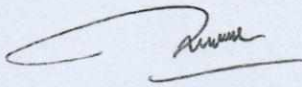
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023		2022	
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	438.286.391.616		1.041.314.962.383	
2. Điều chỉnh cho các khoản					
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	692.718.107.185		767.972.075.468	
Các khoản dự phòng	03	124.062.590.204		77.288.123.146	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.412.421.294.003)		(1.583.005.676.393)	
Chi phí lãi vay	06	1.484.233.803.003		1.255.980.744.994	
Các khoản điều chỉnh khác	07	67.264.055.478		108.052.480.062	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.394.143.653.483		1.667.602.709.660	
Tăng các khoản phải thu	09	(287.777.642.132)		(683.010.591.368)	
Giảm hàng tồn kho	10	964.217.258.316		1.927.998.552.733	
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.439.773.811.511)		47.515.031.968	
Tăng chi phí trả trước	12	(89.864.197.020)		(220.923.891.218)	
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(394.770.802.091)		-	
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.908.869.602.739)		(1.560.310.975.283)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(108.159.943.350)		(162.426.025.921)	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(20.010.495.311)		(43.421.014.392)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.890.865.582.355)		973.023.796.179	
<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	(476.865.472.641)		(251.344.638.412)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	655.454.546		6.793.616.860	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.514.569.444.579)		(1.291.227.693.834)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.355.134.742.223		499.317.004.400	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(108.778.484.538)		(225.040.963.874)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.327.951.160.429		1.036.131.573.187	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	536.420.579.450		203.065.803.492	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.119.948.534.890		(22.305.298.181)	

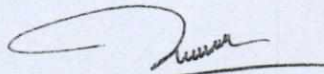
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	563.766.994.197	413.465.165.558
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	16.840.849.335.024	3.755.704.326.103
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.474.451.321.708)	(5.531.856.632.125)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	(130.166.061)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(244.111.876.419)	(1.389.991.454)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.686.053.131.094</b>	<b>(1.364.207.297.979)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>915.136.083.629</b>	<b>(413.488.799.981)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>275.742.966.899</b>	<b>689.231.766.880</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>1.190.879.050.528</b>	<b>275.742.966.899</b>



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Người lập biểu



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Kế toán trưởng



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (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 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 34 ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.183.648.130.000 đồng, chia thành 318.364.813 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company, tên viết tắt là: C.I.I.

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

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

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); kinh doanh bất động sản; thực hiện thu phí giao thông đường bộ; sản xuất, mua bán các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình đường ống thoát nước.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; kinh doanh bất động sản; vận hành hệ thống mạng lưới cung cấp nước sạch, đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đến ngành nước sinh hoạt, khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch; thi công xây dựng; khai thác sản xuất đá, gạch; mua bán vật tư xây dựng, cho thuê máy móc thiết bị; cung cấp dịch vụ thu phí giao thông; cung cấp thiết bị, lắp đặt và duy tu trạm thu phí giao thông; trồng cây xanh; cung cấp dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

**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 thành đưa vào sử dụng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án ước tính trong vòng 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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
<b>Các công ty con</b>										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	54,82%	54,82%	54,82%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	89,30%	89,30%	89,30%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (i)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,96%	49,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
<b>Các công ty con</b> (tiếp theo)										
10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (ii)	100%	100%	100%	0,00%	0%	0%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
12. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (iii)	N/A	N/A	N/A	N/A	50,62%	50,62%	50,62%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
<b>Công ty liên kết</b>										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iv)	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	44,28%	43,56%	37,52%	6,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 49% và nắm giữ gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R (xem thuyết minh dưới đây).

(ii) Công ty con được thành lập mới vào ngày 7 tháng 3 năm 2023 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng.

(iii) Thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 21 tháng 3 năm 2022 về chủ trương thoái vốn tại Công ty SII, đến ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phiếu tại công ty con này, giảm tỷ lệ sở hữu từ 50,62% xuống 12,36%. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường. Theo đó, toàn bộ các công ty con và công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua SII không còn là công ty con và công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Ảnh hưởng của việc thoái vốn SII đến báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại thuyết minh V.23. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn tại SII.

(iv) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 37,52% và nắm giữ gián tiếp 12,02% quyền biểu quyết trong công ty NBB thông qua Công ty CII E&C.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b>										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	50,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,96%	0,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,82%	0,00%	54,82%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,61%	0,00%	27,61%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	27,70%	0,00%	27,70%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	100%	54,83%	0,00%	54,83%	100%	54,81%	0,00%	54,81%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (ii)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(i) Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần tương đương với 39% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, nâng tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ 50% lên 89%, theo đó, Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ công ty liên doanh trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) Vào ngày 04 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC, một công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII với tỷ lệ sở hữu là 55%) đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng. Phần vốn tăng thêm 20 tỷ đồng được đăng ký góp bởi Công ty CII BR với tỷ lệ sở hữu là 66,77%. Do vậy CIIBR OM từ Công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII trở thành Công ty con của CII BR kể từ ngày này.

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		

**Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC)	18,33%	18,33%	0,00%	18,33%	55,00%	55,00%	0,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
---	--------	--------	-------	--------	--------	--------	-------	--------	-----------------	---------------------------------

**Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII****Công ty con**

1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	N/A	N/A	N/A	N/A	51,00%	25,82%	0,00%	25,82%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	N/A	N/A	N/A	N/A	90,00%	45,56%	0,00%	45,56%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	N/A	N/A	N/A	N/A	50,98%	25,81%	0,00%	25,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII</b> (tiếp theo)										
<b>Công ty con</b> (tiếp theo)										
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	50,62%	0,00%	50,62%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	N/A	N/A	N/A	N/A	85,00%	43,03%	0,00%	43,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
<b>Công ty liên kết</b>										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	N/A	N/A	N/A	N/A	43,00%	21,77%	0,00%	21,77%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
<b>Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&amp;C</b>										
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) (i)	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	89,30%	0,00%	89,30%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

(i) Vào ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty CII E&C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ vốn trong Công ty NQN cho Công ty NBB. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Năm tài chính**

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

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Thoái vốn trong công ty con**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

**Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu, tương tự như kế toán khoản đầu tư vào công ty liên kết.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Góp vốn liên doanh** (tiếp theo)

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

**Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ báo cáo. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác mà giá trị hợp lý có thể xác định được một cách đáng tin cậy thì dự phòng được trích lập dựa theo giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

**Trình bày giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, 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 hợp nhất do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa cho phép doanh nghiệp kế toán các khoản đầu tư này theo giá trị hợp lý. Cho mục đích thuyết minh, 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

**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 báo cáo được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 hợp nhất. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

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

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

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

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm giá trị quyền thu phí giao thông, giá trị quyền sử dụng đất, quyền khai thác khoáng sản và phần mềm máy tính.

Quyền thu phí giao thông có được từ các hợp đồng B.O.T ký giữa Công ty và các cơ quan đại diện của Nhà nước được ghi nhận theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là các chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư vào dự án. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo phương pháp tỷ trọng doanh thu. Giá trị trích khấu hao hàng kỳ được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ giữa doanh thu thu được hàng kỳ và tổng doanh thu ước tính.

Quyền thu phí giao thông mà Công ty có được thông qua việc mua lại công ty con được vốn hóa và ghi nhận như tài sản cố định vô hình. Giá trị hợp lý của các Quyền thu phí có được từ việc hợp nhất kinh doanh được xác định bằng cách sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thu phí trong tương lai, giá trị của quyền thu phí được định giá sau khi đã trừ đi phần giá trị hợp lý cho các tài sản góp phần tạo ra luồng lưu chuyển tiền đó. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của quyền thu phí giao thông tại ngày hợp nhất kinh doanh được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thu phí giao thông còn lại kể từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của dự án.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ... Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.

Quyền khai thác các loại khoáng sản mà Công ty có được từ việc mua công ty con được vốn hóa và ghi nhận như tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý của số tiền mà công ty con phải nộp cho UBND địa phương để có được quyền khai thác trong suốt thời gian được phép khai thác. Quyền khai thác khoáng sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mà Công ty được quyền khai thác.

Phần mềm máy vi tính và phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 3 đến 10 năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và các vật kiến trúc khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

	Số năm	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cao ốc và nhà văn phòng	30	30
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Bãi giữ xe	30 - 50	30
Khu vực tiện ích	10 - 30	10 - 30

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất dài hạn không trích khấu hao theo quy định hiện hành. 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.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc 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. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay của dự án B.O.T chờ phân bổ, chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường, phí cam kết rút vốn, chi phí nhà mẩu và môi giới của các dự án kinh doanh bất động sản, chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đi vay của các dự án B.O.T là chi phí của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá tài sản hoặc chi phí lãi vay phát sinh trong giai đoạn khai thác hoàn vốn đầu tư. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ doanh thu thu phí khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động đối với các dự án Công ty làm chủ đầu tư hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

Các khoản chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường theo quy định của hợp đồng B.O.T được phân bổ theo thời gian sửa chữa, trung tu định kỳ của từng dự án.

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

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

Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu là các khoản chi phí định kỳ liên quan đến trái phiếu phát hành và được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo thời gian quản lý và lưu ký trái phiếu.

Các chi phí khai thác khoáng sản không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình bao gồm:

- Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng mỏ và chi phí đền bù, xây dựng mỏ;
- Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá;
- Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp cho UBND địa phương nơi khai thác.

*Chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng và chi phí đền bù, xây dựng mỏ*

Các khoản chi phí thăm dò, đánh giá trữ lượng, đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng cho mỏ được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước dài hạn dựa theo các chi phí thực tế phát sinh. Các khoản chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian được phép khai thác mỏ.

*Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá*

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá được ghi nhận là chi phí trả trước khi Công ty có thể tiếp cận được lớp đá mới để khai thác. Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai và chi phí phát sinh có thể được tính toán một cách đáng tin cậy. Chi phí này được phân bổ theo tỷ lệ sản lượng khai thác thực tế hàng kỳ so với tổng trữ lượng ước tính của mỏ.

*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được tính dựa trên trữ lượng khai thác nhân với đơn giá do UBND tỉnh nơi có mỏ khai thác công bố theo Nghị định số 2013/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ. Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ theo thời gian được khai thác mỏ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí in vé cầu đường, chi phí di dời, xây dựng trạm thu phí, chi phí lắp đặt hệ thống hạ tầng nước, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn**

Các thiết bị, vật tư, phụ tùng được dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường cho mục đích thay thế, phòng ngừa hư hỏng của tài sản cố định được ghi nhận là tài sản dài hạn.

Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị thuần (sau khi đã trừ dự phòng giảm giá, nếu có). Dự phòng giảm giá của thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành tương tự như hàng tồn kho của Công ty.

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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

**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.

**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".

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí đi vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí đi vay phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư 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.

Quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu, là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

*Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ*

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông đường bộ được ghi nhận dựa trên doanh số bán vé theo mức phí quy định của Nhà nước áp dụng trên mỗi tuyến đường mà Công ty được phép thu để hoàn vốn đầu tư các dự án B.O.T.

*Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T*

Lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư vốn chủ sở hữu Công ty đầu tư vào dự án và tỷ suất lợi nhuận định mức theo quy định của hợp đồng B.O.T. Khoản lợi nhuận này sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ hàng kỳ của dự án. Công ty áp dụng hướng dẫn của Bộ Tài chính trong việc ghi nhận khoản lãi bảo toàn vốn chủ này.

Lãi vốn chủ của các dự án B.T được ghi nhận khi khoản lãi này được xác định một cách chắc chắn với cơ quan chủ quản tiếp nhận công trình. Khoản lãi này được tính dựa trên tỷ lệ lãi vốn chủ được quy định cụ thể trên từng hợp đồng B.T trên số dư vốn chủ sở hữu thực tế mà Công ty đã đầu tư cho dự án.

*Doanh thu kinh doanh 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư: khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư**

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

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn 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 đầu tư;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản đầu tư.

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

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

**Doanh thu tài chính**

Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Khoản lãi này được ghi nhận vào ngày hoàn thành giao dịch.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:*

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:*

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Ghi nhận giá vốn**

*Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá vốn bất động sản đầu tư chuyển nhượng bao gồm giá trị còn lại của bất động sản tại thời điểm chuyển nhượng và các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch chuyển nhượng.

*Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp*

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

**Ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ báo cáo sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay trong giai đoạn khai thác hoàn vốn của các dự án B.O.T được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ nếu Công ty làm chủ đầu tư của dự án hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

**Hoạt động hợp tác kinh doanh**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như 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 hình thức pháp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.495.676.770	4.594.533.292
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.020.517.576.784	180.517.605.849
Các khoản tương đương tiền	167.865.796.974	90.630.827.758
<b>Cộng</b>	<b>1.190.879.050.528</b>	<b>275.742.966.899</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền bị phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ khác của Công ty với giá trị là 308.250.701.998 đồng.

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	361.856.366.318	442.416.304.239
Phải thu khách hàng về thi công xây dựng ( <i>bên liên quan</i> )	-	174.218.963.749
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	4.515.792.596	94.375.695.766
Ông Nguyễn Trường Sơn	4.069.449.080	77.292.777.591
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	446.343.516	8.582.938.175
Các đối tượng khác	-	8.499.980.000
Phải thu khách hàng khác	114.713.896.553	175.386.605.608
<b>Cộng</b>	<b>481.086.055.467</b>	<b>886.397.569.362</b>

**Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan**

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ		
- Sản xuất Hùng Thanh	14.520.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	3.257.558.268	8.320.772.724
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	3.118.901.748	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	174.218.963.749
<b>Cộng</b>	<b>20.896.460.016</b>	<b>182.539.736.473</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:</b>	<b>73.973.056.102</b>	<b>175.029.626.248</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	28.119.100.248	137.105.476.846
Các đối tượng khác	45.853.955.854	37.924.149.402
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>242.549.464.112</b>	<b>80.710.035.531</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z	65.368.496.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình Sài Gòn	28.533.169.574	146.500.747
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	20.577.175.296	24.692.801.367
Các đối tượng khác	128.070.623.242	55.870.733.417
<b>Cộng</b>	<b>316.522.520.214</b>	<b>255.739.661.779</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các đối tượng khác	-	4.898.132.446
<b>Tổng cộng</b>	<b>316.522.520.214</b>	<b>260.637.794.225</b>
<b>Trong đó, trả trước cho bên liên quan:</b>		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	23.331.720.629	-

**4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	290.766.338.258	116.431.248.886
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (i)	336.694.967.033	461.173.849.940
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (i)	264.736.010.355	255.693.954.441
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	232.507.907.879	238.012.797.161
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (i)	205.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	531.425.250.000
Các đối tượng khác	248.215.787.374	203.538.275.262
<b>Cộng</b>	<b>1.578.421.010.899</b>	<b>1.806.275.375.690</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	967.300.000.000	3.261.879.786.068
Các đối tượng khác	-	72.550.000.000
<b>Cộng</b>	<b>967.300.000.000</b>	<b>3.334.429.786.068</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.545.721.010.899</b>	<b>5.140.705.161.758</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(\*) Chi tiết số dư với các bên liên quan:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	290.766.338.258	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	-	106.755.142.190
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	-	9.676.106.696
<b>Cộng</b>	<b>290.766.338.258</b>	<b>116.431.248.886</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	940.000.000.000	1.361.000.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (i)	27.300.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	1.900.879.786.068
<b>Cộng</b>	<b>967.300.000.000</b>	<b>3.261.879.786.068</b>
<b>Tổng cộng số dư với các bên liên quan</b>	<b>1.258.066.338.258</b>	<b>3.378.311.034.954</b>

(i) Số dư cuối năm là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 20 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 7%/năm đến 15%/năm.

(ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn</b>		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	859.981.364.908	434.519.112.064
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	287.201.472.944	280.533.337.120
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	140.241.454.319	116.096.454.319
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	135.974.867.850	503.420.455.488
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	114.876.109.521	121.821.642.886
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	102.449.115.744	105.606.623.638
Phải thu người lao động	74.130.960.474	85.401.589.812
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Các khoản phải thu khác	112.553.408.591	145.790.740.794
<b>Cộng</b>	<b>1.876.436.624.847</b>	<b>1.842.217.826.617</b>
<b>b. Phải thu dài hạn</b>		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	1.130.265.294.815	1.232.714.410.559
Chi phí mua quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (iii)	554.000.000.000	-
Vốn góp hợp tác đầu tư (iv)	196.814.068.524	357.304.068.524
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	84.598.403.870	891.882.450.878
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	60.997.107.077	45.079.571.959
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	7.742.046.734	41.151.785.956
Các khoản phải thu khác	33.870.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.068.286.921.020</b>	<b>2.568.132.287.876</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.944.723.545.867</b>	<b>4.410.350.114.493</b>
<b>Trong đó, phải thu các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	849.485.642.731	513.597.312.501
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.071.461.454	-
<b>Cộng</b>	<b>850.557.104.185</b>	<b>513.597.312.501</b>

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty. Lãi suất thỏa thuận của các khoản thu hộ chưa được thu hồi là 12%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(ii) Chi tiết số dư lãi bảo toàn vốn chủ của các dự án B.O.T như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.209.439.259.143	1.310.225.864.071
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	23.275.151.416	24.937.662.232
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	-	3.157.507.894
	<b>1.232.714.410.559</b>	<b>1.338.321.034.197</b>
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(102.449.115.744)	(105.606.623.638)
<b>Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới</b>	<b>1.130.265.294.815</b>	<b>1.232.714.410.559</b>

(iii) Đây là chi phí Công ty bỏ ra để có được quyền tham gia phát triển các dự án kinh doanh bất động sản và khu đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, bao gồm:

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Delagi với giá trị là 404.000.000.000 đồng. Công ty được phân chia 30% lợi nhuận của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150.000.000.000 đồng. Công ty sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế từ việc đầu tư phát triển dự án.

(iv) Số dư thể hiện các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển các dự án bất động sản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể	Dự phòng
	VND	thu hồi VND	VND	VND	thu hồi VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	51.522.333.584	4.975.350.600	(46.546.982.984)	75.412.968.603	8.184.704.907	(67.228.263.696)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.186.328.935	-	(5.186.328.935)	3.376.718.884	-	(3.376.718.884)
Phải thu về cho vay	31.993.591.881	6.910.603.537	(25.082.988.344)	111.337.241.289	45.494.917.003	(65.842.324.286)
Phải thu ngắn hạn khác	78.656.181.491	3.000.000.000	(75.656.181.491)	38.110.808.297	3.072.900.000	(35.037.908.297)
<b>Cộng</b>	<b>167.358.435.891</b>	<b>14.885.954.137</b>	<b>(152.472.481.754)</b>	<b>228.237.737.073</b>	<b>56.752.521.910</b>	<b>(171.485.215.163)</b>

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

	2023	2022
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(171.485.215.163)</b>	<b>(131.440.408.717)</b>
Trích lập dự phòng trong năm	(89.166.709.378)	(78.325.912.621)
Tăng do hợp nhất công ty con	(3.769.311.000)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.114.487.143	1.037.789.475
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con (i)	110.511.165.539	37.192.878.220
Xóa nợ khó đòi	323.101.105	50.438.480
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(152.472.481.754)</b>	<b>(171.485.215.163)</b>

(i) Dự phòng giảm trong năm là giá trị các khoản dự phòng của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi vào ngày thoái vốn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	16.652.817.440	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.330.315.066	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	398.114.376.169	-	516.257.711.589	-
Các công trình xây dựng dở dang	358.378.297.528	-	415.510.401.716	-
Bất động sản xây dựng dở dang	39.736.078.641	-	66.041.563.197	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	17.900.716.058	-
Chi phí dở dang của hoạt động khác	-	-	16.805.030.618	-
Thành phẩm bất động sản (i)	142.948.418.990	-	1.060.373.979.526	-
Thành phẩm	-	-	17.185.649.845	-
Hàng hóa bất động sản	77.277.615.278	(7.277.615.278)	-	-
Hàng hóa	5.076.011.720	-	5.076.011.720	-
<b>Cộng</b>	<b>623.416.422.157</b>	<b>(7.277.615.278)</b>	<b>1.616.876.485.186</b>	<b>-</b>

(i) Thành phẩm bất động sản bao gồm sản phẩm của các dự án sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	99.585.297.906	618.034.613.942
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	28.131.260.263	345.936.343.600
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	15.231.860.821	96.403.021.984
<b>Cộng</b>	<b>142.948.418.990</b>	<b>1.060.373.979.526</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	2.809.000.001	6.954.545.454
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	2.005.000.000	1.280.000.000
Chi phí khác chờ phân bổ	8.957.108.371	5.346.174.472
<b>Cộng</b>	<b>13.771.108.372</b>	<b>13.580.719.926</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	2.852.471.339.354	1.681.228.340.075
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	113.279.455.423	120.219.001.757
Chi phí liên quan đến thủ tục vay chờ phân bổ	101.751.279.158	-
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	29.811.559.901	11.105.437.439
Chi phí khác chờ phân bổ	33.978.729.685	70.369.375.030
<b>Cộng</b>	<b>3.131.292.363.521</b>	<b>1.882.922.154.301</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.145.063.471.893</b>	<b>1.896.502.874.227</b>

**(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:**

Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	941.021.153.096	798.230.076.879
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	865.336.572.950	100.589.382.047
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	599.140.016.362	375.695.905.994
Dự án cầu Cổ Chiên	274.781.177.657	236.211.310.173
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	172.192.419.289	143.866.346.500
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	-	26.635.318.482
<b>Cộng</b>	<b>2.852.471.339.354</b>	<b>1.681.228.340.075</b>

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 17,95%; Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 34,78%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 5%; Dự án cầu Cổ Chiên là 18% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>256.314.977.129</b>	<b>238.313.419.416</b>	<b>2.096.267.969.288</b>	<b>6.894.412.849</b>	<b>2.597.790.778.682</b>
Mua trong năm	-	460.370.000	4.218.036.027	78.280.000	4.756.686.027
Đầu tư XD/CB hoàn thành	804.808.888	-	14.132.260.810	-	14.937.069.698
Tăng do hợp nhất công ty con	346.548.545	525.543.092	3.763.651.545	54.780.000	4.690.523.182
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(251.494.848.049)	(184.218.534.541)	(2.050.862.834.291)	(5.129.343.970)	(2.491.705.560.851)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.997.411.703)	(13.472.232.163)	-	(16.469.643.866)
Phân loại lại	2.907.445.751	(5.176.015.409)	882.243.756	1.386.325.902	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>8.878.932.264</b>	<b>46.907.370.855</b>	<b>54.929.094.972</b>	<b>3.284.454.781</b>	<b>113.999.852.872</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>143.492.481.401</b>	<b>174.806.247.678</b>	<b>556.217.803.845</b>	<b>6.335.044.696</b>	<b>880.851.577.620</b>
Khấu hao trong năm	5.223.121.604	6.073.884.920	40.775.149.297	488.851.727	52.561.007.548
Tăng do hợp nhất công ty con	239.020.688	525.543.090	3.208.448.491	54.780.000	4.027.792.269
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(131.638.322.971)	(145.757.526.625)	(562.260.723.482)	(3.626.471.993)	(843.283.045.071)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.922.310.575)	(2.569.286.762)	-	(5.491.597.337)
Phân loại lại	(10.267.351.784)	2.766.498.784	7.798.017.197	(297.164.197)	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>7.048.948.938</b>	<b>35.492.337.272</b>	<b>43.169.408.586</b>	<b>2.955.040.233</b>	<b>88.665.735.029</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>112.822.495.728</b>	<b>63.507.171.738</b>	<b>1.540.050.165.443</b>	<b>559.368.153</b>	<b>1.716.939.201.062</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>1.829.983.326</b>	<b>11.415.033.583</b>	<b>11.759.686.386</b>	<b>329.414.548</b>	<b>25.334.117.843</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>9.837.951.833.789</b>	<b>833.149.000</b>	<b>7.883.657.636</b>	<b>9.846.668.640.425</b>
Đầu tư XDCB hoàn thành	335.672.062.167	-	-	335.672.062.167
Mua trong năm	-	-	57.600.000	57.600.000
Tăng do hợp nhất công ty con	9.904.195.787.731	-	-	9.904.195.787.731
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	(4.024.600.391)	(4.124.600.391)
Phân loại lại	(450.000.000)	450.000.000	-	-
Giảm khác	(5.878.693.940)	-	-	(5.878.693.940)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>20.071.490.989.747</b>	<b>1.183.149.000</b>	<b>3.916.657.245</b>	<b>20.076.590.795.992</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>3.035.537.853.949</b>	<b>122.847.529</b>	<b>3.468.115.780</b>	<b>3.039.128.817.258</b>
Khấu hao trong năm	392.660.414.541	-	782.232.726	393.442.647.267
Tăng do hợp nhất công ty con	271.185.467.439	-	-	271.185.467.439
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	(1.916.155.979)	(2.016.155.979)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>3.699.383.735.929</b>	<b>22.847.529</b>	<b>2.334.192.527</b>	<b>3.701.740.775.985</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>6.802.413.979.840</b>	<b>710.301.471</b>	<b>4.415.541.856</b>	<b>6.807.539.823.167</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>16.372.107.253.818</b>	<b>1.160.301.471</b>	<b>1.582.464.718</b>	<b>16.374.850.020.007</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23)

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.129.244.023.235 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 1.554.447.842.158 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Thông tin về các dự án B.O.T đang thu phí hoàn vốn đầu tư như sau:

**a. Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1**

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.373.568.383.641 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T số 14/HĐ.BOT-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang và các phụ lục hợp đồng. Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022. Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B.O.T năm 2019, Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm là 30,18%. Tỷ lệ khấu hao này có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi quyết toán giá trị đầu tư vào dự án được Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp thuận hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án.

Tại ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("Công ty dự án"), Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng thêm 691.728.230.913 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 13 năm 6 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

**b. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 3.540.763.265.063 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 13,426%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**c. Dự án Mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh**

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà Nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 35% và sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế và đăng ký tỷ lệ với cơ quan thuế. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước.

**d. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 698.258.877.278 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006. Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011. Theo hợp đồng B.O.T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 7,77%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

Tại ngày mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 276.430.752.980 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm 3 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

**e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.488.747.655.945 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 12%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận** (tiếp theo)

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 12,28%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế.

**f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên**

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 23% doanh thu thu phí của dự án. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (chi tiết xem tại Thuyết minh V.21).

**Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý****Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm**

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T theo hợp đồng ký ngày 8 tháng 12 năm 2008 giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn dự án này trong quý 3 năm 2023 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 574.796.181.077 đồng.

**Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới**

Công ty được quyền thu phí giao thông tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2017 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với UBND Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 1.058.840.204.896 đồng.

**Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu**

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T có phần vốn hỗ trợ của Ngân sách Nhà nước, được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 5 tháng 7 năm 2021 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 495.607.637.262 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng (ii) VND	Bãi giữ xe VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>752.479.610.012</b>	<b>65.440.029.824</b>	<b>94.797.672.291</b>	<b>19.974.275.809</b>	<b>938.528.575.304</b>
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	2.581.981.178	655.707.919	817.485.213	4.055.174.310
Tăng trong năm	-	36.489.256.576	-	467.013.011	-	36.956.269.587
Tăng khác	-	52.400.000	66.924.174.454	-	-	66.976.574.454
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(80.661.775.390)	-	(80.661.775.390)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>789.021.266.588</b>	<b>134.946.185.456</b>	<b>15.258.617.831</b>	<b>20.791.761.022</b>	<b>965.854.818.265</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>839.830.635</b>	<b>31.353.317.084</b>	<b>281.061.991</b>	<b>72.124.758</b>	<b>86.124.575</b>	<b>32.632.459.043</b>
Khấu hao trong năm	-	25.471.752.614	3.155.815.690	3.813.388.958	548.409.370	32.989.366.632
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(3.384.160.112)	-	(3.384.160.112)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>839.830.635</b>	<b>56.825.069.698</b>	<b>3.436.877.681</b>	<b>501.353.604</b>	<b>634.533.945</b>	<b>62.237.665.563</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>721.126.292.928</b>	<b>65.158.967.833</b>	<b>94.725.547.533</b>	<b>19.888.151.234</b>	<b>905.896.116.261</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>732.196.196.890</b>	<b>131.509.307.775</b>	<b>14.757.264.227</b>	<b>20.157.227.077</b>	<b>903.617.152.702</b>

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 1 năm 2056). Công ty đã sử dụng lô đất này để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.21).

(ii) Cao ốc và nhà văn phòng của Công ty bao gồm:

- Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4 năm 2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà văn phòng làm việc tại phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi với diện tích đất 3.942 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng là 35 năm (đến hết ngày 10 tháng 02 năm 2059).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.

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

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	31.761.860.370	92.255.510.579
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	44.470.654.300	26.193.240.106
<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ cho thuê bất động sản</b>	<b>(12.708.793.930)</b>	<b>66.062.270.473</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	385.353.430.120	384.394.855.133
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	63.906.853.818	63.905.293.818
Các dự án khác	95.413.727.251	87.474.286.005
<b>Cộng</b>	<b>544.674.011.189</b>	<b>535.774.434.956</b>

(i) Đây là dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Dự án này được Nhà nước thanh toán bằng hình thức giao đất trong khu đô thị mới Thủ Thiêm để Công ty đầu tư xây dựng các dự án khác nhằm phát triển mảng kinh doanh bất động sản.

**Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:**

	2023 VND	2022 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	414.462.628.605	195.037.328.873
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(335.672.062.167)	(97.303.061.335)
Chuyển sang hàng tồn kho	(31.370.915.009)	(52.540.813.161)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(14.937.069.698)	(26.019.004.738)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.055.174.310)	-
Chuyển sang chi phí trả trước	(20.105.890)	(11.798.034.134)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.437.415.993)	(1.590.040.802.889)
Giảm khác	(15.070.309.305)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>544.674.011.189</b>	<b>535.774.434.956</b>

(i) Phát sinh giảm trong năm là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (i)	24.003.000	615.576.040.000	800.051.070.776	-	24.003.000	615.576.040.000	800.051.070.776	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	18.367.000	394.770.802.091	371.013.400.000	(23.757.402.091)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>1.010.346.842.091</b>	<b>1.171.064.470.776</b>	<b>(23.757.402.091)</b>		<b>615.576.040.000</b>	<b>800.051.070.776</b>	<b>-</b>

(i) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	2023 VND	2022 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-
Trích lập dự phòng trong năm	(23.757.402.091)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(23.757.402.091)</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Phần lợi nhuận	Giá gốc	Phần lợi nhuận
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	790.453.938.328	40.463.378.347	681.675.453.790	98.609.237.875
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	-	831.072.077.286	38.094.933.546
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	-	-	103.344.000.000	109.508.893.389
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku (i)	-	-	44.100.000.000	(44.100.000.000)
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (i)	-	-	4.298.086.861	(4.298.086.861)
<b>Cộng</b>	<b>790.453.938.328</b>	<b>40.463.378.347</b>	<b>1.664.489.617.937</b>	<b>197.814.977.949</b>
<b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b>		<b>830.917.316.675</b>		<b>1.862.304.595.886</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)

**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** (tiếp theo)

Giá trị của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết thay đổi trong năm như sau:

	2023	2022
	VND	VND
<b>Giá trị ghi nhận đầu năm</b>	<b>1.862.304.595.886</b>	<b>993.733.494.108</b>
<b>Thay đổi trong năm</b>	<b>(1.031.387.279.211)</b>	<b>868.571.101.778</b>
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	(17.141.273.969)	75.808.265.677
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>55.098.726.031</i>	<i>106.768.265.677</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(72.240.000.000)</i>	<i>(30.960.000.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	108.778.484.538	105.638.540.534
Tái cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	(890.248.035.938)	-
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(184.306.453.842)	-
Giảm khác	(48.470.000.000)	-
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	-	(210.300.076.659)
Thoái vốn Công ty NBB từ công ty con thành công ty liên kết	-	897.424.372.226
<b>Giá trị ghi nhận cuối năm</b>	<b>830.917.316.675</b>	<b>1.862.304.595.886</b>

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh I - Cấu trúc doanh nghiệp, trong năm, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn trong SII. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường (xem Thuyết minh V.13.c). Theo đó, toàn bộ các công ty liên kết của SII không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000		-	6.000.000	187.793.610.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000		-		19.998.000.000		-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG		1.000.000.000		(1.000.000.000)		1.000.000.000		(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	6.600	98.101.183	111.540.000	-		-		-
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức (i)		-		-	409.114	143.153.395.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (j)		-		-	2.040.000	20.400.000.000		-
<b>Cộng</b>		<b><u>243.589.711.183</u></b>		<b><u>(22.688.430.000)</u></b>		<b><u>407.045.005.000</u></b>		<b><u>(22.688.430.000)</u></b>

(i) Đây là các khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	2023 VND	2022 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(22.688.430.000)</b>	<b>(24.688.430.000)</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	-	2.000.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(22.688.430.000)</b>	<b>(22.688.430.000)</b>
<b>d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	9.595.478.187	12.867.444.003
<b>b. Dài hạn</b>		
Trái phiếu	151.000.000.000	173.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>160.595.478.187</b>	<b>185.867.444.003</b>

Đầu tư trái phiếu của Công ty cuối kỳ bao gồm các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất được hưởng trong năm từ 6,5%/năm đến 12%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (xem thêm tại thuyết minh V.21).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lãi vốn chủ sở hữu dự án B.O.T (i) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (ii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế hoãn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>280.367.346.734</b>	-	-	<b>49.537.988.634</b>	<b>329.905.335.368</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	18.164.298.526	-	-	31.422.160.505	49.586.459.031
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	3.694.059.626	3.694.059.626
Tăng/giảm khác	-	-	-	619.725.000	619.725.000
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>262.203.048.208</b>	-	-	<b>13.802.043.503</b>	<b>276.005.091.711</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.315.196.386	-	-	7.492.097.222	27.807.293.608
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>241.887.851.822</b>	-	-	<b>6.309.946.281</b>	<b>248.197.798.103</b>
<b>b. Thuế hoãn lại phải trả</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	-	<b>51.473.312.624</b>	<b>19.568.318.686</b>	<b>36.456.958.486</b>	<b>107.498.589.796</b>
Thuế suất thuế TNDN	N/A	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(17.346.059.167)	15.530.788.396	3.683.665.621	1.868.394.850
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	-	<b>34.127.253.457</b>	<b>35.099.107.082</b>	<b>39.353.772.079</b>	<b>108.580.132.618</b>
Thuế suất thuế TNDN	N/A	20%	20%	20%	20%
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	138.345.646.183	-	-	138.345.646.183
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(107.129.904.016)	(21.849.107.082)	95.049.144.475	(33.929.866.623)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	(13.250.000.000)	-	(13.250.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	-	<b>65.342.995.624</b>	-	<b>134.402.916.554</b>	<b>199.745.912.178</b>
<b>Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>					<b>(6.122.573.015)</b>

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.

(i) Đây là số dư thuế hoãn lại phải trả của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn tại ngày thoái vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trong giai đoạn đầu tư sẽ được giảm trừ vào doanh thu thu phí của dự án khi dự án đi vào hoạt động. Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong suốt thời gian đầu tư và sẽ được thu hồi dần trong suốt thời gian thu phí hoàn vốn tương ứng với giá trị giảm dần của lãi bảo toàn vốn chủ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.209.439.259.143 đồng (*chi tiết xem tại thuyết minh V.5*), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 241.887.851.829 đồng.

(ii) Số dư cuối năm là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh sau:

- Chênh lệch phát sinh khi đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận tại ngày hợp nhất kinh doanh (*xem thêm tại Thuyết minh V.15*). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của phần nguyên giá tăng thêm là 678.918.448.859 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 138.345.646.183 đồng và sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm do đánh giá lại.
- Chênh lệch phát sinh khi đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG vào ngày hợp nhất kinh doanh. Khoản thuế thu nhập hoãn lại này được giảm trừ trực tiếp vào khoản lãi phát sinh từ giao dịch mua rẻ mà không được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của phần nguyên giá tăng thêm là 156.985.365.905 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 31.397.073.181 đồng và sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm do đánh giá lại.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận. Giao dịch hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh cho giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	476.822.546.952	-	476.822.546.952
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	133.760.290.764		133.760.290.764
Các tài sản ngắn hạn khác	7.824.846.407	-	7.824.846.407
Các khoản phải thu dài hạn	20.295.000.000	-	20.295.000.000
Tài sản cố định hữu hình	662.730.913	-	662.730.913
Tài sản cố định vô hình	8.941.282.089.379	691.728.230.913	9.633.010.320.292
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.605.678.291	-	21.605.678.291
Chi phí trả trước dài hạn	660.156.073.820	-	660.156.073.820
Phải trả người bán ngắn hạn	(387.908.763.447)	-	(387.908.763.447)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(15.963.657.237)	-	(15.963.657.237)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(8.022.035.619.800)	-	(8.022.035.619.800)
Các khoản phải trả khác	(92.458.791.455)	-	(92.458.791.455)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(138.345.646.183)	(138.345.646.183)
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>1.884.802.715.351</b>	<b>553.382.584.730</b>	<b>2.304.425.009.317</b>
Tổng giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh			2.302.710.580.489
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			253.486.751.025
<b>Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần</b>			<b>2.556.197.331.514</b>
<b>Lợi thế thương mại</b>			<b>251.772.322.197</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (TLMT) chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có giá thị trường để xác định giá trị hợp lý. Công ty đã áp dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 để đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty TLMT tại ngày 30 tháng 9 năm 2023. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là bằng chứng tin cậy và được sử dụng để làm cơ sở đánh giá giá trị hợp lý của Công ty TLMT cũng như giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua.

**Biến động của lợi thế thương mại trong năm**

	Giá trị ghi sổ VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2023	<b>2.532.312.451.276</b>
Hợp nhất kinh doanh trong năm	251.772.322.197
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(481.317.154.978)
Lợi thế thương mại phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	(15.152.783.628)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>2.287.614.834.867</u></b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2023	<b>1.661.338.924.099</b>
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	213.725.085.738
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(390.547.745.557)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>1.484.516.264.280</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2023	<b>870.973.527.177</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b><u>803.098.570.587</u></b>

(i) Đây là lợi thế thương mại chưa phân bổ hết của các công ty con thoái vốn trong năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	114.334.416.812	114.334.416.812	7.842.156.675	7.842.156.675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	50.811.499.934	50.811.499.934	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	8.388.347.451	8.388.347.451	113.365.531.084	113.365.531.084
Các đối tượng khác	408.440.580.532	408.440.580.532	352.412.772.591	352.412.772.591
<b>Cộng</b>	<b>581.974.844.729</b>	<b>581.974.844.729</b>	<b>473.620.460.350</b>	<b>473.620.460.350</b>

*Trong đó, phải trả người bán là bên liên quan*

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	17.570.498	17.570.498	-	-
------------------------------------	------------	------------	---	---

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	186.633.059.280	924.501.569.613
Người mua là bên liên quan (*)	67.299.467.923	556.471.357.384
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Đồng Nai	46.093.933.000	9.784.479.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	40.262.121.100	-
Các khách hàng khác	69.886.322.935	32.744.032.506
<b>Cộng</b>	<b>410.174.904.238</b>	<b>1.523.501.438.503</b>

*(\*) Chi tiết người mua trả tiền trước là bên liên quan*

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	67.299.467.923	556.471.357.384
------------------------------------	----------------	-----------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	31/12/2023 VND
<b>a. Phải thu</b>						
Thuế giá trị gia tăng	1.836.246.440	1.059.348.384	1.841.860	-	288.874.146	489.865.770
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.605.357.916	7.485.363.705	-	-	9.837.859.088	1.282.135.123
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.131.250	4.969.989	149.147.057	-	147.985.796
Các khoản khác	582.573.797	397.501.187	419.501.187	-	-	604.573.797
<b>Cộng</b>	<b>21.024.178.153</b>	<b>8.948.344.526</b>	<b>426.313.036</b>	<b>149.147.057</b>	<b>10.126.733.234</b>	<b>2.524.560.486</b>
<b>b. Phải nộp</b>						
Thuế giá trị gia tăng	16.657.445.108	165.590.602.971	175.202.566.132	4.272.654.174	915.219.355	10.402.916.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.292.678.543	62.390.485.827	108.159.943.350	1.575.846.916	970.430.949	49.128.636.987
Thuế thu nhập cá nhân	7.242.921.811	19.296.391.934	18.282.392.149	-	207.515.339	8.049.406.257
Thuế nhà thầu	-	3.169.531.883	3.169.531.883	-	-	-
Các khoản khác	1.651.434.426	11.106.363.500	5.933.817.082	-	1.878.680.529	4.945.300.315
<b>Cộng</b>	<b>119.844.479.888</b>	<b>261.553.376.115</b>	<b>310.748.250.596</b>	<b>5.848.501.090</b>	<b>3.971.846.172</b>	<b>72.526.260.325</b>

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	86.133.335.975	56.014.748.219
Chi phí thi công công trình	66.195.125.251	49.025.768.039
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	24.176.807.293	7.841.852.314
<b>Cộng</b>	<b>176.505.268.519</b>	<b>112.882.368.572</b>

**20. Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.470.361.302.902	1.489.506.838.337
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	196.902.038.425	3.847.828.844
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	195.792.231.977	318.339.886.429
Quỹ bảo trì chung cư	101.080.393.513	75.211.192.329
Các khoản thu hộ	21.824.841.892	25.203.871.036
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	8.055.500.245	161.456.244.953
Các khoản phải trả, phải nộp khác	41.087.146.734	53.533.177.889
<b>Cộng</b>	<b>2.035.103.455.688</b>	<b>2.127.099.039.817</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	1.150.000.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh VII.5)	242.557.500.000	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	20.445.300.928	1.802.777.820
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	8.536.091.258
<b>Cộng</b>	<b>2.279.028.892.186</b>	<b>1.160.338.869.078</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.314.132.347.874</b>	<b>3.287.437.908.895</b>

**Trong đó, phải trả khác là bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.061.061.615.770	1.219.986.684.469
------------------------------------	-------------------	-------------------

(i) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		Phát sinh trong năm				01/01/2023	
	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Vay trong năm	Thanh toán trong năm	Tăng do hợp nhất công ty con	Giảm do thoái vốn công ty con	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng								
HDBank	983.500.000.000	983.500.000.000	3.000.500.000.000	2.467.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
Ngân hàng Vietinbank	356.993.000.000	356.993.000.000	489.962.471.045	287.236.686.325	-	18.922.956.380	173.190.171.660	173.190.171.660
Ngân hàng BIDV	184.067.137.311	184.067.137.311	286.558.075.849	408.344.112.679	-	11.694.773.979	317.547.948.120	317.547.948.120
Ngân hàng TPBank	49.113.494.317	49.113.494.317	99.613.494.317	50.500.000.000	-	-	-	-
Các công ty chứng khoán	123.083.150.107	123.083.150.107	103.700.565.083	5.433.699.044	-	-	24.816.284.068	24.816.284.068
Vay các cá nhân và tổ chức khác	315.370.953.452	315.370.953.452	123.377.344.368	128.027.774.997	15.963.657.237	291.093.110.068	595.150.836.912	595.150.836.912
Vay các bên liên quan (*)	-	-	1.021.578.007.198	1.068.708.543.341	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143
Vay dài hạn đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i> )	1.140.284.869.643	1.140.284.869.643					424.864.882.923	424.864.882.923
Trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i> )	1.693.834.030.050	1.693.834.030.050				35.099.231.014	3.133.711.254.267	3.133.711.254.267
<b>Cộng</b>	<b>4.846.246.634.880</b>	<b>4.846.246.634.880</b>	<b>5.125.289.957.860</b>	<b>4.415.250.816.386</b>	<b>15.963.657.237</b>	<b>356.810.071.441</b>	<b>5.166.411.914.093</b>	<b>5.166.411.914.093</b>

**(\*) Chi tiết vay các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	997.781.007.198	997.781.007.198	-	-	-	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	-	23.797.000.000	70.927.536.143	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.021.578.007.198</b>	<b>1.068.708.543.341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.130.536.143</b>	<b>47.130.536.143</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2023			Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán	Vay trong năm	Thanh toán trong năm	Tăng do hợp nhất công ty con	Giảm do thoái vốn công ty con	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>12.989.662.942.145</b>	<b>12.989.662.942.145</b>	<b>11.137.517.744.646</b>	<b>8.423.553.372.804</b>	<b>5.149.758.403.417</b>	<b>489.316.837.026</b>	<b>6.330.676.990.632</b>	<b>6.330.676.990.632</b>
Ngân hàng Vietcombank	9.157.431.113.788	9.157.431.113.788	9.302.431.113.788	145.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng VPBank	1.728.000.000.000	1.728.000.000.000	1.728.000.000.000	-	-	-	-	-
Ngân hàng Vietinbank	1.189.801.620.354	1.189.801.620.354	-	7.484.786.625.578	5.042.476.000.001	488.217.606.012	4.120.329.851.943	4.120.329.851.943
Ngân hàng BIDV	1.189.119.505.691	1.189.119.505.691	-	125.084.000.000	-	-	1.314.203.505.691	1.314.203.505.691
Ngân hàng TPBank	434.802.685.355	434.802.685.355	5.195.788.463	102.486.936.560	-	-	532.093.833.452	532.093.833.452
Vay các cá nhân và tổ chức khác	430.792.886.600	430.792.886.600	101.890.842.395	139.848.286.514	107.282.403.416	-	361.467.927.303	361.467.927.303
Vay các bên liên quan (*)	-	-	-	416.063.100.930	-	-	416.063.100.930	416.063.100.930
Ngân hàng HDBank	-	-	-	9.734.806.222	-	-	9.734.806.222	9.734.806.222
Ngân hàng ADB	-	-	-	549.617.000	-	1.099.231.014	1.648.848.014	1.648.848.014
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.140.284.869.643)	(1.140.284.869.643)					(424.864.882.923)	(424.864.882.923)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	31/12/2023		Phát sinh trong năm				01/01/2023	
	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán	Vay trong năm	Thanh toán trong năm	Tăng do hợp nhất công ty con	Giảm do thoái vốn công ty con	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>1.049.970.995.727</b>	<b>1.063.870.000.000</b>	<b>29.350.624.704</b>	<b>3.504.453.000.000</b>	-	<b>(35.099.231.014)</b>	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>3.112.323.000.000</b>
Trái phiếu CIIO12029_G	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	-	-	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	587.389.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	-	-	576.946.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	498.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	496.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-	489.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	28.696.682.411	28.870.000.000	3.339.134.147	343.453.000.000	-	-	368.810.548.264	372.323.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	-	-	539.583.333	1.850.000.000.000	-	-	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	-	-	426.666.667	800.000.000.000	-	-	799.573.333.333	800.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	-	-	2.146.059.229	511.000.000.000	-	-	508.853.940.771	511.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.693.834.030.050)	(1.705.000.000.000)				(35.099.231.014)	(3.133.711.254.267)	(3.161.000.000.000)
<b>Cộng vay và nợ dài hạn</b>	<b>14.039.633.937.872</b>	<b>14.053.532.942.145</b>	<b>11.166.868.369.350</b>	<b>11.928.006.372.804</b>	<b>5.149.758.403.417</b>	<b>454.217.606.012</b>	<b>9.415.873.137.438</b>	<b>9.442.999.990.632</b>

**(\*) Chi tiết vay bên liên quan**

Công ty Cổ phần  
Đầu tư Năm Bảy  
Bảy

	-	-	-	416.063.100.930	-	-	416.063.100.930	416.063.100.930
--	---	---	---	-----------------	---	---	-----------------	-----------------



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Lịch thanh toán của các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.140.284.869.643	424.864.882.923
Trong năm thứ hai	1.508.211.100.279	1.181.424.928.383
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.864.212.872.877	2.435.376.807.719
Sau năm năm	7.617.238.968.989	2.713.875.254.530
	<b>14.129.947.811.788</b>	<b>6.755.541.873.555</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.140.284.869.643)	(424.864.882.923)
<b>Cộng</b>	<b>12.989.662.942.145</b>	<b>6.330.676.990.632</b>

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.705.000.000.000	3.161.000.000.000
Trong năm thứ hai	28.870.000.000	1.590.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	575.000.000.000	372.323.000.000
Sau năm năm	460.000.000.000	1.150.000.000.000
	<b>2.768.870.000.000</b>	<b>6.273.323.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.705.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(13.899.004.273)	(27.126.853.194)
<b>Cộng</b>	<b>1.049.970.995.727</b>	<b>3.085.196.146.806</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ được phân bổ dần vào chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn**

*Trái phiếu CI1012029\_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

*Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CIIBOND2019\_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020\_03.

*Trái phiếu CIIB2124002 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 21 tháng 10 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII B2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 28 tháng 12 năm 2020;
- Kỳ hạn: 42 tháng;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10,3%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,025%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

*Trái phiếu CII 42013 (mã cũ: CII\_C\_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào giá cổ phiếu tại thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 365.006, tương đương tổng mệnh giá là 365.006.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.196.661 cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	426.449.919.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	259.532.482.300	2.325.716.631.161	3.554.879.654.735	8.378.778.491.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	695.146.941.142	165.401.340.198	860.548.281.340
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	-	-	18.310.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(77.846.872.566)	(41.555.550.774)	(119.402.423.340)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(137.209.690.294)	(137.209.690.294)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	5.515.093.728	(15.394.523.868)	(9.729.736.705)	(19.609.166.845)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(475.690.199.311)	(618.325.595.406)	(1.094.015.794.717)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.285.024.646)	2.426.268.467	141.243.821
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	560.590.824.176	(737.021.149.571)	6.660.084.447	265.047.576.028	2.449.646.951.912	2.915.886.690.221	8.301.006.107.213

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	2.840.195.130.000	560.590.824.176	(737.021.149.571)	6.660.084.447	265.047.576.028	2.449.646.951.912	2.915.886.690.221	8.301.006.107.213
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	187.466.343.268	193.924.692.256	381.391.035.524
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	-	-	343.453.000.000
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	253.486.751.025	253.486.751.025
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Lợi thế thương mại phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(15.152.783.628)	(15.152.783.628)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(323.558.280.800)	(437.166.086.000)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	35.024.362.853	(73.541.008.991)	(3.191.856.869)	(41.708.503.007)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(833.392.547.407)	(833.392.547.407)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.328.405.235)	(188.576.791)	(2.516.982.026)
Tại ngày 31/12/2023	3.183.648.130.000	387.336.668.802	-	6.660.084.447	300.071.938.881	2.447.636.075.754	2.191.414.088.007	8.516.766.985.891

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	252.222.143

**c. Cổ tức**

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ chi trả 4%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng), tương ứng với số tiền là 113.607.805.200 đồng.

Cổ tức năm 2023 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc Công ty, trong năm Công ty đã thực hiện thoái vốn tại một số công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát. Ảnh hưởng của các giao dịch này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

**Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn**

Tại ngày thoái vốn, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	15.269.581.541
Các khoản tương đương tiền	2.550.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.000.000.000
Các tài sản ngắn hạn khác	134.008.877.895
Tài sản cố định hữu hình	1.646.636.344.503
Tài sản cố định vô hình	2.108.444.412
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.437.415.993
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	200.612.101.974
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	143.153.395.000
Tài sản dài hạn khác	12.635.966.650
Lợi thế thương mại	9.656.447.106
Nợ ngắn hạn khác	(111.116.684.005)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(345.115.297.462)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(454.217.606.012)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.250.000.000)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(833.392.547.407)
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>431.976.440.188</b>
Giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	118.528.525.020
Lợi thế thương mại còn lại	72.124.639.280
Giá chuyển nhượng	529.528.790.000
<b>Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>	<b>143.956.235.552</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con** (tiếp theo)**Thoái vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi**

Tại ngày thoái vốn báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	66.124.982
Các tài sản ngắn hạn khác	103.741.611.603
Phải thu dài hạn khác	2.039.959.629
Tài sản cố định hữu hình	1.786.171.277
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.400.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	9.823.585.443
Nợ ngắn hạn khác	(45.139.138.222)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(11.694.773.979)
Phải trả dài hạn khác	(8.697.920.547)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(27.300.000.000)
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>45.025.620.186</b>
Giá chuyển nhượng	85.000.000.000
Lợi thế thương mại còn lại	8.988.323.035
<b>Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>	<b>30.986.056.779</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thu phí giao thông	1.687.046.307.620	1.444.794.518.426
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.114.682.949.502	3.656.982.865.259
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	166.221.357.092	427.929.552.643
Doanh thu cung cấp nước sạch	112.576.146.416	216.260.524.436
Doanh thu bán hàng	61.896.616.061	76.646.227.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.511.080.015	70.701.056.447
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.847.684.887	8.375.832.594
	<b>3.176.782.141.593</b>	<b>5.901.690.577.210</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(105.606.623.638)	(106.692.788.920)
Hàng bán bị trả lại	(15.209.392.000)	(47.007.120.000)
	<b>(120.816.015.638)</b>	<b>(153.699.908.920)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.055.966.125.955</b>	<b>5.747.990.668.290</b>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	36.115.169.488	65.122.539.118
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	18.282.411.593	291.472.241.291
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	13.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	318.181.819	-
<b>Cộng</b>	<b>67.915.762.900</b>	<b>356.594.780.409</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	526.790.977.274	530.019.299.343
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	980.848.060.952	3.085.401.410.006
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	192.247.359.171	434.674.090.088
Giá vốn cung cấp nước sạch	116.250.938.106	227.323.505.465
Giá vốn hàng đã bán	58.449.963.051	78.612.760.466
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	26.342.477.251	42.341.896.858
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	2.742.449.838	5.650.396.327
<b>Cộng</b>	<b>1.903.672.225.643</b>	<b>4.404.023.358.553</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	797.773.943.162	659.351.298.756
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh khi nắm quyền kiểm soát (Thuyết minh V.15)	331.137.608.472	-
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	227.256.716.321	810.037.430.235
Cổ tức, lợi nhuận được chia	83.695.192.000	46.325.755.176
Lãi kinh doanh chứng khoán	68.940.272.344	-
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	16.315.734.081	5.839.359.419
Doanh thu tài chính khác	1.323.510.330	417.798.478
<b>Cộng</b>	<b>1.526.442.976.710</b>	<b>1.521.971.642.064</b>

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	215.608.223.414	254.103.893.807
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	153.115.230.641	123.717.805.347
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	72.240.000.000	30.960.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.238.597.260	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	537.553.001	402.497.263
<b>Cộng</b>	<b>442.739.604.316</b>	<b>409.184.196.417</b>

**4. Chi phí tài chính**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.314.306.583.507	1.119.155.480.993
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	114.242.000.000	95.150.707.943
Phí cam kết rút vốn	87.082.951.501	14.012.375.867
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	82.844.267.995	122.812.888.134
Lỗ kinh doanh chứng khoán	26.333.201.153	-
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	23.757.402.091	-
Chi phí tài chính khác	11.524.112.416	7.816.362.666
<b>Cộng</b>	<b>1.660.090.518.663</b>	<b>1.358.947.815.603</b>

**Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	145.242.182.726	120.722.128.407
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.619.785.273	5.429.698.470
<b>Cộng</b>	<b>146.861.967.999</b>	<b>126.151.826.877</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	39.828.768.453	36.470.672.168
Chi phí nhân viên	17.578.990.813	25.970.396.562
Chi phí vận hành trạm thu phí	12.394.161.765	-
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.859.961.041	1.901.801.852
Chi phí khấu hao tài sản cố định	263.800.710	527.601.421
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	7.997.663.966	11.995.233.529
<b>Cộng</b>	<b>79.923.346.748</b>	<b>76.865.705.532</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2023 VND	2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	213.725.085.738	235.186.040.922
Chi phí nhân viên quản lý	71.899.187.551	94.356.823.742
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.807.904.116	2.489.347.571
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	32.491.678.165	17.135.141.991
Thuế, phí và lệ phí	925.680.993	728.033.326
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	88.052.222.235	70.286.225.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.400.022.377	23.536.022.611
Chi phí bằng tiền khác	16.210.049.851	18.258.032.029
<b>Cộng</b>	<b>459.511.831.026</b>	<b>461.975.667.642</b>

**7. Thu nhập khác**

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	8.026.619.320	2.055.104.937
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	580.353.418	100.518.272
Thu nhập khác	528.615.792	7.416.712.606
<b>Cộng</b>	<b>9.135.588.530</b>	<b>9.572.335.815</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí đầu tư dự án không có khả năng thu hồi	15.070.309.305	-
Chi phí bồi thường hộ dân do ảnh hưởng khi thi công dự án B.O.T	5.919.567.461	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	5.423.454.716	2.671.826.292
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	101.773.351
Các khoản chi phí khác	6.505.772.048	9.441.802.490
<b>Cộng</b>	<b>32.919.103.530</b>	<b>12.215.402.133</b>

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	63.017.482.857	126.980.452.275
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	446.250	2.331.374.887
<b>Cộng</b>	<b>63.017.929.107</b>	<b>129.311.827.162</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	187.466.343.268	695.146.941.142
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(20.059.571.450)	(34.757.347.057)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>167.406.771.818</b>	<b>660.389.594.085</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	271.967.549	249.406.541
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>616</b>	<b>2.648</b>

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (chưa trừ lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	69.672.937.683	12.606.043.867
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	204.010.999.698	93.176.677.333
Sau năm năm	177.843.590.552	135.596.916.000
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>451.527.527.933</b>	<b>241.379.637.200</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty bao gồm các thành viên quản lý chủ chốt trong Ban điều hành, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp và gián tiếp như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc doanh nghiệp. Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2023 VND	2022 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con</b>		
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	204.010.000.000	286.266.082.192
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	352.000.000.000	126.875.226.668
Nhận tiền hỗ trợ vốn	995.931.692.130	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	922.066.790.178	4.988.352.208
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.356.821.068.493	86.000.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	1.023.309.112.889	-
Chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	85.000.000.000	-
Mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000	-
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576	80.194.762.379

Trong năm, Công ty đã thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy như sau:

- Bảo lãnh khoản vay trị giá 900 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ.
- Bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho khoản vay trị giá 686 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Công ty cũng sử dụng khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 411 tỷ đồng để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương.

	2023 VND	2022 VND
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)</b>		
Hỗ trợ vốn	20.200.000.000	165.500.000.000
Góp vốn	-	3.896.453.288
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143	98.613.059.753
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000	50.500.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp</b>		
Nhận tiền cổ tức	72.240.000.000	30.960.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku (ii)</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	15.885.943.562	4.400.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

(i) Các giao dịch với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh trước thời điểm Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận là Công ty con của Công ty.

(ii) Các giao dịch với Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh kể từ thời điểm Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku không còn là Công ty con của Công ty.

**Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong năm:**

	2023	2022
	VND	VND
Lương	5.750.802.273	8.920.110.000
Thưởng	7.279.606.364	9.256.690.000
<b>Cộng</b>	<b>13.030.408.637</b>	<b>18.176.800.000</b>

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

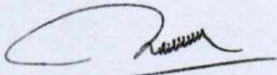
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**5. Thông tin bổ sung khác**

Trong năm, Công ty đã thực hiện chào bán 28.401.951 trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số tiền trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu là 242.563.125.234 đồng (trong đó 242.557.500.000 đồng cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua trực tiếp tại Tổ Chức Phát Hành (xem thêm tại thuyết minh V.20), 5.625.234 đồng lãi tiền gửi ngân hàng). Ngày 04 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được 1.449.757.800.000 đồng từ Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (đã trừ phí chuyển tiền 1.100.000 đồng) đối với số tiền mua trái phiếu mà cổ đông lưu ký đã nộp. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty đã kết thúc việc chào bán và có 28.130.689 trái phiếu chuyển đổi đã được đăng ký mua và nộp tiền. Tổng số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán là 2.813.068.900.000 đồng. Dự kiến trong tháng 02/2024 đến tháng 03/2024, trái phiếu chuyển đổi sẽ chính thức được phát hành và chuyển giao trái phiếu cho cổ đông.

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi chào bán như sau:

- Mã trái phiếu: CII42301
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu chào bán: 28.401.951;
- Đối tượng phát hành: (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ.



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Người lập biểu



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Kế toán trưởng



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024