



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019



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

Đầu tư hạ tầng, nâng tầm xã hội

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2020



Trở thành Tập Đoàn đầu tư lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng hàng đầu tại Việt Nam, chú trọng đến các lĩnh vực: cầu đường, giao thông, sản xuất và xử lý nước sạch.



Đầu tư vào các dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu vì sự phát triển bền vững của xã hội.

Hợp tác chân thành và có trách nhiệm với các đối tác để cùng đạt được lợi nhuận hợp lý, đảm bảo lợi ích thỏa đáng cho các cổ đông.

Tạo điều kiện và cơ hội cho mọi thành viên trong công ty phát huy tài năng, không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần xứng đáng với sự đóng góp của mỗi người.



Tham gia quá trình xã hội hóa trong lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Góp phần nâng cao hiệu quả của công cuộc đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Tạo lập các kênh huy động vốn đầu tư trung và dài hạn từ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, nguồn vốn nhân rộng trong dân và các thành phần kinh tế khác để phát triển hạ tầng kỹ thuật.

THÔNG DIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý Cổ Đông,

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) và Ban Lãnh Đạo Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM (“CII”), Tôi xin gửi tới Quý Cổ Đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khoẻ, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2019 được xem là một trong những năm khó khăn nhất của Công Ty khi ngay từ những ngày đầu năm, Công Ty đã phải đối mặt với rất nhiều áp lực về tài chính cũng như vướng mắc về pháp lý trong quá trình triển khai dự án, đặc biệt là các dự án bất động sản và dự án BOT hạ tầng giao thông. Tuy nhiên, với sự quyết tâm và quyết liệt của Ban Điều Hành cũng như tinh thần chung tay, chung sức của toàn bộ cán bộ công nhân viên Công Ty, sự đóng góp và hậu thuẫn to lớn của quý vị Cổ Đông đến nay các khó khăn cũng đã dần được tháo gỡ. Công Ty CII kết thúc năm 2019 với nhiều kết quả tích cực. Lần đầu tiên, một công ty đầu tư hạ tầng tư nhân ở Việt Nam đã phát hành thành công trái phiếu với thời hạn lên đến 10 năm và được bảo lãnh thanh toán toàn bộ bởi một tổ chức nước ngoài có tiếng như GuarantCo. Bên cạnh đó, Công Ty cũng đã đàm phán và ký kết Hợp đồng để thực hiện một số thương vụ với các Nhà đầu tư, đảm bảo được nguồn vốn và mang lại lợi nhuận tốt cho Cổ Đông. Do một số thủ tục pháp lý kéo dài và hoàn thành vào ngay những ngày đầu năm 2020 nên kết quả này được ghi nhận trong năm tài chính 2020, thay vì năm 2019. Vì vậy, kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty mẹ năm 2019 đạt 196 tỷ đồng, tương đương 27% kế hoạch năm 2019 đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông giao phó.

Bước sang năm 2020, kinh tế Việt Nam và thế giới gặp nhiều khó khăn thách thức bởi dịch bệnh virus Corona. Xuất hiện vào ngay giai đoạn đầu năm 2020, dịch bệnh đã ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh toàn cầu: sức tiêu thụ kém đi, nhà máy đóng cửa và các dây chuyền cung cấp gián đoạn là những thiệt hại mà không chỉ nền kinh tế Trung Quốc đang phải hứng chịu mà sẽ tác động đến sự phát triển chung của nền kinh tế thế giới trong đó có Việt Nam chúng ta. Bối cảnh đó đặt ra nhiều thách thức đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty



trong năm 2020. Chính vì vậy, trên cơ sở định hướng kế hoạch sản xuất mà Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành đề ra, chúng tôi mong nhận được nhiều ý kiến đóng góp của Quý cổ đông nhằm đưa ra những quyết định đúng đắn, góp phần phát triển Công Ty ổn định, bền vững, đem lại lợi ích hài hòa cho Cổ Đông, Đối Tác, Công Ty và Xã Hội.

Kính thưa Quý Cổ Đông,

Nhiệm vụ đặt ra trong năm 2020 và thời gian tới là hết sức nặng nề, nhưng với chiến lược phát triển đúng đắn và phù hợp với từng giai đoạn phát triển, cũng như sự chuẩn bị một cách tích cực, nghiêm túc cùng với những thành quả đạt được một cách bền vững qua hơn 19 năm qua, Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành cùng tập thể cán bộ công nhân viên Công ty quyết tâm và tin tưởng rằng Công ty chúng ta sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới và thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

Thay mặt các thành viên HĐQT, Ban Điều Hành cùng toàn thể cán bộ, công nhân viên công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc vì sự tin tưởng, ủng hộ của các đối tác và Quý Cổ Đông trong những năm qua đặc biệt là năm 2019. Một lần nữa, tôi tin rằng, với sự tín nhiệm của Quý vị, Công Ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức và sẽ tập trung nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm có quy mô lớn, có tỷ suất lợi nhuận tốt để đạt được những kết quả như mong đợi trong năm 2020 và những năm sắp tới.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2020

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VŨ HOÀNG

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY	1
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019	10
1. Tổ chức và nhân sự	10
2. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	18
3. Hoạt động đầu tư tài chính nổi bật của CII	20
4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	21
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	42
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	42
2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	45
3. Kế hoạch hoạt động năm 2020	45
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	49
1. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về kết quả hoạt động của Công ty	49
2. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành.	51
3. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2019	51
4. Kế hoạch Hội Đồng Quản Trị năm 2020	51
QUẢN TRỊ CÔNG TY	52
1. Hội Đồng Quản Trị	52
2. Ban Kiểm Soát	58
3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	59
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN	64

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin khái quát



Tên Công Ty:

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

Tên Tiếng Anh:

**HO CHI MINH CITY INFRASTRUCTURE
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Mã Chứng Khoán:

CII

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp Số:

0302483177

Vốn Điều Lệ:

2.831.681.520.000 đồng

Địa chỉ:

Tầng 20, Tòa nhà Sun Wah, số 115 Nguyễn Huệ,
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí
Minh

Điện thoại: 028 – 3622 1025

Fax: 028 – 3636 7100

Website: www.cii.com.vn



2. Quá trình hình thành và phát triển





Tái cấu trúc thành lập Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) và Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C).



Thành lập Công Ty Cổ Phần Cầu đường CII (CII B&R);
Phát hành 1.081 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu.

Khởi công đầu tư dự án BT Thủ Thiêm và thông xe Dự án mở rộng tuyến tránh quốc lộ 1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận

Ký hợp đồng B.O.T đầu tư dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận với Bộ GTVT; khánh thành Dự án Nhà máy Nước Tân Hiệp 2



Phát hành riêng lẻ 60 triệu USD trái phiếu chuyển đổi Quỹ Rhinos Asset Management; Hợp tác với Hongkong Land để phát triển dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.



Phát hành 1.150 tỷ đồng trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh;
Thông xe Dự Án Quốc lộ 60 – Bến Tre



3. Ngành nghề kinh doanh



CẦU ĐƯỜNG

"Nền Tảng Vững Chắc"

Đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng về cầu đường giao thông chủ yếu theo hình thức BOT, đảm bảo được lợi nhuận bảo toàn vốn chủ sở hữu.



CII CẦU ĐƯỜNG

Mã cổ phiếu: LGC
Vốn điều lệ: 1.929 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường: 3.995 tỷ đồng

CII B&R (thành lập năm 2000) tiền thân là công ty thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành CII B&R vào năm 2014.

CỔ ĐÔNG LỚN



54% 45%



BẤT ĐỘNG SẢN

"Tăng Trưởng Trung Hạn"

Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại và nhà ở



KHU BẮC THỦ THIÊM

Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng

Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng & bất động sản cao cấp tại khu đô thị mới Thủ Thiêm

CỔ ĐÔNG LỚN



100%



NĂM BAY BAY

Vốn điều lệ: 1.005 tỷ đồng

Phát triển các dự án bất động sản trung cấp tại khu vực TP. HCM và các tỉnh

CỔ ĐÔNG LỚN



70%



NƯỚC

"Đầu Tư Dài Hạn"

Phát triển, sở hữu, và vận hành các dự án cơ sở hạ tầng nước, bao gồm xử lý nước sạch và phân phối



SAIGON WATER

Mã cổ phiếu: SII
Vốn điều lệ: 645 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường: 1.347 tỷ đồng

SII được thành lập vào năm 2004 với tên Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành Saigon Water vào năm 2013.

CỔ ĐÔNG LỚN



51% 36% 12%



XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ

"Giá Trị Gia Tăng"

Cung cấp dịch vụ cầu đường để tiết kiệm chi phí và quản lý chất lượng



CII DỊCH VỤ HẠ TẦNG

Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng

Dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa, và chăm sóc cây xanh cho các dự án của CII Group

CỔ ĐÔNG LỚN



100%



CII XÂY DỰNG HẠ TẦNG

Vốn điều lệ: 414 tỷ đồng

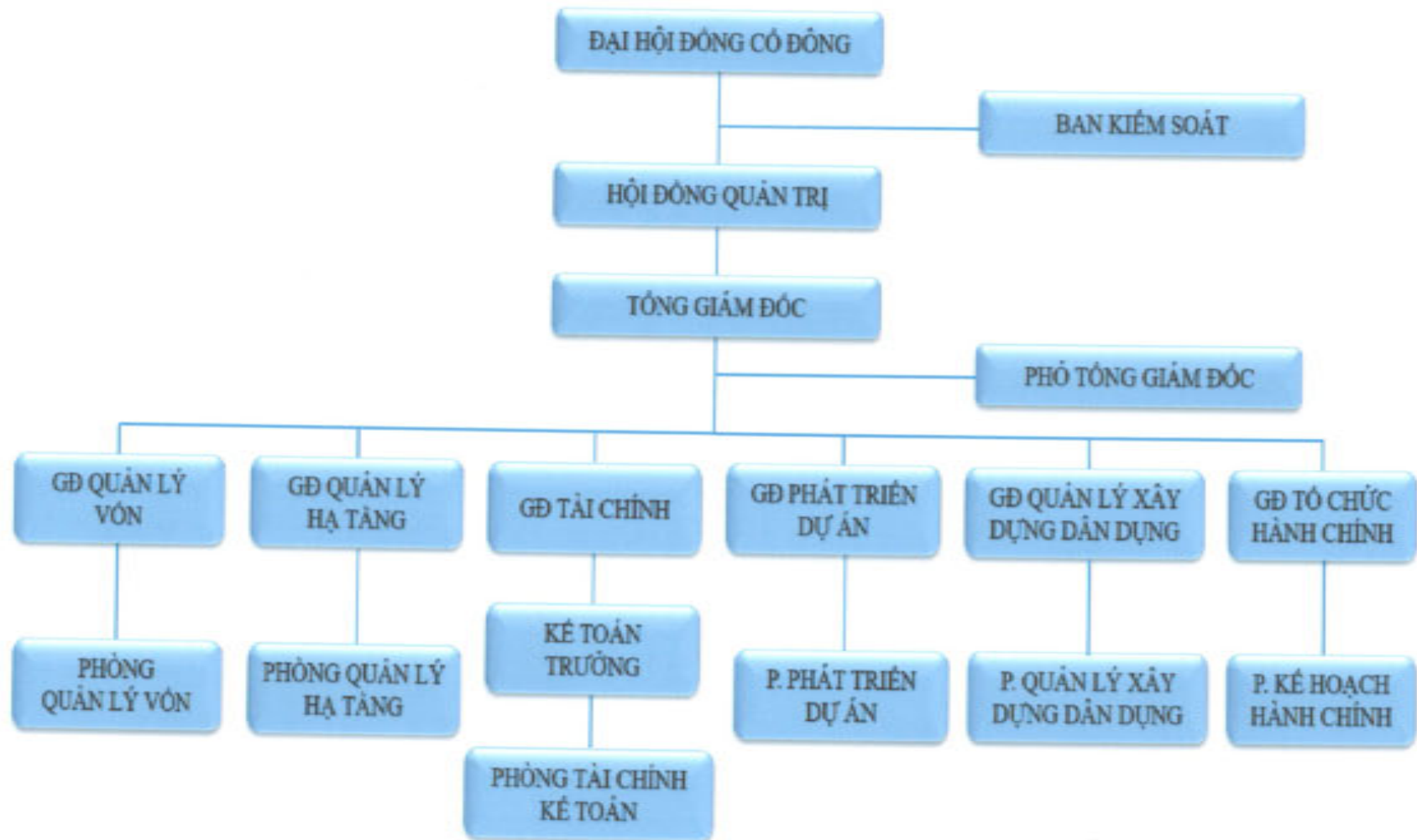
Xây dựng các dự án hạ tầng và bất động sản cho CII Group

CỔ ĐÔNG LỚN



67%

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT



5. Định hướng phát triển

Trong ngắn hạn, Công ty sẽ tạm dừng đầu tư mới cho đến hết năm 2020 để đảm bảo việc sắp xếp đủ nguồn vốn và nhân lực cho việc quản lý, triển khai các dự án đầu tư hiện hữu, đặc biệt là các dự án BOT trọng điểm cần hoàn thành thi công trong năm 2020 và 2021.

CII hiện đang sở hữu danh mục đầu tư với tổng quy mô hơn 20 ngàn tỷ đồng. Trong 3 năm sắp đến, công ty dự kiến sẽ triển khai đầu tư xây dựng khoảng 18 ngàn tỷ đồng nữa. Do đó, để hướng đến sự phát triển bền vững, công ty sẽ thay đổi chiến lược đầu tư và phát triển theo hướng gia tăng thời gian nắm giữ tài sản hơn. Chiến lược cụ thể cho từng mảng chính như sau:



CẦU ĐƯỜNG: Thay đổi cách thức đầu tư từ “cố định tỷ suất lợi nhuận” thành “cố định thời gian thu phí”. Việc này sẽ gần như loại bỏ giới hạn về lợi nhuận đối với công ty, đồng thời sẽ giúp công ty chủ động hơn trong việc lựa chọn thời điểm đầu tư dự án mới và lên kế hoạch chuẩn bị nguồn vốn cho phù hợp.



BẤT ĐỘNG SẢN:

Khoanh vùng cụ thể hơn về chiến lược phát triển: dự án nào để hợp tác đầu tư, dự án nào để xây bán, dự án nào có thể giữ lại làm tài sản như căn hộ dịch vụ hoặc văn phòng...



HẠ TẦNG NƯỚC:

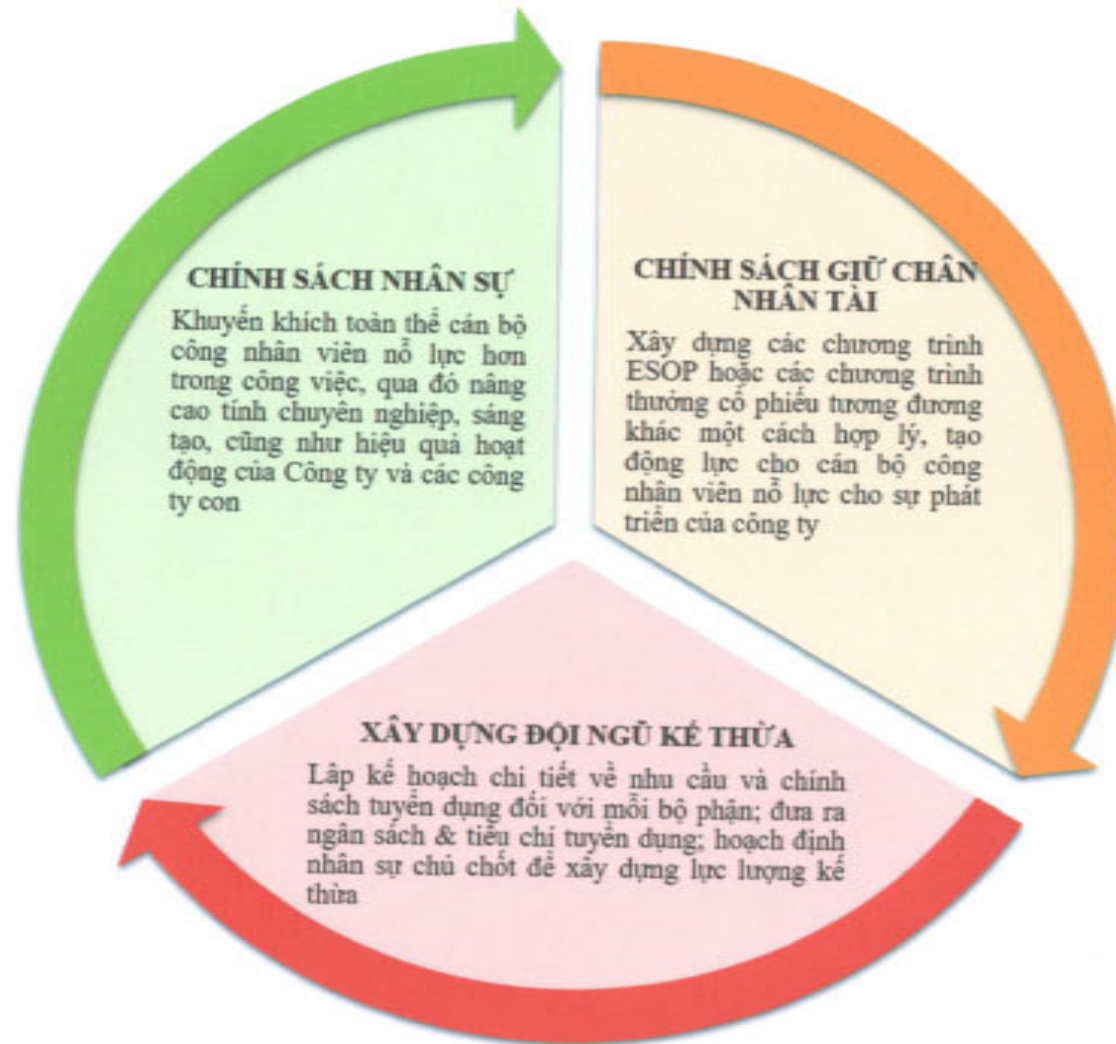
Mục tiêu quan trọng nhất vẫn sẽ là tập trung quản lý vận hành để đảm bảo hiệu quả hoạt động cao nhất đối với các dự án hiện hữu.



XÂY DỰNG: Tập trung đảm bảo tiến độ xây dựng các dự án hiện hữu của CII Group

6. Nâng tầm hệ thống quản lý doanh nghiệp:

Để khuyến khích thu hút người tài, động viên, khích lệ Ban Điều Hành và cán bộ công nhân viên gắn bó lâu dài với công ty. Công ty cần phải thay đổi trong cơ chế quản lý doanh nghiệp để đảm bảo khả năng tăng trưởng lâu dài của công ty, cụ thể:



7. Các rủi ro



RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH

Khi mức thu phí giao thông không phải do Công Ty chủ động mà phụ thuộc vào chính sách của Nhà Nước. Tuy nhiên, điều này được khắc phục bởi điều khoản các hợp đồng BOT của CII cho phép Công ty điều chỉnh thời gian thu phí nếu doanh thu thu phí hàng năm bị ảnh hưởng đến khả năng hoàn vốn đầu tư.



RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Do quy mô vốn đầu tư cho các dự án cơ sở hạ tầng thường rất lớn, trong bối cảnh thị trường tài chính Việt Nam gặp nhiều khó khăn thì Công ty cũng phải chịu một số ảnh hưởng nhất định khi sử dụng các công cụ tài chính



RỦI RO VỀ ĐỐI THỦ CẠNH TRANH

Sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt do Chính phủ đang kêu gọi các thành phần kinh tế tư nhân tham gia đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, với kinh nghiệm đầu tư cũng như huy động vốn để thực hiện dự án, cùng với sự am hiểu về các chính sách đầu tư, mối quan hệ với các tổ chức tín dụng và đặc biệt là danh mục các dự án đầu tư hiện có sẽ giúp cho CII giữ vững được lợi thế cạnh tranh của mình.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG KINH TẾ

Hiện nay, Việt Nam là một trong những nước có độ mở nền kinh tế lớn nên mức độ liên thông với kinh tế thế giới cũng rất lớn. Vì vậy, khủng hoảng kinh tế, lạm phát,... trên thế giới sẽ ảnh hưởng nhanh và trực tiếp đến kinh tế trong nước.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

1. Tổ chức và nhân sự

1.1. Hội Đồng Quản Trị



Ông

LÊ VŨ HOÀNG

Chủ Tịch

Hội Đồng Quản Trị

- Phó Tổng Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (1997-2001)
- Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Quận 5 (1979-1997)
- Tổng Giám đốc CII từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị của CII từ năm 2012



Ông

NGUYỄN QUANG THANH

Phó Chủ Tịch

Hội Đồng Quản Trị

- Thạc sỹ Kinh tế
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính chuyên ngành thẩm định tài sản và hiệu quả đầu tư
- Trưởng phòng Thẩm định tại HFIC từ năm 2004
- Người đại diện vốn của HFIC tại CII



Ông

ĐẶNG NGỌC THANH

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính
- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị CII nhiệm kỳ 2012-2017
- Ông từng giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh (HFIC)



Ông

LÊ QUỐC BÌNH

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp
- Từng làm việc ở nhiều công ty lớn khác như Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Tài Chính và Kế Toán Trưởng từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Tổng Giám Đốc từ năm 2012.



Bà

NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án
- Từng làm việc ở Ban Quản Lý Dự Án Công Ty Thanh Niên Xung Phong, Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh, Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Đầu Tư từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Phó Tổng Giám Đốc từ năm 2012



Ông

KANG SANG IN

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Đại diện cho quỹ đầu tư Rhinos Asset Management
- Quản lý tại Tập đoàn đầu tư Shinhan từ năm 2003 đến nay
- Trưởng bộ phận Quản lý của Công ty Chứng khoán Shinhan Việt Nam



Ông

DƯƠNG TRƯỜNG HẢI

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Cử nhân Quản trị Kinh doanh chuyên ngành Tài Chính của trường Đại học Kenan-Flagler Business School, University of North Carolina
- Từng là quản lý tại VinaCapital Corporate Finance Vietnam Ltd
- Hiện là Giám đốc tại Mizuho Asia Partners Pte Ltd



Ông

JOHN ERIC T.FRANCIA

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Giám Đốc Năng Lượng và Hạ Tầng của Tập Đoàn Ayala
- Giám Đốc Điều Hành của Tập Đoàn Ayala
- Đảm nhiệm nhiều vị trí chủ chốt tại các công ty khác như AC Energy Holding South Thermal Energy Corporation, Live it Global Services Management Institute...
- Tư vấn cấp cao và là thành viên của Ban Điều Hành Monitor Group, công ty tư vấn có trụ sở tại Cambridge, Massachusetts, Mỹ



Ông

NGUYỄN HỒNG SƠN

Thành viên

Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Kinh Tế Tài Chính của trường Đại học Tổng hợp London ở Anh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư trực tiếp, sáng lập, điều hành, quản trị doanh nghiệp và quản lý dự án
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam – Ôman (VOI)

1.2. Ban Kiểm Soát



Ông

ĐOÀN MINH THỨ

Trưởng Ban Kiểm Soát

- Thành Viên Ban Kiểm Soát từ nhiệm kỳ I (2002 - 2007)
- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2013 - 2017)
- Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Generalimex



Bà

TRỊNH THỊ NGỌC ANH

Thành viên Ban Kiểm Soát

- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ II (2007 - 2012)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2012 - 2017)



Bà

TRẦN THỊ TUẤT

Thành viên Ban Kiểm Soát

- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm CII kỳ I (2002 - 2007)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2013 - 2017)

1.3. Ban Điều Hành



Ông

LÊ QUỐC BÌNH

Tổng Giám Đốc

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp
- Từng làm việc ở nhiều công ty lớn khác như Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Tài Chính và Kế Toán Trưởng từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Tổng Giám Đốc từ năm 2012



Bà

NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Phó Tổng Giám Đốc

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án
- Từng làm việc ở Ban Quản Lý Dự Án Công Ty Thanh Niên Xung Phong, Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh, Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Đầu Tư từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Phó Tổng Giám Đốc từ năm 2012



Ông

NGUYỄN VĂN THANH

Phó Tổng Giám Đốc

- Cử Nhân Kinh Tế
- Phó Tổng Giám Đốc CII từ năm 2018
- Từng là Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII
- Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Nước Sài Gòn từ năm 2018



Ông

DƯƠNG QUANG CHÂU

Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng

- Kỹ sư Cầu hầm
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực cầu hầm
- Nhận bằng khen của Thủ Tướng về việc hoàn thành xuất sắc tham gia xây dựng cầu Sài Gòn 2
- Phó Giám Đốc Đầu Tư CII năm 2003 đến năm 2011
- Giám Đốc Đầu Tư từ năm 2011 đến năm 2019
- Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng từ năm 2019



Bà

NGUYỄN THỊ THU TRÀ

Giám Đốc Tài Chính

- Thạc Sĩ Tài Chính
- Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và tài chính doanh nghiệp
- Nhận bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ về thành tích xuất sắc trong công tác huy động vốn xây dựng cầu Sài Gòn 2 năm 2013
- Giám Đốc Tài Chính từ năm 2012



Bà

NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG

Kế Toán Trưởng

- Cử nhân chuyên ngành Kế Toán
- Trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán
- Phó Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng từ năm 2012



Bà

NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

Giám Đốc Quản Lý Vốn

- Thạc sĩ Tài chính tại Mỹ
- Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý tài sản
- Giữ nhiều vị trí cấp cao tại nhiều quỹ đầu tư như Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, Indochina Capital,
- Giám Đốc Quản Lý Vốn từ năm 2013



Bà

TRẦN YẾN VY

Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính

- Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tổ chức và hành chính
- Phó Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính từ năm 2019
- Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính từ năm 2020



Ông

NGUYỄN TRƯỜNG HOÀNG

Giám Đốc Phát Triển Dự Án

- Thạc sĩ kỹ thuật xây dựng
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực về phát triển dự án.
- Từng làm tại Trung tâm nghiên cứu công nghệ và thiết bị công nghệ (RECTIE)
- Giám Đốc Phát Triển Dự Án từ năm 2017

1.4. Số lượng cán bộ, nhân viên

Yếu tố	31/12/2019	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	72	
Tiền lương bình quân (đồng/người/tháng)	22.000.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	33	45,8%
- Cao đẳng, trung cấp (người)	7	9,7%
- Khác (người)	32	44,5%
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	67	93,1%
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	4	5,6%
- Hợp đồng lao động dưới 12 tháng (người)	1	1,3%

Lực lượng lao động chưa tốt nghiệp trung cấp tập trung chủ yếu là nhân viên thu phí giao thông, không cần phải có trình độ chuyên môn cao. Tuy nhiên, Công ty đã có nhiều chương trình để khuyến khích người lao động nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty thực hiện tài trợ kinh phí cho nhân viên học thêm các chương trình đại học, chương trình đào tạo chuyên sâu cho các cán bộ quản lý.

Tất cả số lao động nêu trên đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn đầy đủ.

Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách đối với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế ...

2. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

2.1. Thông tin cổ phiếu tại ngày 31/12/2019

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 283.168.152 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 35.329.870 cổ phiếu phổ thông
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành là 247.838.282 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phiếu đang niêm yết: 283.168.152 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: Không có

2.2. Cơ cấu cổ đông

Danh sách cổ đông CII tại thời điểm ngày 09/03/2020 về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 (dựa theo danh sách số 134/2020-CII/VSD-ĐK ngày 03/03/2020 do Trung tâm lưu ký Chứng khoán lập);

Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
				Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu	283.168.152	100%	4.989	141	4.848
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cổ phiếu trở lên)	94.892.264	33.51	4	4	-
- Trong nước	24.049.215	8.49	1	1	-
- Nước ngoài	70.843.049	25.02	3	3	-
Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	101.109.847	35.71	116	116	-
- Trong nước	33.289.340	11.76	49	49	-
- Nước ngoài	67.820.507	23.95	85	67	-
Cổ đông khác	54.836.171	18.31	4.868	20	4.848
- Trong nước	49.354.816	17.43	4.232	20	4.212
- Nước ngoài	2.481.355	0.88	636	-	-
Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	35.329.870	12.48	1	1	-

Ghi chú: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được định nghĩa tại Khoản 1 Điều 11 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14, Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.

2.3. Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

STT	Tên tổ chức	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CÔNG TY ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	300535140	33-39 Pasteur Q1.TPHCM	24.049.215	8,49
2	AMERSHAM INDUSTRIES LIMITED	C00059	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TPHCM, Việt Nam	16,811,688	5,94
3	VIAC (NO,1) LIMITED PÁTNERSHIP	CA5360	24 Raffles Place #22-00 Clifford Centre, Singapore (048621)	25,194,821	8,9
4	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	CA5604	C/O Pyn Fund Management Ltd, PL 1370010, Helsinki, Finland	28,836,540	10,18
TỔNG CỘNG				94.892.264	33,51

2.4. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Quá trình thay đổi vốn điều lệ của CII từ 2001 – 2019 (tỷ đồng)



3. Hoạt động đầu tư tài chính nổi bật của CII

- Tháng 01 năm 2019, CII đã nâng tỷ lệ sở hữu Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu Tư Cổ Chiên lên trên 51%.
- Ngày 17 tháng 05 năm 2019, CII đã chuyển nhượng 1.180.000 cổ phần phổ thông của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Và Xây Dựng.
- Tháng 05 năm 2019, CII đầu tư vào Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh với tỷ lệ tham gia góp vốn là 95% vốn điều lệ.
- Ngày 09 tháng 07 năm 2019, CII đã thực hiện mua 50.000 cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (LGC), nâng tỷ lệ sở hữu lên 54,48%.
- Ngày 31 tháng 07 năm 2019, CII đã chuyển nhượng 28,95% vốn góp tại Công Ty Cổ Phần Hòa Phú.
- Tháng 09 năm 2019, CII đã chuyển nhượng phần vốn góp trong Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Sài Gòn RiverFront trị giá 800 tỷ đồng.
- Ngày 29 tháng 11 năm 2019, CII thực hiện mua 2.500.000 cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CEE), nâng tỷ lệ sở hữu CEE lên 68,04%.
- Ngày 31 tháng 12 năm 2019, CII nâng lượng cổ phiếu nắm giữ tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy lên 68,2%.
- Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã tăng giá trị đầu tư trong Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận thêm 421 tỷ đồng so với năm 2018.
- Ngày 02 tháng 01 năm 2020, CII nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu Tư Bất Động Sản Thủ Thiêm River Park do Shining Armor Limited sở hữu và sau đó chuyển nhượng phần vốn góp tại Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu Tư Bất Động Sản Thủ Thiêm River Park cho Công Ty Cổ Phần City Garden. CII hiện sở hữu 20.01% vốn điều lệ Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đầu Tư Bất Động Sản Thủ Thiêm River Park.
- Ngày 06 tháng 01 năm 2020, CII thực hiện mua lại trước hạn 40 triệu USD giá trị trái phiếu chuyển đổi đã phát hành ngày 05/01/2017 cho nhà đầu tư Keb Hanabank Trustee and Custodian Business.

4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Năm 2019, việc xử lý các vấn đề pháp lý của các dự án BT và bất động sản trong cả nước không có nhiều thay đổi tích cực như công ty đã kỳ vọng, thậm chí còn phát sinh một số thay đổi bất lợi như:

- Việc kéo dài thời gian xử lý các hồ sơ phê duyệt thiết kế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, giấy phép bán hàng... khiến nhiều chủ đầu tư phải thay đổi lộ trình bán hàng dẫn đến nguồn cung mới trong giai đoạn này bị hạn chế.
- Nhiều dự án phải tạm dừng do vướng đất công, đất rạch xen cài trong các dự án, mà lại không có quy định, hướng dẫn rõ ràng từ phía các cơ quan có thẩm quyền để các chủ đầu tư có hướng xử lý nhanh chóng.
- Việc thanh toán các hợp đồng BT ở các cấp địa phương vẫn còn gặp nhiều khó khăn và kéo dài, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư.

Để tháo gỡ các nút thắt cho doanh nghiệp, UBND cùng các sở ban ngành cũng đã nhiều lần tổ chức các buổi đối thoại, trao đổi với doanh nghiệp để cùng tìm ra những giải pháp quyết liệt hơn nhằm tháo gỡ các khó khăn chung cho ngành. Tuy nhiên, đến nay, các cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa đề ra được những giải pháp cụ thể để giải quyết dứt điểm những vướng mắc nêu trên.

Trong năm 2019, công ty tiếp tục tập trung vào hoạt động đầu tư xây dựng cầu đường giao thông và bất động sản ở những khu vực đã được bàn giao mặt bằng như: dự án xây dựng dân dụng trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án Mở rộng xa lộ Hà Nội, dự án Trung Lương – Mỹ Thuận, dự án mở rộng Quốc lộ 60...



4.1. Mạng cầu đường:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII:

a) Quá trình thành lập:

Năm 2014, CII Holdings bắt đầu tái cấu trúc mạng cầu đường thông qua việc chuyển giao 7 dự án cầu đường trong danh mục đầu tư hiện hữu cho một công ty con là Công Ty Cổ Phần Cơ khí Điện Lữ Gia và đổi tên thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R).



b) Nhiệm vụ:



Việc ra đời CII B&R là một bước ngoặt quan trọng của CII vì nó giữ vai trò là đơn vị tổ chức khai thác và thu lợi nhuận các dự án đầu tư cầu đường do CII đầu tư, từ đó tạo ra cơ hội và điều kiện tốt cho CII thực hiện chức năng của CII Holdings.



Mục tiêu: chuyên môn hóa đầu tư lĩnh vực hạ tầng cầu đường, tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác và làm tiền đề cho sự phát triển của các dự án tiếp theo. Hình thành nhiều kênh huy động vốn đầu tư mới trong lĩnh vực cầu đường, thu hút các nhà đầu tư có kinh nghiệm, chuyên môn và năng lực tài chính tham gia đầu tư phát triển các dự án đầu tư cầu đường mới cùng với CII, qua đó nâng cao năng lực đầu tư hạ tầng và tối đa hóa hiệu quả đầu tư.

Chiến lược phát triển lâu dài: trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và khai thác hạ tầng đường bộ tại Việt Nam, đồng thời, trở thành thương hiệu uy tín tại Việt Nam trong việc huy động các nguồn vốn trong nước và quốc tế để phát triển hạ tầng giao thông đường bộ, tận dụng chuyên môn và công nghệ của các đối tác chiến lược để phát triển hạ tầng đường bộ Việt Nam theo hướng hiện đại và bền vững.

c) Đối tác chiến lược:

Sau khi tiến hành tái cấu trúc thành công, CII B&R bắt đầu quá trình hợp tác chiến lược với Metro Pacific Tollways Corporation (MPTC) từ Phillipines.



MPTC là công ty đầu tư, quản lý và vận hành đường bộ lớn nhất Phillipines, quản lý hơn 800km đường bộ và sở hữu 64%, tương đương 192,4km trong tổng số 300km hệ thống đường bộ có thu phí tại nước này. Không chỉ là một đối tác có năng lực tài chính vững mạnh, MPTC còn đem tới cho CII B&R kinh nghiệm và năng lực chuyên môn quý giá về quản lý đầu tư, vận hành và bảo dưỡng cầu đường, đặc biệt là các tuyến đường cao tốc.

Sau nhiều tháng thương thảo và thẩm định đầu tư, MPTC quyết định rót 1.950 tỷ đồng để mua 45% cổ phần tại CII B&R. MPTC đồng thời cử nhiều nhân sự cùng tham gia Ban Điều Hành của CII B&R. Thương vụ hợp tác này cho thấy năng lực hoạt động vượt trội và tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ của CII B&R, đồng thời khẳng định định hướng đúng đắn của ban lãnh đạo trong việc tái cấu trúc CII theo hướng hoạt động chuyên nghiệp và tập trung theo mô hình tập đoàn.

d) Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII

- Các dự án đang thu phí hoặc đang trong giai đoạn hoàn vốn:

TỔNG	RẠCH MIỄU	NINH THUẬN	DT741	CỎ CHIÊN
722  18,97%	226  10,78%	253  7,65%	161  8,78%	81  16,26%
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG

**Dự án BOT cầu Rạch Miễu
Tỉnh Bến Tre**



Mô tả dự án

- Cầu Rạch Miễu là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh.

Tình hình hoạt động

- Hiện dự án đang trong giai đoạn thu phí để hoàn vốn.

Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận



Mô tả dự án

- Chiều dài toàn tuyến là 10,13 km trên QL1 từ Ngã 3 Cà Đú đến Ngã 3 Long Bình.

Tình hình hoạt động

- Dự án đã hoàn thành công tác quyết toán.
- Đang thực hiện công tác thu phí hoàn vốn dự án, thời gian thu phí dự kiến là 10 năm 7 tháng.

Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận



Mô tả dự án

- Tổng chiều dài là chiều dài 37 km; bề rộng nền đường là 20,5 m bao gồm 4 làn xe cơ giới.

Tình hình hoạt động

- Bắt đầu thu phí hoàn vốn từ ngày 01/04/2017.

**Dự án DT 741
Tỉnh Bình Dương**



Mô tả dự án

- Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sứ Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước.

Tình hình hoạt động

- Dự án hiện đang trong giai đoạn thu phí hoàn vốn.

Các dự án đang trong quá trình thi công:



Dự Án Mở Rộng Quốc Lộ 60

Mô tả dự án

- Đây là dự án đầu tư bổ sung nâng cấp mở rộng một số đoạn tuyến trên quốc lộ 60 từ cầu Rạch Miễu đến cầu Cỏ Chiên.
- Chiều dài tuyến 11.454km với 6 gói xây lắp.
- Dự án được khởi động vào tháng 01/2016.
- Đến hết năm 2016, dự án đã hoàn thành công tác cắm mốc lộ giới toàn tuyến để chuyển cho chính quyền địa phương thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.
- Dự án được triển khai thực hiện nhằm đáp ứng yêu cầu bức thiết về giao thông trục phía Đông vùng đồng bằng sông Cửu Long sau khi các cầu Rạch Miễu, Hàm Luông, Cỏ Chiên hoàn thành đưa vào sử dụng

Tiến độ dự án

- Đã hoàn thành việc xây dựng và thông xe toàn tuyến vào tháng 1/2020, là cơ sở để công ty được tăng giá thu phí tại trạm Rạch Miễu.

Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội

Mô tả dự án

- Tuyến đường mở rộng dài 15,7 km, điểm đầu kết nối với dự án Sài Gòn 2 và điểm cuối tại nút giao Tân Vạn, kết nối với dự án Cầu Đồng Nai mới. Bề ngang mặt đường được mở rộng lên khoảng 113 mét.
- Tổng số vốn đầu tư của dự án gần 4.906 tỷ đồng.
- Ngày 25/05/2018, Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh cho dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Tiến độ dự án

- Khối lượng thực hiện tại thời điểm 31/12/2019 đạt khoảng 75% của dự án, tiến độ thi công và giải ngân đạt yêu cầu với tình hình mặt bằng thực tế.
- Năm 2020, Dự án dự kiến sẽ hoàn thiện hồ sơ pháp lý và có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc bắt đầu thu giá hoàn vốn cho dự án.
- Đồng thời, tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền trong công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.





Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận

Mô tả dự án

- Đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận – Cần Thơ là dự án thuộc tuyến đường cao tốc Bắc – Nam Việt Nam, dài 92km.
- Năm 2019, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Tiền Giang đã phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức BOT là 12.668 tỷ đồng.

Tiến độ dự án

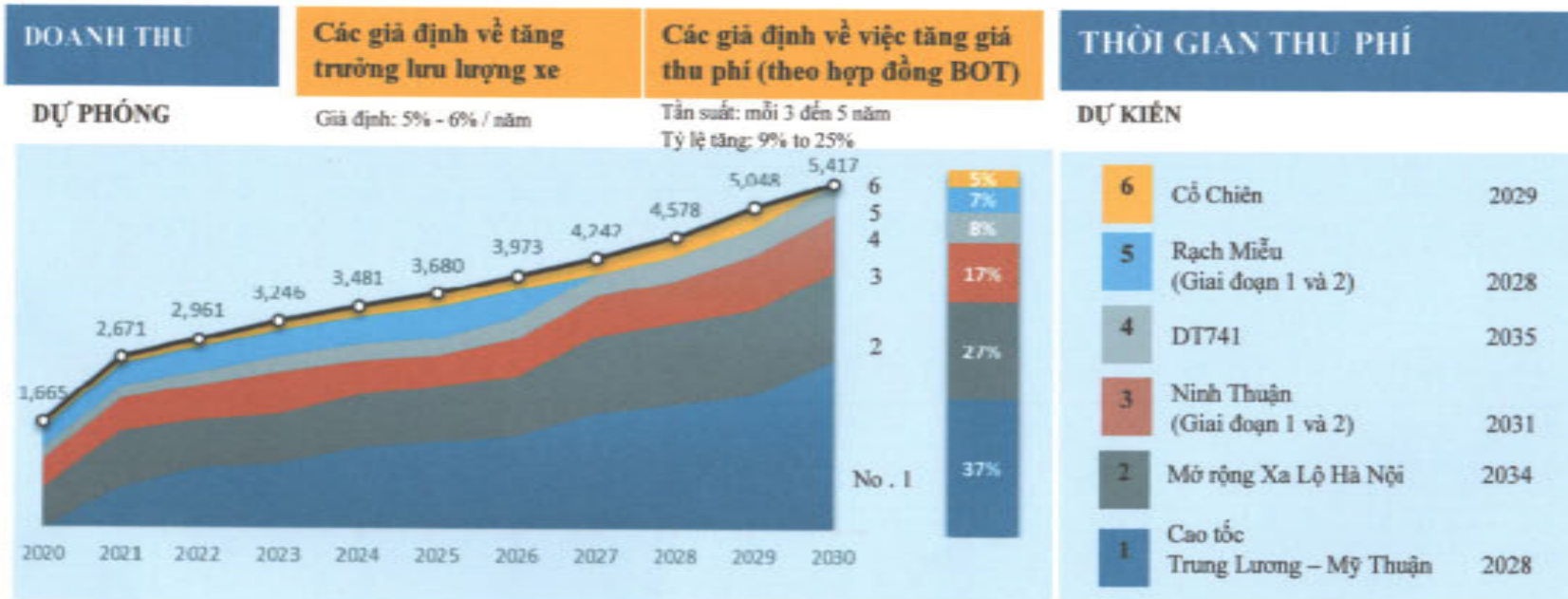
- Ngày 15/12/2019, hợp đồng tín dụng của dự án đã được ký kết giữa công ty và các ngân hàng đồng tài trợ với tổng hạn mức là 6.686 tỷ đồng. Tháng 03/2020, các ngân hàng đã giải ngân cho dự án.
- Dự án đã được phê duyệt hỗ trợ từ ngân sách nhà nước 2.186 tỷ đồng.
- Dự án cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận đang triển khai thi công một số hạng mục công việc như: thi công đắp bờ bao, lu nền cát mặt đường và tập kết vật liệu thi công một số hạng mục cầu. Dự kiến hoàn thành quý 1 năm 2021.

e) **Kết quả kinh doanh năm 2019 của CII B&R như sau**

Trong năm 2019, CII B&R cũng đã quản lý, khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư do CII chuyển giao bao gồm dự án Dự án Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận - giai đoạn 2 (trạm Cà Ná), dự án DT 741 và dự án cầu Rạch Miễu. Nhờ đó, doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch. Bên cạnh đó, năm 2020, CII B&R sẽ tiếp tục tích cực đầu tư thực hiện Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận và Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội.

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	TH 2018	KH 2019	THỰC HIỆN NĂM 2019		
			Kết quả	So với KH 2019	So với TH 2018
Tổng doanh thu	617	1.091	734	67,28%	118,3%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	186	205	360	175,6%	193,5%
Tỷ suất LN/DT	30,14%	18,79%	49,05%	261,0%	162,7%



4.2. Mạng xây dựng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII (CII E&C)

a) Quá trình thành lập

Trước năm 2013, CII đơn thuần chỉ là chủ đầu tư các dự án hạ tầng, do đó, phần thi công xây dựng được CII ký hợp đồng với các nhà thầu bên ngoài. Tuy nhiên, với quy mô đầu tư của công ty ngày càng tăng (các dự án hạ tầng trước đây có tổng mức đầu tư trung bình chỉ khoảng 1.000 tỷ đồng thì nay đã tăng lên đến 10.000 tỷ đồng và hiện nay, CII chỉ hướng tới những dự án hạ tầng quy mô trên 10.000 tỷ đồng) thì việc có một công ty xây dựng riêng chịu trách nhiệm thi công xây dựng cho các dự án sẽ giúp CII (i) tối đa hóa được lợi ích mà một dự án hạ tầng mang lại, (ii) quản lý được chất lượng và tiến độ công trình. Do đó, trong năm 2013, ban lãnh đạo đã quyết định thu tóm một doanh nghiệp xây dựng nhà nước đang cổ phần hóa (Công Ty Cổ Phần Xây Dựng 565) và tái cấu trúc thành Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C).



b) Nhiệm vụ



Chức năng hoạt động chủ yếu của CII E&C là xây dựng các dự án cầu đường giao thông của CII Group. Hiện nay, công ty đang tập trung thi công các dự án: Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, Dự Án Mở Rộng Quốc Lộ 60, Dự Án BT Thủ Thiêm, Dự Án Trung Lương Mỹ Thuận... Quy mô hoạt động của công ty đang gia tăng để đáp ứng nhu cầu xây dựng nhiều công trình cầu đường giao thông do CII đầu tư. Thông qua hoạt động thi công các công trình cầu đường, CII E&C giúp CII kiểm soát tốt hơn chất lượng và tiến độ thi công các dự án, góp phần tăng thêm thu nhập cho CII Group từ hoạt động xây dựng này.

c) Tình hình triển khai các dự án đang triển khai của CII E&C

Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội:

- CII E&C còn 09 gói thầu thuộc dự án này. Năm 2019, CII E&C đã hoàn thành thi công 05/09 gói thầu (Gói thầu SHP-3A; SHT-2A; SHT-6A; SHT-10A, SH-9A) và các hạng mục đảm bảo an toàn giao thông. Tiến hành nghiệm thu đưa vào sử dụng Gói SHP-7A và nghiệm thu kết thúc bảo hành gói 5A, BS2.
- Trong thời gian qua CII E&C tổ chức thi công một số hạng mục nhỏ thuộc 05/10 gói thầu.



Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận:



- Đến nay, CII E&C đã ký hợp đồng 9/11 gói thầu với BOT và đang triển khai thi công.
- Còn lại 02 gói thầu: Chiếu sáng và Hệ thống an toàn giao thông đang chờ Chủ đầu tư phát hành hồ sơ.
- Công tác thi công: trong năm 2019 do Chủ đầu tư chưa có vốn nên việc thi công chỉ cầm chừng; vào đầu năm 2020 công ty tập trung nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ để kịp đưa công trình vào sử dụng đúng theo tiến độ yêu cầu của Chủ đầu tư cuối năm 2020.

Dự Án Khu Dân Cư Hưng Phú:

- Gói cung cấp vật tư và thi công: đang làm các thủ tục để tiến hành thanh lý hợp đồng vào cuối tháng 02/2020, đồng thời ký mới 1 hợp đồng khoảng 1.4 tỷ.
- Gói thi công công D1000: thanh toán và đã thanh lý hợp đồng với Chủ Đầu Tư.



d) Kết quả kinh doanh năm 2019 của CII E&C

Năm 2019, kết quả kinh doanh của CII E&C ghi nhận lỗ chủ yếu là do tiến độ thi công của dự án cao tốc BOT Trung Lương Mỹ Thuận không đạt như kế hoạch, dẫn đến sản lượng và lợi nhuận của công ty không như kỳ vọng. Tuy nhiên, đến cuối năm 2019, dự án cao tốc BOT Trung Lương Mỹ Thuận đã nhận được nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách, đồng thời trong quý 1 năm 2020, ngân hàng cũng đã giải ngân vốn tín dụng cho dự án, nên tình hình thi công dự án đã được khởi sắc. Do đó, dự kiến kế hoạch năm 2020 của CII E&C sẽ đạt kết quả tốt.

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	TH 2018	KH 2019	THỰC HIỆN NĂM 2019		
			Kết quả	So với KH 2019	So với TH 2018
Tổng doanh thu	1.183	1.518	409	26,94%	34,57%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	4	10	(58)	(580%)	(1,25)
Tỷ suất LN/DT	0,34%	0,66%	(14,18%)	(4.170%)	(21,48)

4.3. Mạng nước

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN

a) Quá trình thành lập:

Năm 2013, CII bắt đầu tái cấu trúc mạng nước thông qua việc tách bạch và chuyển giao dự án nước hiện hữu cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Bất Động Sản Sài Gòn. Ngay sau đó, tiến hành tái cấu trúc công ty này thành Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) đồng thời hợp tác chiến lược với Manila Water (nắm giữ 32% cổ phần) và Vietnam Oman Investment Fund (nắm giữ 12% cổ phần) để đi sâu vào khai thác mạng kinh doanh đầy tiềm năng nhưng vẫn còn xa lạ đối với các công ty ngoài quốc doanh.



b) Nhiệm vụ:

SII ra đời có ý nghĩa lớn đối với chiến lược phát triển đầu tư vào ngành nước của CII. Với nhu cầu nước sạch phục vụ cho sản xuất và dân sinh ngày càng gia tăng, tiềm năng phát triển của SII rất lớn, ngoài ra công ty sẽ đầu tư vào lĩnh vực xử lý nước thải cũng đang là vấn đề cấp bách của các đô thị lớn tại Việt Nam. Hoạt động của SII không những hứa hẹn có hiệu quả về kinh tế lớn mà còn có ý nghĩa về mặt xã hội thông qua việc góp phần cải thiện môi trường sinh thái, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

c) Đối tác chiến lược:



Đối tác chiến lược của SII, Manila Water, là công ty con thuộc tập đoàn Ayala – một trong những tập đoàn lớn giàu truyền thống nhất Philippines. Không chỉ là một đối tác có năng lực tài chính vững mạnh, Manila Water còn đem tới cho SII kinh nghiệm và năng lực chuyên môn về quản lý đầu tư, vận hành đặc biệt trong lĩnh vực giám sát thoát nước. Song song với việc đầu tư vốn, Manila Water cũng cử nhiều nhân sự cùng tham gia Ban Điều Hành của SII để hỗ trợ công ty.

Một đối tác chiến lược khác, Vietnam Oman Investment Fund (VOI) được thành lập bởi Tổng Công Ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước Việt Nam (SCIC) và Quỹ

Dự Trữ Quốc Gia Oman, cũng gia tăng thêm năng lực tài chính cho SII. VOI không chỉ đầu tư vào công ty mẹ SII mà còn tin tưởng rót vốn cùng hợp tác với SII ở cấp độ dự án, tiêu biểu là dự án mạng phân phối nước Cù Chi.



Việc thiết lập thành công mô hình SII đánh dấu một bước tiến mạnh mẽ của CII trong ngành nước cũng như mở rộng tầm hoạt động của CII trong lĩnh vực này. Việc đầu tư hạ tầng nước thiết lập một danh mục tài sản an toàn và có nhiều tiềm năng tăng trưởng trong tương lai. Tuy nhiên, tiềm năng này chỉ thực sự được khai thác một cách hiệu quả khi những khó khăn và vướng mắc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết một cách dứt điểm như lộ trình điều chỉnh giá bán nước được thực hiện theo đúng quy định trong các Hợp đồng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ngừng cấp giấy phép khai thác nước ngầm, khuyến khích người dân có thói quen sử dụng nước sạch... Nhìn chung, tính đến thời điểm hiện tại, hiệu quả đầu tư các dự án nước vẫn chưa đạt được kỳ vọng của công ty. Do đó, trong thời gian sắp tới, công ty sẽ nhanh chóng xem xét lại hiệu quả đầu tư ở từng dự án để đưa ra những chiến lược mới phù hợp hơn.

d) **Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 của SII như sau:**

Đơn vị tính: tỷ VND

CHỈ TIÊU	TH 2018	KH 2019	THỰC HIỆN NĂM 2019		
			Kết quả	So với KH 2019	So với TH 2018
Tổng doanh thu	244	468	181	18,67%	74,18%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	43	68	51	75%	118,6%
Tỷ suất LN/DT	17,62%	14,53%	27,18%	187,06%	154,3%

e) **Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn**

Trong năm 2019, SII đã đạt được nhiều tiến bộ trong hoạt động sản xuất kinh doanh và vận hành so với năm 2018, giúp tăng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh nước sạch. Cụ thể như sau:

- Các đề xuất tăng giá được chấp thuận: Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Gia Lai được chấp thuận tăng giá bán lẻ từ tháng 03/2019; Saigon An Khê từ tháng 07/2019; biểu giá bán lẻ mới tại Thành Phố Hồ Chí Minh cũng được phê duyệt tháng 10 năm 2019. Cùng với đợt tăng giá bán sỉ của Saigon Dankia vào tháng 11/2018 thì hầu hết các công ty/dự án của Saigon Water đều được tăng giá bán.
- Sản lượng ghi thu vẫn tiếp tục được cải thiện: ngoại trừ Saigon Pleiku và Saigon Dankia vẫn giữ mức sản lượng ở mức xấp xỉ năm 2018, Công Ty Cấp Thoát Nước Gia Lai đạt mức tăng trưởng sản lượng 13%, còn các dự án khác đều đạt mức tăng trưởng sản lượng ấn tượng với Cù Chi tăng 30%, An Khê tăng 39% và Tân Hiệp 2 tăng 32%.
- Các công tác kiểm soát chi phí vẫn được thực hiện hiệu quả, theo đó chi phí quản lý tại SII, Dự Án Cù Chi và Saigon Dankia đều giảm khoảng 20% so với năm 2018.
- Ban Điều Hành SII đã làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để ngưng cấp phép khai thác, sử dụng nước ngầm. Theo lộ trình đến năm 2025, Thành Phố Hồ Chí Minh sẽ đóng hoàn toàn các giếng ngầm tại các khu công nghiệp, nhà máy, doanh nghiệp... và dự kiến trong một đến hai năm tới, các khu công nghiệp trên địa bàn sẽ chuyển hoàn toàn sang sử dụng nước mặt.
- Quyết liệt đề xuất chuyển giao quyền cung cấp nước cho khu công nghiệp Trà Đa và chủ trương hạn chế khai thác nước ngầm trên địa bàn Thành Phố Pleiku.
- Làm việc với UBND tỉnh Gia Lai về chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời đường ống cấp nước trong dự án cải tạo, nâng cấp đô thị. Giúp Công Ty Cấp Thoát Nước Gia Lai tiết kiệm chi phí mà vẫn thực hiện được chủ trương cải tạo, thay thế đường ống cũ, giúp giảm tỷ lệ thất thoát, kiểm soát chất lượng nước cung cấp cho khách hàng.

Dự Án Nhà Máy Nước Tân Hiệp 2

- Cung cấp nước sạch cho Waseco theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt 250.000m³/ngày tương ứng 83,33% công suất thiết kế;



Dự Án Saigon - An Khê

- Cung cấp nước sạch cho hơn 7.426 hộ tại địa bàn huyện An Khê – tỉnh Gia Lai.
- Tỷ lệ sử dụng đạt gần 91%;
- Công suất hiện tại đạt 4.171m³/ngày tương ứng 43,91% công suất thiết kế.



Dự Án Cấp Nước Gia Lai

- Cung cấp nước sạch cho hơn 30.894 hộ tại địa bàn Tỉnh Gia Lai.
- Sản lượng tiêu thụ thực tế: 20.420 m³/ngày



Dự Án Cù Chi

- Đã lắp đặt và cung cấp dịch vụ nước sạch cho hơn 86.000 hộ tại Cù Chi;
- Tỷ lệ sử dụng đạt 75%.



Dự Án Saigon – Pleiku

- Cung cấp nước sạch cho Thành Phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt: 6.506m³/ngày tương ứng 21,69% công suất thiết kế.



Dự Án Saigon - Dankia

- Cung cấp nước sạch cho tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt: 27.000 m³/ngày tương ứng 90% công suất thiết kế.

4.4. Mảng bất động sản:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHU BẮC THỦ THIÊM

a) Quá trình thành lập:

Ngày 31/12/2015, Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) là doanh nghiệp dự án được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 340 tỷ đồng để thực hiện dự án BT xây dựng hạ tầng trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Sau 5 năm thành lập, KBTT đã tăng vốn lên 1.500 tỷ đồng và mở rộng quy mô hoạt động không chỉ về hạ tầng kỹ thuật mà còn cả lĩnh vực bất động sản.

b) Nhiệm vụ:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của KBTT bao gồm xây dựng thi công hạ tầng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.



c) **Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm.**

Dự án BT 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 BT Thủ Thiêm”)

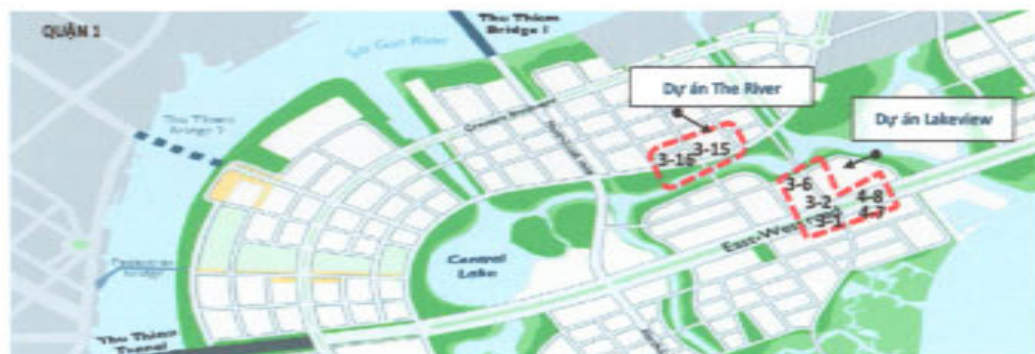
- Thủ Thiêm là một khu đất rộng 657 ha nằm ở phía Đông sông Sài Gòn, đối diện quận 1, 4, 7, Bình Thạnh, giáp với quận 9. Dự án bao gồm việc xây dựng đường trục Bắc –Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) dài khoảng 1,1 km, đường nội bộ trong phạm vi khu chức năng số 3 và số 4 với tổng chiều dài khoảng 8,3 km (không bao gồm đường Đại lộ Vòng cung – R1, đường Ven hồ Trung tâm – R2), và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với xây dựng đường: thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hào kỹ thuật và cây xanh.
- Tổng mức đầu tư của Dự Án BT Thủ Thiêm là 2.642 tỷ đồng. Để hoàn vốn cho dự án, CII đã nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất của dự án từ Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Thành Phố giao cho CII 90.078,3 m² đất sử dụng ổn định lâu dài (để xây dựng nhà ở) và 6.053,6 m² đất sử dụng 50 năm (để xây dựng văn phòng) thuộc khu dân cư 3&4. Những lô đất này có vị trí dọc bờ sông, công viên, và trục đường Bắc Nam, tiếp giáp với cầu Thủ Thiêm 1 và nối liền với khu vực phát triển của quận Bình Thạnh.
- Dự kiến trong năm 2020, Phụ lục Hợp đồng Dự Án BT Thủ Thiêm sẽ được ký kết, bổ sung hạng mục xây dựng 4 cầu (số 5,9,12, N4), nạo vét kênh rạch và xây dựng Hồ Trung Tâm.



Dự án bất động sản:

Vào quý 3/2018, UBND TP.HCM đã ban hành văn bản chấp thuận cho CII triển khai dự án Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 (tên thương mại: The River) thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 theo hợp đồng BT. Dự Án The River có tổng diện tích 35.259 m² (3.53ha). Mục tích đầu tư dự án The River là xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân. Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả giá trị của khu đất. Hiện tại dự án The River đã hoàn thiện nhà mẫu.

Ngoài dự án The River, tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, CII còn là chủ đầu tư dự án Thủ Thiêm Lakeview. Thủ Thiêm Lakeview bao gồm các loại hình: dự án căn hộ, nhà phố, shophouse do CII đầu tư xây dựng tại khu đô thị Thủ Thiêm Quận 2. Dự án tọa lạc tại 5 lô đất, được đánh số thứ tự từ Lake View 1 đến Lake View 5 và xây dựng tại khu 3 và 4. Hiện tại, CII đã bàn giao hai dự án Lakeview 1 (lô đất 3-1) và Lakeview 2 (4-7) trong năm 2018 và 2019. Đồng thời, KBTT đang triển khai xây dựng dự án D'verno (3-2), dự án 4-8, dự án 3-6 và dự kiến bàn giao trong giai đoạn 2020 và 2022.



Cung cấp sản phẩm chất lượng cao, không gian chung phong phú và tầm nhìn rộng về phía Hồ Trung Tâm và các công viên xung quanh

Vị trí lợi thế nhờ bao quanh bởi những con đường chính của Thủ Thiêm: Đường Bắc Nam và Đại lộ Vòng Cung

Quan hệ với các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư phát triển hàng đầu.

Tạo ra sự tăng trưởng dài hạn và ổn định bằng cách phát triển bất động sản và cơ sở hạ tầng cùng khu vực.

LAKEVIEW: Lô 3.1 & 4.7

Thời gian	Đã bàn giao nhà	Đoanh thu
Số tầng	2-6 tầng	% bán: 100%
Tổng GFA:	33,000 sqm	Doanh thu: 63 triệu USD
Tổng NFA:	25,650 sqm	

DỰ ÁN: Lô 3.2 & 4.8 & 3.6

Thời gian	2019-2022	Tiến độ dự án
Số tầng	4-15 tầng	3.2 đã thi công xong phần nền.
Tổng GFA:	70,000 sqm	Dự kiến hoàn thành 2020 - 2022
Tổng NFA:	54,425 sqm	

THE RIVER: Lô 3.15 & 3.16

Thời gian	Q3/2018-2021	Tiến độ dự án
Số tầng	9-23 tầng	3.15 đã ký hợp đồng hợp tác với City Garden, hoàn tất thi công đóng cọc đại trà, đang triển khai công tác xây nền.
Tổng GFA:	190,000 sqm	
Tổng NFA:	130,993 sqm	

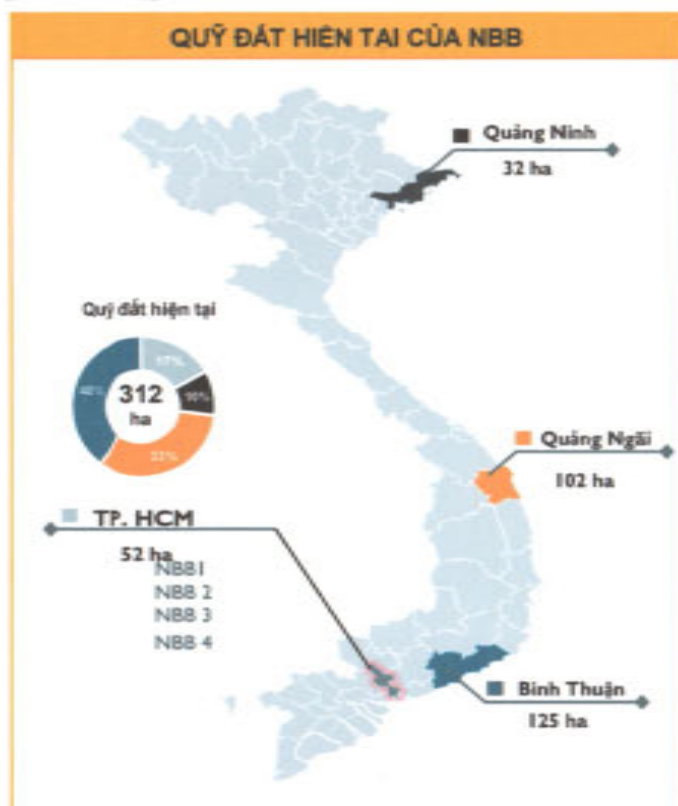
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

a) Quá trình thành lập:

Thành lập từ năm 2005, sau 15 năm xây dựng và phát triển, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB) hiện là một trong các doanh nghiệp có vị thế trên thị trường bất động sản Việt Nam, chuyên đầu tư các dự án thuộc phân khúc trung bình.

b) Nhiệm vụ:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB bao gồm đầu tư, kinh doanh bất động sản và khai khoáng. Cho tới hiện tại, NBB đã và đang đầu tư trên 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới và căn hộ chung cư và trung tâm thương mại.



STT	Danh mục dự án của NBB	Diện tích đất (ha)	Tổng chi phí phát triển (tỷ đồng)
I CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐẦU TƯ			
1	KDC và TTMM Bắc Phan Thiết	41,4	309
2	KDC Phường 2 Bạc Liêu	50,2	368
3	Carina Plaza	1,9	927
4	City Gate	1,9	1.450
II CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI			
5	Diamond Riverside (NBB1)	4,1	2.471
6	NBB2	10,2	710
7	NBB4	30,1	366
8	NBB Garden (NBB3)	7,7	3.065
9	Sơn Tịnh	102,6	1.672
10	De Lagi	124,7	2.175
11	Đồi Thủy Sơn	32,1	534
	Tổng cộng	406,9	14.047

c) Tình hình triển khai các dự án

Trong năm 2019, NBB đã đạt được những thành quả đáng kể trong việc đẩy mạnh công tác pháp lý, công tác triển khai xây dựng và bán hàng của các dự án. Công tác pháp lý dự án: Trong năm qua, mặc dù tình hình chung của cả nước có chậm lại so với các năm trước, tuy nhiên, công tác pháp lý dự án của NBB đã hoàn thành các công việc, thủ tục theo kế hoạch đề ra.

DỰ ÁN NBB GARDEN (NBB III)



Quy mô dự án: Dự án xây dựng khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 77.528m² với tổng diện tích thương phẩm khoảng 179.946m²

Vị trí: Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và thẩm định thiết kế cơ sở

Tiến độ xây dựng (dự kiến): Q1/2019 – Q1/2023. Hiện dự án đang tiến hành xây cọc thử.

Tiến độ bán hàng & thu tiền: Dự án đã kí thỏa thuận đặt cọc 100% sản phẩm, và thu khoảng 11% tổng giá trị hợp đồng.

DỰ ÁN SƠN TỊNH



Quy mô dự án: Dự án đầu tư kinh doanh đất nền trong khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 102 ha, chia làm 2.397 lô đất nền

Vị trí: Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và Chấp thuận đầu tư

Tiến độ đền bù: đã đền bù 90% tổng diện tích. Dự kiến đầu năm 2021 sẽ hoàn thành công tác đền bù, giải tỏa.

Tiến độ bán hàng & thu tiền: Hiện tại, dự án đã bán khoảng 54% tổng số lượng lô đất, và đã thu khoảng 47% giá trị hợp đồng.

DỰ ÁN DE LAGI



Quy mô dự án: Dự án đầu tư xây dựng một khu nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp khu dân cư và thương mại dịch vụ kiểu mẫu của Thị xã Lagi trên khu đất rộng khoảng 125 ha

Vị trí: Thị xã Lagi, Bình Thuận

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và giấy chứng nhận đầu tư

Tiến độ đền bù: đã thực hiện xong 85%. Dự kiến NBB sẽ đẩy mạnh công tác đền bù và hoàn thành trong giữa 2021

Tiến độ xây dựng: Q1/2021 – Q3/2023 (dự kiến)

DỰ ÁN ĐỒI THÙY SẢN



Quy mô dự án: Dự án đầu tư kinh doanh đất nền trong khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 32ha, bao gồm 382 nền (bao gồm 114 lô biệt thự, 17 lô liền kề và 1 lô thương mại dịch vụ)

Vị trí: Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Quảng Ninh

Tiến độ pháp lý: 100% dự án đã có Giấy CNQSD

Tiến độ xây dựng (dự kiến): Q1/2017 – Q1/2020. Hiện dự án đã hoàn thành 100% hạ tầng.

Tiến độ bán hàng & thu tiền: Dự án đã bán 100% lô đất nền và thu khoảng 60% tổng giá trị hợp đồng.

NBB2



Quy mô dự án: Dự án chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ và giáo dục trên một lô đất rộng khoảng 10.2ha

Vị trí: Huyện Bình Chánh, TP.HCM

Hiện trạng: đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác khác

NBB4



Quy mô dự án: Dự án chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ và giáo dục trên một lô đất rộng khoảng 30.17 ha

Vị trí: Huyện Bình Chánh, TP.HCM

Hiện trạng: đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác khác

d) Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	TH 2018	KH 2019	THỰC HIỆN NĂM 2019		
			Kết quả	So với KH 2019	So với TH 2018
Tổng doanh thu	1.139	1.516	331	22,83%	29,06%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	153	153	354	231,37%	231,37%
Tỷ suất LN/DT	13,43%	10,09%	106,94%	1.059,9%	796,28%

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐẦU TƯ CAO ỐC VĂN PHÒNG ĐIỆN BIÊN PHỦ

a) Quá trình thành lập:

Công ty được thành lập vào tháng 14/07/2009 trên cơ sở thực hiện thi công xây dựng Dự án cụm công trình Cao Ốc Văn Phòng kết hợp thương mại, dịch vụ tại số 152 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Thông tin dự án



Dự án nằm ngay mặt tiền đường số 152 Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, TP.HCM, thuộc cửa ngõ Đông – Bắc của TP. HCM - một trong những con đường có mật độ giao thông cao nhất TP. HCM và gần với ga tàu điện ngầm của Metro Bến Thành - Suối Tiên và các cơ sở khác như Khu du lịch Văn Thánh, Trung Tâm Thể Thao Bình Thạnh

Dự án là cao ốc hợp khối cao 27 tầng và 2 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng là 65.424 m². Với hệ số sử dụng khoảng 60%, dự án có tổng diện tích thương phẩm khoảng 38.434 m², trong đó, phần diện tích căn hộ là 17.813m², phần diện tích văn phòng là 19.084m², phần diện tích thương mại dịch vụ là 1,537m².

Dự án xây dựng khu căn hộ và văn phòng trên khu đất rộng khoảng 5.745m². Gồm 2 tòa tháp cao từ 23 – 27 tầng, chung 2 tầng hầm, 4 tầng khối đế, cụ thể:

- Tòa tháp căn hộ: 23 tầng với 234 căn hộ
- Tòa tháp văn phòng: 27 tầng

c) Tình hình triển khai dự án

- Tình hình pháp lý của dự án

- Sở Tư pháp đang rà soát và tổng hợp báo cáo UBND Thành phố về tình hình triển khai các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT để làm cơ sở UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh chủ đầu tư dự án 152 Điện Biên Phủ (từ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM sang Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ)
- Dự kiến Dự án 152 Điện Biên Phủ sẽ được Sở Tài Nguyên Môi Trường cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất trong quý 2/2020 và được Sở Xây Dựng chấp thuận việc mở bán dự án trong quý 4/2020.

- Tiến độ thi công

Trong năm 2019, Công ty đã triển khai đúng tiến độ thi công các gói thầu thuộc Khối căn hộ và Khối văn phòng tại dự án khu phức hợp cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở tại 152 Điện Biên Phủ. Cả 2 khối Văn phòng và Căn hộ của Dự án 152 Điện Biên Phủ đã hoàn thành cất nóc và đang trong quá trình hoàn thiện. Thời gian xây dựng dự tính còn 12 tháng.



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2019	2018	Kế hoạch 2019	So sánh 2019/2018	So sánh 2019/KH 2019
Doanh thu	3,513	3,549	4,770	0.99	0.74
Doanh thu thuần	1,813	2,686	3,268	0.67	0.55
Doanh thu tài chính	1,157	548	1,299	2.11	0.89
Doanh thu khác	544	315	203	1.73	2.68
Chi phí	2,990	3,157	3,787	0.95	0.79
Giá vốn hàng bán	1,243	1,937	2,580	0.64	0.48
Chi phí tài chính	1,138	650	836	1.75	1.36
Chi phí bán hàng và QLDN	583	550	350	1.06	1.67
Chi phí khác	27	20	21	1.35	1.29
Lợi nhuận trước thuế	523	392	993	1.33	0.53
Lợi nhuận sau thuế	522	215	856	2.43	0.61
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ	196	95	717	2.06	0.27

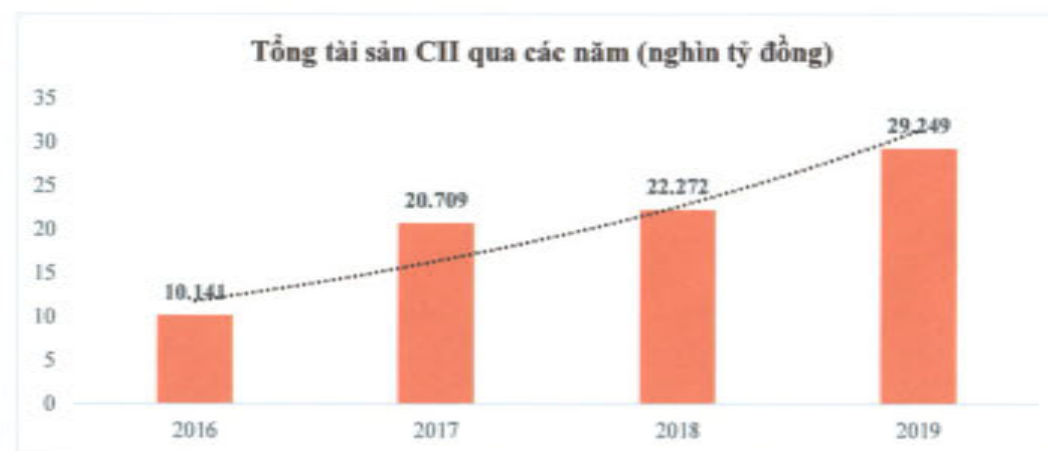
CII bước vào năm 2019 với nhiều khó khăn và thách thức đến từ cả nội tại công ty và các yếu tố khách quan từ bên ngoài (tình hình kinh tế chính trị, xã hội, vay vốn ngân hàng...). Tuy nhiên, với nỗ lực cao độ và óc sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, CII đã từng bước khắc phục những khó khăn còn tồn đọng trong năm 2018 cũng như đẩy mạnh hoạt động đầu tư, kinh doanh hiệu quả của công ty trong suốt năm 2019.

Kết thúc năm 2019, mặc dù chưa thể hoàn thành kế hoạch đặt ra, nhưng công ty đã đạt được một số thương vụ mang lại dòng tiền và lợi nhuận cho công ty trong năm 2020. Bên cạnh đó, CII cũng đã rút ra được nhiều bài học kinh nghiệm đáng quý để đối phó với khủng hoảng, khó khăn và thúc đẩy sự phát triển bền vững của CII trong tương lai.

1.2. Tình hình tài chính

▪ Tình hình tài sản

Cuối năm 2019, chỉ tiêu tổng tài sản tăng gần 7.000 tỷ đồng, đạt 29.249 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến biến động này là do trong năm 2019; Công ty đã thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB lên 68,21%. Vì vậy, trên báo cáo tài chính hợp nhất tại 31/12/2019, Công ty đã hợp nhất tài sản của NBB.



Ngoài ra, việc tăng huy động vốn và đẩy mạnh đầu tư vào thi công các công trình trọng điểm như Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, Dự Án Trung Lương - Mỹ Thuận, Dự Án Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ... đã làm gia tăng đáng kể lượng tài sản của CII trong năm 2019. Nhìn chung, phần lớn các tài sản của CII là các công trình, dự án đang trong quá trình thực hiện, có hiệu suất sinh lời cao và ổn định trong tương lai.

DVT: đồng

Chỉ tiêu	01/01/2010	31/12/2019	% tăng giảm
Tổng tài sản	22,271,753,853,050	29,249,127,937,117	31.33%
Tài sản ngắn hạn	5,901,242,348,316	11,187,671,114,708	89.58%
Tài sản dài hạn	16,370,511,504,734	18,061,456,822,409	10.33%

▪ **Tình hình nợ phải trả**

Tại thời điểm 31/12/2019, tổng nợ phải trả của toàn CII là hơn 20,543 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 11,472 tỷ đồng, nợ dài hạn là 9,070 tỷ đồng. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	% tăng giảm
NỢ PHẢI TRẢ	20,543,022,273,089	14,558,270,454,602	111,3%
Nợ ngắn hạn	11,472,174,859,109	6,502,279,380,887	161,7%
Phải trả người bán ngắn hạn	650,921,846,115	361,629,807,884	138,7%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1,748,987,965,651	334,371,189,185	62,9%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	192,726,928,318	106,063,067,971	175,2%
Phải trả người lao động	41,189,705,423	15,594,360,491	125,7%
Chi phí phải trả ngắn hạn	233,403,987,980	92,319,684,090	177,5%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	61,678,583	111,905,333	36,3%
Phải trả ngắn hạn khác	3,506,175,733,556	1,002,701,559,639	188,3%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5,057,214,178,862	4,551,791,504,146	180,2%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	41,492,834,621	37,696,302,148	82,3%
Nợ dài hạn	9,070,847,413,980	8,055,991,073,715	88,9%
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	80,976,000,000	100%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	200,000,000,008	50,0%
Phải trả dài hạn khác	114,635,557,011	6,193,813,988	50,4%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8,794,214,450,136	6,292,628,358,750	87,8%
Trái phiếu chuyển đổi	-	1,364,069,567,945	99,8%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	151,997,406,833	113,524,249,500	101,1%
Dự phòng phải trả dài hạn	10,000,000,000	-	-

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý




Trong năm 2019, cơ cấu nhân sự của cả Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành CII đã có những thay đổi nhất định nhằm tăng tính sáng tạo và linh hoạt cho công ty CII. Tiêu biểu trong đó là việc thành lập Phòng Quản Lý Dự Án Hạ Tầng từ Phòng Đầu tư theo nghị quyết số 225/NQ-HĐQT(NK 2017-2022) ngày 30/12/2019 của Hội Đồng Quản trị CII nhằm thực hiện quản lý hiệu quả hơn các doanh nghiệp dự án trực thuộc CII. Ngoài ra, bộ máy quản lý công ty cũng tiếp tục được củng cố và nâng cao năng lực quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị công ty, đặc biệt là quản trị rủi ro.




3. Kế hoạch hoạt động năm 2020

3.1. Các mục tiêu trọng yếu

- Trong năm 2020, tuy thị trường bất động sản được đánh giá là thiếu ổn định và chịu nhiều tác động tiêu cực từ dịch Covid-19, CII vẫn đặt mục tiêu phát triển ổn định và tăng trưởng hơn năm 2019.
- Ổn định và nâng cao năng lực tài chính của công ty bao gồm nhưng không giới hạn việc tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng giảm các khoản vay ngắn hạn, tăng vay dài hạn và giảm tỷ lệ nợ/vốn, thanh lý các tài sản không tạo được dòng tiền mạnh.
- Từ nay đến hết năm 2021, tiếp tục tập trung phần lớn nhân lực và vật lực để phát triển các dự án trọng điểm hiện hữu trong danh mục như: Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự Án BT Thủ Thiêm, Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, Dự Án 152 Điện Biên Phủ...
- Trong năm 2019, CII đã hoàn tất phát hành trái phiếu đảm bảo quốc tế bởi Guarantco với tổng giá trị 1150 tỷ đồng và là số ít các công ty tại Việt Nam thực hiện thành công việc phát hành loại trái phiếu kể trên. Từ nền tảng này, trong năm 2020, CII đặt mục tiêu mở rộng các hình thức huy động vốn đầu tư, tìm kiếm các đối tác chiến lược trong và ngoài nước. Trong đó, chú trọng đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp cho các quỹ bảo hiểm, quỹ hưu trí được bảo lãnh bởi các tổ chức tài chính tên tuổi trên thị trường quốc tế như: Guarantco, Credit Guarantee and Investment Facility (CGIF), Asian Development Bank (ADB), ...
- Nâng cao năng lực quản trị, củng cố chất lượng nguồn nhân lực, trong đó đặc biệt chú trọng đến việc giữ và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao trong tất cả lĩnh vực như: pháp lý, đầu tư, tài chính, quan hệ quốc tế....

3.2. Triển khai các dự án trọng điểm trong năm 2020

<p>Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội</p> 	<ul style="list-style-type: none">CM Tiếp tục làm việc với các Bộ, Ban, Ngành để thông qua phương án giá thu phí hoàn vốn cho dự án. Mục tiêu đưa dự án vào thu phí hoàn vốn quý 02/2020.CM Tiếp tục thi công các hạng mục còn lại (chủ yếu trên địa bàn tỉnh Bình Dương) trong quý năm 2020 và 2021
<ul style="list-style-type: none">CM Hoàn thành toàn bộ phần cầu, cống, trải bê tông nhựa 2 lớp trên toàn tuyến.CM Làm việc với Kiểm toán Nhà nước kiểm toán hoạt động xây dựng và việc quản lý, sử dụng vốn đầu tư.CM Tổ chức triển khai thi công đồng loạt trên công trường.	<p>Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận</p> 
<p>Dự Án Khu Dân Cư Sơn Tịnh</p> 	<ul style="list-style-type: none">CM Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn tất thi công cơ sở hạ tầng dự án khu vực tiếp theo.CM Dự kiến thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 2 trong quý 02/2020.

<ul style="list-style-type: none"> CM Phần dự án cũ: <ul style="list-style-type: none"> – Tiếp tục triển khai thi công thi công các hạng mục còn lại ngay sau khi có mặt bằng trống. CM Phần dự án điều chỉnh (bổ sung 4 cầu và Hồ trung tâm): <ul style="list-style-type: none"> – Tiếp tục theo dõi, đôn đốc để hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh dự án, ký kết phụ lục hợp đồng BT (dự kiến hoàn thành quý II năm 2020). – Tổ chức thi công chính thức sau khi pháp lý dự án và hồ sơ thiết kế được duyệt (dự kiến đầu quý III/2020). 	<p style="text-align: center;">Dự Án BT Thủ Thiêm</p> 
<p style="text-align: center;">Dự Án 152 Điện Biên Phủ</p> 	<ul style="list-style-type: none"> CM Công tác đầu tư – kinh doanh: Tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ pháp lý, hoàn thành các điều kiện cần thiết để ký hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. CM Công tác thi công xây dựng: phần đầu hoàn tất xây dựng trước quý 3/2020.
<ul style="list-style-type: none"> CM Hoàn thiện phần ngầm của dự án trong quý 1/2020 CM Trình duyệt giấy phép xây dựng phần thân cầu dự án và tiến hành thi công 	<p style="text-align: center;">Dự Án Lô 3.2 D'verano</p> 

3.3. Kế hoạch kinh doanh năm 2020

Tuy đã gặt hái được những thành công nhất định trong năm tài chính 2019, CII dự báo vẫn phải tiếp tục đối mặt với thực trạng thắt chặt và kiểm soát vốn vay từ phía ngân hàng trong năm 2020, cũng như những tác động thiếu khả quan từ một số những vướng mắc liên quan đến chính sách, pháp lý thị trường bất động sản vốn chưa được Chính Phủ khắc phục kể từ kì họp Đại Hội Đồng Cổ Đông 2018. Ngoài ra, diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 cũng có những tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động kinh doanh của CII trong năm tới. Với các cơ sở nói trên, Hội Đồng Quản Trị thận trọng đề xuất hai kế hoạch kinh doanh năm 2020, với phương án 1 thận trọng và phương án 2 khả quan nếu CII khơi thông được những vướng mắc về pháp lý đối với dự án BOT, BT và bất động sản như sau:

Chỉ tiêu	Phương án 1 (thận trọng)	Phương án 2 (khả quan)
Doanh thu	5,800,000 triệu đồng	6,600,000 triệu đồng
Chi phí	4,500,000 triệu đồng	4,500,000 triệu đồng
LNST công ty mẹ hợp nhất (không trừ lợi thế thương mại)	808,000 triệu đồng	1,608,000 triệu đồng
LNST công ty mẹ hợp nhất (trừ lợi thế thương mại)	593,000 triệu đồng	1,393,000 triệu đồng
EPS thực (VNĐ/cổ phiếu)	3,200 đồng/cổ phiếu	6,488 đồng/cổ phiếu
EPS danh nghĩa (VNĐ/cổ phiếu)	3,200 đồng/ cổ phiếu	6,488 đồng/ cổ phiếu
Tỷ lệ chi trả cổ tức	tối đa 16%	tối đa 16%

Theo phương án 1 thận trọng, dự kiến lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 808 tỷ đồng (trước giảm trừ lợi thế thương mại). Nguyên nhân là do một số yếu tố khách quan nằm ngoài dự báo của công ty như: (i) những vướng mắc về pháp lý đối với dự án BOT, BT và bất động sản, (ii) biến động của nền kinh tế do tác động bởi đại dịch Covid-19. Sau giảm trừ lợi thế thương mại, lợi nhuận sau thuế năm 2020 của công ty mẹ đạt 593 tỷ đồng. Đây là phần giảm trừ do việc định giá lại giá trị đầu tư, khoản giảm trừ này chỉ hạch toán về mặt kế toán nhưng không phát sinh dòng tiền chi ra. Do đó, lợi nhuận thực tế dự kiến đạt được trong năm 2020 của công ty là **808 tỷ đồng**.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về kết quả hoạt động của Công ty

▪ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

	2019	2018	Kế hoạch 2019	So sánh 2019/ 2018	So sánh 2019/KH 2019
Doanh thu	3,513	3,549	4,770	0.99	0.74
Doanh thu thuần	1,813	2,686	3,268	0.67	0.55
Doanh thu tài chính	1,157	548	1,299	2.11	0.89
Doanh thu khác	544	315	203	1.73	2.68
Chi phí	2,990	3,157	3,787	0.95	0.79
Giá vốn hàng bán	1,243	1,937	2,580	0.64	0.48
Chi phí tài chính	1,138	650	836	1.75	1.36
Chi phí bán hàng và QLDN	583	550	350	1.06	1.67
Chi phí khác	27	20	21	1.35	1.29
Lợi nhuận trước thuế	523	392	993	1.33	0.53
Lợi nhuận sau thuế	522	215	856	2.43	0.61
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ	196	95	717	2.06	0.27

Khi xây dựng kế hoạch tài chính năm 2019 trình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã đặc biệt lưu ý rằng, kế hoạch lợi nhuận năm 2019 chỉ có thể hoàn thành nếu không xảy ra tình huống thay đổi chính sách theo hướng bất lợi.

Năm 2019 là một năm được đánh giá đầy khó khăn với tập thể lãnh đạo và công nhân viên CII với những thách thức đến từ yếu tố kinh tế và chính trị. Trong năm vừa qua, việc kiểm soát và siết chặt nguồn vốn cho vay bất động sản khiến cho việc huy động vốn của CII gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, yếu tố chính trị cũng ảnh hưởng đến tiến độ thi công và thực hiện các dự án trọng điểm của CII

trong năm 2019. Mặc dù vậy, tập thể CII đã có những sáng tạo và nỗ lực vượt bậc để đạt được những cải thiện vượt bậc so với 2018. Cụ thể là bút phá về lợi nhuận sau thuế tăng 143% so với năm 2018 và hoàn thành hơn 28% so với lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, CII đã khôi phục được hình ảnh lớn mạnh trong lòng các đối tác và cộng đồng đầu tư trong và ngoài nước.

▪ **Kết quả hoạt động huy động vốn**

Thị trường tài chính thế giới có những biến động mạnh như: chiến tranh thương mại Mỹ- Trung, biểu tình tại Hồng Kông, Brexit... đã tác động đáng kể đến tình hình thị trường tài chính trong nước. Lãi suất tăng, thắt chặt nguồn vốn cho các dự án bất động sản cùng với khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng là các khó khăn lớn CII đã đối mặt trong quá trình huy động vốn trong niên khóa tài chính vừa qua. Chính vì vậy, trong năm 2019, CII đã đẩy mạnh hình thức phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 3.011 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Phát hành 370 tỷ trái phiếu CII_BOND2019-01 cho Công Ty TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam
- Phát hành 800 tỷ trái phiếu CIIBOND2019-04 cho một số nhà đầu tư tổ chức tài chính
- Phát hành 30 tỷ trái phiếu CIIBOND2019-02 cho Vietnam Debt Fund SPC- Dragon Capital
- Phát hành 261 tỷ trái phiếu CII052022 thông qua Công Ty Cổ Phần Chứng khoán Tiên Phong
- Phát hành 1.150 tỷ trái phiếu Trái phiếu đảm bảo quốc tế Guarantco cho một số quỹ bảo hiểm
- Phát hành 200 tỷ trái phiếu CII072022 thông qua Công Ty Cổ Phần Chứng khoán Tiên Phong
- Phát hành 200 tỷ trái phiếu CII102021 thông qua Công Ty Cổ Phần Chứng khoán Tiên Phong

Với chiến lược đầu tư của CII là tập trung vào những dự án hạ tầng quy mô lớn, có vị trí chiến lược trong phát triển kinh tế của đất nước, do đó, CII đã tiếp cận rất nhiều quỹ bảo hiểm, quỹ hưu trí trong và ngoài nước để huy động nguồn vốn lớn, phù hợp với mục tiêu đầu tư lâu dài của các đơn vị này. Ngày 31/01/2019, công ty CII đã phát hành thành công trái phiếu riêng lẻ với thời hạn 10 năm, được bảo lãnh thanh toán toàn bộ bởi tổ chức tài chính quốc tế lớn là GuarantCo (được tổ chức Fitch Ratings xếp hạng tín nhiệm AA- và Moody's xếp hạng A1). Việc phát hành thành công trái phiếu này đã một lần nữa khẳng định năng lực của CII trong việc tiếp cận nguồn vốn quốc tế, giúp nâng cao uy tín tín dụng của CII đối với thị trường vốn trong và ngoài nước. Đồng thời việc phát hành trái phiếu có thời hạn 10 năm giúp CII thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng giảm dần nợ ngắn hạn, qua đó cải thiện đáng kể sức khỏe tài chính của công ty.



2. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành.

Hội Đồng Quản Trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều Hành trong việc giải quyết thành công xây dựng lại hình ảnh cũng như củng cố hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2019. Cụ thể như sau:

- Ban Điều Hành đã có nhiều nỗ lực trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, có nhiều giải pháp đột phá trong công tác huy động vốn trong tình hình khó khăn chung của thị trường kinh doanh, cụ thể là đã phát hành thành công trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh thanh toán.
- Ban Điều Hành đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ, thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị, chế độ giải trình được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho Hội Đồng Quản Trị ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của Hội Đồng Quản Trị được hiệu quả hơn. Việc thực hiện chế độ công bố thông tin được thực hiện đúng theo quy định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán và được đánh giá cao.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Điều Hành công ty đã kịp thời lấy ý kiến chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị. Các thành viên Ban Điều Hành đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.
- Ban Điều Hành đã giải quyết được nhiều vấn đề khó khăn phát sinh ngoài dự kiến, từ đó tạo nên kinh nghiệm để đối phó với khủng hoảng bao gồm nhưng không hạn chế ở việc xử lý các mối quan hệ, nâng cao năng lực tài chính, hoàn thiện công tác tổ chức quản lý nhân sự và kinh doanh, nâng cao quản trị rủi ro, và điều chỉnh chiến lược phát triển cho phù hợp với tình hình mới.

3. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2019

Trong năm 2019, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị ban hành 35 Nghị quyết tập trung vào công tác tổ chức, nhân sự, đầu tư, tài chính và hợp tác kinh doanh.

4. Kế hoạch Hội Đồng Quản Trị năm 2020

Trong năm 2020, Hội Đồng Quản Trị sẽ tập trung chỉ đạo và thực hiện các hoạt động chủ yếu sau đây:

- Tiếp tục giải quyết các khó khăn vướng mắc phát sinh từ môi trường kinh doanh chung.
- Tiếp tục thực hiện các công tác xúc tiến và hoàn thành các dự án hiện hữu, công tác huy động vốn.
- Chỉ đạo công tác quản trị dự án, quản trị tài chính đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho dự án và đảm bảo khả năng thanh khoản.
- Tiếp tục rà soát, bổ sung quy chế quản trị công ty và các quy chế nội bộ của công ty nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản trị công ty.
- Nghiên cứu và xây dựng định hướng chiến lược phát triển của công ty trong tình hình mới.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội Đồng Quản Trị

- Danh sách thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ			Thành viên
		Cá nhân	Đại diện	Tỷ lệ	
Lê Vũ Hoàng	Chủ Tịch	2.493.186		0,88%	Không điều hành
Nguyễn Quang Thanh	P.Chủ Tịch		24.049.215	8,49%	Không điều hành
Lê Quốc Bình	Ủy Viên	6.040.747		2,44%	Điều hành
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy Viên	804.454		0,28%	Điều hành
Dương Trường Hải	Ủy Viên				Không điều hành
Nguyễn Lê Hoàng Yến	Ủy Viên				Không điều hành
Nguyễn Hồng Sơn	Ủy Viên		25.194.821	8,90%	Không điều hành
Đặng Ngọc Thanh	Ủy Viên				Không điều hành
John Eric Francia	Ủy Viên		21.569.840	7,62%	Không điều hành

▪ **Họp Hội Đồng Quản Trị**

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Lê Vũ Hoàng	Chủ Tịch	28/04/2012	35/35	100%	
Nguyễn Quang Thanh	P.Chủ Tịch	08/04/2013	35/35	100%	
Đặng Ngọc Thanh	Ủy Viên	28/04/2012	34/35	97%	Lý do cá nhân
Lê Quốc Bình	Ủy Viên	28/04/2012	35/35	100%	
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy Viên	28/04/2012	35/35	100%	
Dương Trường Hải	Ủy Viên	18/04/2019	34/35	97%	Được bổ nhiệm từ ngày 18/04/2019 nên chỉ tham gia cuộc họp ngày 28/6/2019 Ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp
John Eric Francia	Ủy Viên	08/04/2013	35/35	100%	Ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai. Ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Nam Phương.
Nguyễn Hồng Sơn	Ủy Viên	25/01/2014	35/35	100%	Ủy quyền cho Ông Trần Thái Tùng
Kang Sang In	Ủy Viên	14/12/2016	34/35	97%	Ủy quyền cho bà Kim Ji Hyun. Ủy quyền/ Đại diện Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến



▪ Nội dung và kết quả của các cuộc họp Hội Đồng Quản Trị (niên khóa 2017 - 2022)

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
191/NQ-HĐQT (NK2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/01/2019	Bổ nhiệm thư ký hội đồng quản trị tạm thời
192/NQ-HĐQT (NK2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/01/2019	Thay đổi chiến lược thành lập CII Land
193/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/01/2019	Thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2018
194/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/01/2019	Phê chuẩn việc cầm cố, thế chấp các tài sản để làm tài sản bảo đảm cho khoản bảo lãnh GuarantCo đối với nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của CII.
195/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	31/01/2019	Thông qua phương án phát hành riêng lẻ 500 tỷ đồng giá trị trái phiếu.
196/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/02/2019	Phê duyệt khối lượng cổ phiếu được mua để làm cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2016
197/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/02/2019	Bảo lãnh và sử dụng tài sản để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ vay của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII tại HD Bank.
198/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	28/2/2019	Thông nhất triệu tập họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018
200/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	27/03/2019	Chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần, trái phiếu CTCP Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng thuộc sở hữu của CII.

201/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	27/03/2019	Chấp thuận về mặt chủ trương cho phép CII kết hợp cùng một số đối tác xúc tiến và nghiên cứu đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái có quy mô 315 hécta tại Long Khánh, Đồng Nai.
202/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/03/2019	Thống nhất các nội dung báo cáo đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
203/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/03/2019	Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 500 tỷ giá trị trái phiếu
204/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/03/2019	Thay thế thành viên Hội đồng quản trị độc lập từ ông Dominic Scriven sang ông Dương Trường Hải
205/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/04/2019	Ủy quyền Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị quyết định các vấn đề liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư không hiệu quả
206/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/04/2019	Thông qua Quy chế giao dịch nội bộ
207/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	18/04/2019	Bổ nhiệm thư ký Hội đồng quản trị
208/NQ-HĐQT(NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/05/2019	Thông qua việc bảo lãnh và sử dụng tài sản để đảm bảo cho những khoản vay của các đơn vị thuộc CII Group.
209/NQ-HĐQT(NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/05/2019	Thay thế thành viên Hội đồng quản trị độc lập từ ông Kang Sang In sang bà Nguyễn Lê Hoàng Yến để báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
210/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	13/05/2019	Chấp thuận thế tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII tại Ngân Hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long
211/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	24/05/2019	Chấp thuận CII nâng tỷ lệ sở hữu của CII tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bày Bày lên 64%

212/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	28/06/2019	Cho phép Công Ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm hợp tác đầu tư với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Thủ Thiêm River Park theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh
213/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	28/06/2019	Thông qua việc thuê bên tư vấn độc lập là Chi nhánh Công Ty TNHH Thuế và Tư Vấn KPMG và Chi nhánh Công Ty TNHH Tư Vấn Tài Chính và Quản Trị Kinh Doanh Deloitte Việt Nam thực hiện việc tư vấn đánh giá dòng tiền của CII đến năm 2030
214/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/07/2019	Thông qua phương án phát hành 800 tỷ đồng giá trị trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ
215/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/07/2019	Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam - thành viên duy nhất tại Việt Nam của MOORE STEPHENS INTERNATIONAL - là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 cho CII
216/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/08/2019	Phê duyệt kế hoạch bán 35.329.870 cổ phiếu quỹ với giá bán tối thiểu là 32.650 đồng/cổ phiếu.
290/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/09/2019	Chấp thuận cho CII nâng tỷ lệ của CII tại Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) lên 79% tính trên tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành
217/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/10/2019	Phê duyệt dừng hợp tác đầu tư với HongKong Land (HKL) và cho phép CII chủ động đàm phán và thương thảo với các nhà đầu tư khác thay thế HKL
218/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	9/10/2019	Thông qua phương án phát hành 500 tỷ đồng giá trị trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ
219/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/10/2019	Bổ nhiệm thư ký Hội đồng quản trị
220/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	06/11/2019	Thông qua phương án phát hành 1.300 tỷ đồng giá trị trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ

221/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/11/2019	Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) vay vốn tại Ngân hàng Hdbank và đồng ý cho CII bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho KBTT tại HDBank
222/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/11/2019	Làm rõ phạm vi ủy quyền cho Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị tại Nghị quyết số 217/NQ-HĐQT(NK 2017-2022) ngày 09/10/2019 của HĐQT CII
223/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/11/2019	Ủy quyền cho Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị căn cứ tình hình thực tế của Công Ty quyết định việc chi trả cổ tức đợt 1 năm 2019 theo hướng (i) thời điểm chi trả không quá 31/03/2020; và (ii) tỷ lệ chi trả khoảng 16% bằng tiền mặt Chấp thuận cho Công Ty CII thành lập Phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng để quản lý các dự án bất động sản của các đơn vị thành viên CII.
224/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (biên bản họp Hội đồng quản trị)	27/11/2019	Chấp thuận thông qua việc CII thực hiện mua lại trước hạn 40 triệu USD giá trị Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TPHCM (Trái Phiếu) đã phát hành ngày 05/01/2017 từ nhà đầu tư Keb Hanabank Trustee And Custodian Business
225/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/12/2019	Chấp thuận phê duyệt thành lập phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII thay thế cho phòng Đầu tư hiện tại của CII. Bổ nhiệm Ông Dương Quang Châu - hiện đang là Giám đốc đầu tư CII sẽ giữ chức vụ Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII

▪ **Tiểu Ban thuộc Hội Đồng Quản Trị**

Tiểu Ban thi đua khen thưởng:

STT	Thành viên Tiểu Ban thi đua khen thưởng	Chức vụ
1	John Eric Francia	Trưởng ban
2	Nguyễn Hồng Sơn	Thành Viên
3	Nguyễn Quang Thanh	Thành Viên

2. Ban Kiểm Soát

▪ Thành viên Ban Kiểm soát

STT	Thành viên Tiểu Ban thi đua khen thưởng	Chức vụ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban	15.273	0,01%
2	Trần Thị Tuất	Thành viên	-	-
3	Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	-	-

▪ Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đoàn Minh Thư	Trưởng ban	02	100%	
2	Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	02	100%	
3	Trần Thị Tuất	Thành viên	02	100%	

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp và có các quyết định sau đây:

- Lập kế hoạch hoạt động Ban Kiểm soát năm 2019;
- Thực hiện kiểm tra và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty theo quý, năm 2019;
- Kiểm tra việc công bố thông tin của công ty có được đầy đủ, trung thực và tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện kiểm tra rà soát báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2018 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2019 của Hội đồng quản trị công ty trước khi trình Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát trình tự, thủ tục tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- Phối hợp với Ban Điều Hành

▪ Đánh giá sự phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông

- Nhìn chung, trong năm 2019 hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm soát với Hội Đồng Quản Trị – Tổng Giám đốc và cổ đông đạt được kế hoạch đề ra, đáp ứng yêu cầu.

- Ban kiểm soát đã chủ động trao đổi, thống nhất với Hội đồng quản trị Công ty về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát tại Công ty, phối hợp với Ban Điều Hành trong quá trình triển khai công tác kiểm tra, giám sát này.
- Ban Kiểm soát đã thông báo kế hoạch kiểm tra cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành định kỳ hàng quý. Hội đồng quản trị Công ty và Ban Điều Hành đã tạo điều kiện cho Ban kiểm soát thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.
- Hội đồng quản trị Công ty, Ban kiểm soát, Ban Điều Hành và các cán bộ quản lý của Công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

▪ Thù lao và các khoản lợi ích của Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát

Sự tiến bộ của CII trong năm vừa qua được tạo nên bởi sự dẫn dắt và điều chỉnh kịp thời và đúng đắn của Hội Đồng Quản Trị cũng như Ban Kiểm Soát. Chính vì vậy, năm 2019, Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát dự kiến sẽ nhận thù lao và khen thưởng với tổng giá trị 6,000,000,000 VNĐ.

▪ Thù lao và các khoản lợi ích của Ban Điều Hành

Thành viên	Lương	Lợi ích khác	Thưởng	Tổng cộng
Lê Vũ Hoàng	99%	1%	0%	100%
Lê Quốc Bình	98%	2%	0%	100%
Nguyễn Mai Bảo Trâm	63%	0%	37%	100%
Nguyễn Văn Thành	100%	0%	0%	100%
Nguyễn Thị Hồng Diệp	96%	4%	0%	100%
Lê Hoàng	92%	7%	1%	100%
Dương Quang Châu	98%	2%	0%	100%
Nguyễn Thị Thu Trà	97%	3%	0%	100%
Nguyễn Quỳnh Hương	97%	3%	0%	100%
Nguyễn Trường Hoàng	100%	0%	0%	100%

Lương, thưởng và các lợi ích khác của các Ban Điều Hành trong năm 2019 là 6,304,287,495 đồng.

- **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan tại thời điểm từ 01/01/2018 đến 31/12/2018:**

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm
Lê Quốc Bình	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.040.747	0,42%	6.040.747	2,44%	Đầu tư sở hữu cổ phần CII
Dương Quang Châu	Giám đốc Đầu tư	353.200	0,14%	200.000	0,08%	Đầu tư sở hữu cổ phần CII
Công ty TNHH Lê Thành Cường	Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ	0	0%	4,049,840	1,63%	Đầu tư sở hữu cổ phần CII
Công ty CP Đầu tư Tân Tam Mã	Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ	7.900.270	3,19%	10.900.270	4,40%	Đầu tư sở hữu cổ phần CII

- **Hợp đồng và giao dịch trong kỳ với các bên liên quan (Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VNĐ)**

GIAO DỊCH VỚI CÁC CÔNG TY CON	
Công ty CII B&R	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	146.400.000.000
Hoàn trả vốn công ty con hỗ trợ	87.274.227.094
Lãi vay phải trả	6.347.988.258
Thanh toán tiền lãi vay	4.656.402.645
Lãi cho vay phải thu	16.596.791.547
Nhận thanh toán lãi cho vay	5.662.469.402
Thực hiện bù trừ công nợ	304.077.078.198
Công ty CII E&C	
Cho vay	526.620.000.000
Thu hồi tiền cho vay	526.620.000.000

Lãi cho vay phải thu	1.284.279.517
Nhận thanh toán lãi cho vay phải thu	1.284.279.517
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	615.267.994.306
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty con	580.205.338.717
Lãi vay phải trả	23.744.001.971
Thanh toán lãi vay phải trả công ty con	23.687.602.579
Công ty SII	
Hỗ trợ vốn công ty con	95.800.000.000
Lãi vay phải thu công ty con	3.110.356.164
Thực hiện bù trừ công nợ	43.110.356.164
Lãi chậm thanh toán giá trị chuyển nhượng dự án	12.858.333.976
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	30.000.000.000
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty con	30.000.000.000
Lãi vay phải trả công ty con	207.123.288
Thanh toán lãi vay công ty con	207.123.288
Công ty TNHH MTV Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	
Lợi nhuận được chia trong kỳ	3.500.000.000
Hợp tác đầu dự án	147.930.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu dự án	12.500.000.000
Chuyển giao chi phí đầu tư dự án	5.090.207.455
Lãi hợp tác đầu tư phải thu công ty con	13.331.106.649
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ gia	
Góp vốn điều lệ trong kỳ	601.300.000.000
Lợi nhuận được chia trong kỳ	237.000.000.000
Hỗ trợ vốn công ty con	14.500.000.000
Lãi vay phải thu công ty con	444.062.500
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	158.176.740.000
Chuyển công nợ phải trả vốn hỗ trợ công ty con	206.400.526.667

Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	5.733.827.225
Chuyển trả chi phí sử dụng vốn cho công ty con	7.709.628.341
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	3.268.410.947
Lợi nhuận được chia trong kỳ	3.000.000.000
Thanh toán chi phí sử dụng vốn cho công ty con	3.483.780.891
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	3.400.000.000
Hoàn vốn hỗ trợ cho công ty con	12.733.587.978
Thực hiện bù trừ công nợ	6.467.368.869
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	
Lợi nhuận được chia	4.500.000.000
Thực hiện bù trừ công nợ	6.467.368.869
Công ty TNHH MTV Bắc Thủ Thiêm	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	1.377.216.119.619
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	113.235.782.157
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty con	917.042.404.589
Hoàn trả chi phí sử dụng vốn cho công ty con	112.936.861.856
Lợi nhuận được chia trong kỳ	118.500.000.000
Công ty VPII	
Chi phí sử dụng vốn phải trả	338.060.707
Công ty NBB	
Hợp tác đầu dự án	86.000.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu dự án	50.000.000.000
Lợi nhuận đảm bảo được chia từ hợp tác đầu tư dự án	153.613.605.278
Nhận khoản lợi nhuận đảm bảo được chia từ hợp tác đầu tư	173.732.699.922
Thu hồi vốn góp hợp tác đầu tư dự án	370.487.200.000
Thu hồi khoản chuyển nhượng vốn góp	430.000.000.000

GIAO DỊCH VỚI CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT	
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Thủ Thiêm	
Góp vốn điều lệ	465.578.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	
Hỗ trợ vốn cho công ty	707.140.000.000
Lãi cho vay phải thu	11.446.741.755
Lợi nhuận được chia trong kỳ	163.459.256.671
Thu hồi tiền cho vay	634.841.000.000
GIAO DỊCH VỚI CÔNG TY KHÁC TRONG CÙNG TẬP ĐOÀN	
Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây Dựng CII E&C	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty	20.000.000.000
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty	20.000.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phải trả	970.410.959
Thanh toán lãi vay phải trả cho công ty	970.410.959
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty	46.200.000.000
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty	244.200.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phải trả	506.219.178
Thanh toán chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	527.958.904
Công ty CP BOT trung Lương Mỹ Thuận	
Hỗ trợ vốn hợp tác đầu tư cho công ty	599.780.000.000
Nhận hoàn vốn hợp tác đầu tư	179.000.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải thu	96.818.948.288

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Địa chỉ công bố và cung cấp báo cáo tài chính công ty mẹ hoặc báo cáo tài chính hợp nhất

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Phòng: Tài chính – Kế toán
- Địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà Sun Wah, Số 115 Đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM.

Trên đây là Báo Cáo Thường Niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII). Công ty CII kính báo cáo đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán, quý cổ đông, quý nhà đầu tư được rõ.

Trân trọng



LÊ QUỐC BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 99

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000747 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần thay đổi.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.831.681.520.000 VND, chia thành 283.168.152 cổ phần (tại ngày 01 tháng 01 năm 2019 là 2.830.432.730.000 VND được chia thành 283.043.273 cổ phần bằng nhau), mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 20, tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company.

Tên Công ty viết tắt là: CII

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Đặng Ngọc Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông John Eric T. Francia	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
Ông Kang Sang In	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2019)
Ông Dominic Scriven	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2019)

Ban Kiểm soát

Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Giám đốc quản lý vốn
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị (bổ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp	Giám đốc kế hoạch hành chính (miễn nhiệm ngày 4 tháng 2 năm 2020)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 2 tháng 01 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 250 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ. Đây là các trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền với kỳ hạn 2 năm kể từ ngày phát hành. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi (3 tháng/kỳ) đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ sau, lãi suất được tính bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 3,85%/năm.

Ngày 2 tháng 1 năm 2020, CII đã hoàn tất việc mua lại 79,98% phần vốn trong TTRVP từ SAL và ngay sau đó, thực hiện chuyển nhượng 80% vốn góp trong TTRVP cho CG. Giao dịch chuyển nhượng này đã hoàn tất vào ngày 3 tháng 1 năm 2020.

Ngày 06 tháng 01 năm 2020, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại trước hạn 400 trái phiếu với tổng mệnh giá 40 triệu USD phát hành cho Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 1 và thanh toán đầy đủ các khoản nợ của trái phiếu này theo thỏa thuận với nhà đầu tư với tổng giá trị là 42.663.440 USD.

Ngày 13 tháng 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 2000 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ. Đây là các trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền với kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Lãi suất trái phiếu là 11%/năm.

Ngày 19 tháng 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 2.200 trái phiếu riêng lẻ có giá trị 220.000.000.000 VND. Đây là các trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo và không kèm chứng quyền với kỳ hạn 13 tháng kể từ ngày phát hành. Lãi suất là 11%/năm, được cố định cho toàn bộ kỳ hạn của trái phiếu.

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài các sự kiện đã nêu trên, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại chúng có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2017 và Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số: 412/2020/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 6 đến trang 99, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số 5.4, Công ty đang ghi nhận khoản phải thu Công ty CP Đầu tư Tuấn Lộc (“Tuấn Lộc”) với giá trị là 715.439.616.238 VND bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi. Đây là các khoản phải thu theo hợp đồng ký với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (“Tuấn Lộc”) với mục đích là để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty CP BOT Trung Lương Mỹ Thuận (“Doanh nghiệp dự án”) và đảm bảo bằng chính cổ phần mà công ty này sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Tuấn Lộc sẽ chính thức chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Những năm qua do nhiều yếu tố khách quan dẫn đến dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai. Tuy nhiên, vào ngày 04 tháng 12 năm 2019, dự án đã chính thức được giải ngân số tiền 1.390 tỷ VND vốn Ngân sách Nhà nước. Doanh nghiệp dự án đang đẩy nhanh tiến độ thi công, đảm bảo mục tiêu hoàn thành dự án vào quý II năm 2021, điều chỉnh một số hạng mục đảm bảo thông tuyến vào cuối năm 2020. Với thỏa thuận hưởng lợi nhuận trên tỷ suất cố định của hợp đồng BOT thì nhà đầu tư không bị tổn thất giá trị. Bên cạnh đó, theo hợp đồng đã ký kết thì Công ty là người nắm giữ quyền, khi dự án hoàn thành thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khoản đầu tư trên có hiệu quả và chắc chắn sẽ bảo toàn vốn đầu tư.

Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 6.6 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng vào ngày 9 tháng 4 năm 2019 Công ty đã đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) với tỷ lệ quyền biểu quyết là 50,45%. Công ty NBB chính thức trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Ngày 23 tháng 3 năm 2018 đã xảy ra vụ cháy Chung cư Carina Plaza, tọa lạc tại số 1648 đường Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Chung cư Carina do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - một công ty con do NBB sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chập chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty NBB, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND (chi tiết xem tại Thuyết minh số 5.5). Tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty NBB, do chưa có kết luận chính thức từ cơ quan điều tra về giá trị thiệt hại thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư nên Công ty chưa thể xác định được giá trị hợp lý của khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến vụ việc này làm cơ sở điều chỉnh giá trị hợp lý của tài sản thuần khi hợp nhất công ty NBB.

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty cũng chưa có cơ sở để ghi nhận dự phòng nghĩa vụ phải trả vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, khoản đền bù thiệt hại thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư (nếu có) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.



Phan Huy Thăng
Phó Tổng Giám đốc
 Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0147-2018-137-1
 Giấy Ủy quyền số: 13/2020/UQ-CPAVIETNAM
 ngày 26/03/2020 của Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
 Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network
 Tp. Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020



Nguyễn Thị Ngọc Châm
Kiểm toán viên
 Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 2980-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.187.671.114.708	5.901.242.348.316
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	636.526.058.521	483.045.005.565
1. Tiền	111		513.894.949.937	247.912.110.634
2. Các khoản tương đương tiền	112		122.631.108.584	235.132.894.931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		813.428.434.358	324.556.540.247
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.14a	615.576.040.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.14a	197.852.394.358	324.556.540.247
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.572.279.751.558	4.001.479.319.860
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	1.026.596.905.794	830.577.860.480
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	932.489.082.787	987.242.738.910
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4a	783.775.617.875	1.030.652.370.879
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5a	878.820.618.719	1.217.623.679.523
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(50.434.786.288)	(64.617.329.932)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.032.312.671	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	5.941.090.828.571	981.905.020.740
1. Hàng tồn kho	141		5.941.090.828.571	981.905.020.740
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		224.346.041.700	110.256.461.904
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	5.724.358.946	4.220.606.319
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		203.324.712.766	100.560.039.694
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.19a	15.296.969.988	5.475.815.891

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.061.456.822.409	16.370.511.504.734
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.993.696.422.540	2.713.368.832.655
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	-	215.000.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	29.656.710.321	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4b	1.472.705.250.000	848.953.993.353
4. Phải thu dài hạn khác	216	5.5b	1.491.334.462.219	1.649.414.839.302
II. Tài sản cố định	220		5.831.548.627.461	5.365.680.323.525
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.370.891.610.687	2.290.180.388.213
- Nguyên giá	222		3.059.008.594.927	2.863.510.793.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(688.116.984.240)	(573.330.405.034)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	1.795.833.354	19.486.187.953
- Nguyên giá	225		2.040.909.091	26.321.636.347
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(245.075.737)	(6.835.448.394)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	3.458.861.183.420	3.056.013.747.359
- Nguyên giá	228		6.006.217.156.837	5.255.723.280.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.547.355.973.417)	(2.199.709.533.634)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	284.160.409.339	231.046.066.336
- Nguyên giá	231		326.174.689.756	258.388.658.755
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(42.014.280.417)	(27.342.592.419)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.935.006.914.900	4.310.241.753.437
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	4.935.006.914.900	4.310.241.753.437
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	1.508.445.281.228	1.597.037.697.867
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	5.14b	1.139.287.176.228	1.351.704.302.867
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14c	367.648.105.000	274.833.395.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.14c	(2.000.000.000)	(29.500.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.14d	3.510.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.508.599.166.941	2.153.136.830.914
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8b	696.016.304.793	395.511.854.650
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15a	224.097.668.194	9.061.602.374
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		3.042.304.622	-
4. Lợi thế thương mại	269	5.16	1.585.442.889.332	1.748.563.373.890
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		29.249.127.937.117	22.271.753.853.050

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		20.543.022.273.089	14.558.270.454.602
I. Nợ ngắn hạn	310		11.472.174.859.109	6.502.279.380.887
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	650.921.846.115	361.629.807.884
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18a	1.748.987.965.651	334.371.189.185
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19b	192.726.928.318	106.063.067.971
4. Phải trả người lao động	314		41.189.705.423	15.594.360.491
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	233.403.987.980	92.319.684.090
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	61.678.583	111.905.333
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.22a	3.506.175.733.556	1.002.701.559.639
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.23a	5.057.214.178.862	4.551.791.504.146
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.492.834.621	37.696.302.148
II. Nợ dài hạn	330		9.070.847.413.980	8.055.991.073.715
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18b	-	80.976.000.000
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.21	-	200.000.000.008
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.22b	114.635.557.011	6.193.813.988
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.23b	8.794.214.450.136	6.292.628.358.750
5. Trái phiếu chuyển đổi	339	5.24	-	1.361.463.567.945
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.15b	151.997.406.833	114.729.333.024
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		10.000.000.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.706.105.664.028	7.713.483.398.448
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.25	8.706.105.664.028	7.713.483.398.448
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.831.681.520.000	2.830.432.730.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.831.681.520.000	2.830.432.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		424.576.430.045	418.479.467.361
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	5.968.432.055
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
5. Cổ phiếu quỹ	415		(851.997.873.500)	(851.997.873.500)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		228.332.974.388	217.516.506.623
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.491.193.381.827	2.361.191.108.664
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.250.190.657.920	2.356.214.472.388
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		241.002.723.907	4.976.636.276
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.575.659.146.821	2.725.232.942.798
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		29.249.127.937.117	22.271.753.853.050

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Hương

Tổng Giám đốc



Lê Quốc Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.26	1.848.725.839.113	2.702.951.883.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.26	35.564.717.422	16.949.205.980
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.26	1.813.161.121.691	2.686.002.677.838
4. Giá vốn hàng bán	11	5.27	1.242.910.738.099	1.937.276.901.153
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		570.250.383.592	748.725.776.685
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.28	1.156.598.475.397	547.936.385.635
7. Chi phí tài chính	22	5.29	1.137.989.318.636	649.685.337.919
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		729.269.062.304	632.222.454.399
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		24.547.971.269	70.797.905.471
9. Chi phí bán hàng	25	5.30	40.199.009.381	34.923.399.670
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.31	542.395.441.037	515.112.107.921
11. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.813.061.204	167.739.222.281
12. Thu nhập khác	31	5.32	518.973.991.208	243.964.177.608
13. Chi phí khác	32	5.33	26.975.416.059	19.543.734.324
14. Lợi nhuận khác	40		491.998.575.149	224.420.443.284
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		522.811.636.353	392.159.665.565
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.34	178.075.083.991	174.679.575.630
17. (Thu nhập)/chi phí thuế hoãn lại	52	5.15	(177.115.094.740)	2.352.389.609
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		521.851.647.102	215.127.700.326
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		195.843.737.421	95.009.480.789
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		326.007.909.681	120.118.219.537
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.35	751	387
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.36	735	380

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Mai Thị Thu Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mai Hương



Tổng Giám đốc

Lê Quốc Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã TM số	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	522.811.636.353	392.159.665.565
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	583.725.130.756	582.623.290.656
Các khoản dự phòng	03	12.284.818.994	3.366.066.248
Lỗi/(lỗi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	34.840.734.976	(385.081.830)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(878.897.949.278)	(408.477.185.854)
Chi phí lãi vay	06	944.492.890.408	637.013.027.126
Các khoản điều chỉnh khác	07	(380.626.477.252)	(381.324.844.141)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	838.630.784.957	824.974.937.770
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	17.194.133.869	(20.277.942.325)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1.825.500.048.290)	169.584.225.280
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.622.760.670.490	428.002.571.753
Tăng chi phí trả trước	12	(4.828.936.080)	(7.435.431.839)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(615.576.040.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(726.081.626.523)	(551.715.820.552)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(171.417.180.454)	(124.959.801.863)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(2.555.962.494)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	135.181.757.969	715.616.775.729
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.331.408.190.861)	(1.244.121.500.744)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(940.040.030.348)	(1.447.679.894.274)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	695.837.398.521	429.940.040.926
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(735.212.202.878)	(572.939.246.953)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.093.291.593.669	167.184.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	171.816.688.486	116.442.778.459
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.045.714.743.411)	(2.551.173.822.586)

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 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	38.560.000.000
2. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(103.632.643.734)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	6.246.695.564.609	5.362.048.632.427
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(5.172.686.574.673)	(4.208.504.994.229)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(9.912.027.307)	(9.274.071.612)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(82.924.231)	(70.416.232.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.064.014.038.398	1.008.780.690.644
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		153.481.052.956	(826.776.356.213)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		483.045.005.565	1.309.821.361.778
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		636.526.058.521	483.045.005.565

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Hương

Tổng Giám đốc



Lê Quốc Bình

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000747 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần thay đổi.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.831.681.520.000 VND, chia thành 283.168.152 cổ phần (tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 là 2.830.432.730.000 VND được chia thành 283.043.273 cổ phần bằng nhau), mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 20, tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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: CII.

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

1.2. 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; 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 thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.3 Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 1 năm 2019, Công ty đã phát hành trái phiếu doanh nghiệp được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd. với tổng giá trị phát hành thành công là 1.150 tỷ VND.

Ngày 20 tháng 12 năm 2018, Bộ Giao thông Vận tải đã chấp thuận cho CII B&R, một công ty con của Công ty, nhận chuyển nhượng 50,53% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên từ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc. Các thủ tục chuyển nhượng đã được hoàn tất trong tháng 1 năm 2019, do đó, Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên chính thức trở thành công ty con của CII B&R từ ngày 21 tháng 1 năm 2019. Đây là doanh nghiệp thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, nối tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh theo hình thức hợp đồng B.O.T.

1.3 Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Vào ngày 9 tháng 4 năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) đã thực hiện giao dịch mua cổ phiếu quỹ dẫn đến thay đổi tỷ lệ quyền biểu quyết của các cổ đông, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NBB lên 50,45%. Theo đó, NBB trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019, Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh được thành lập với vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty đăng ký góp 9,5 tỷ tương đương 95% tỷ lệ quyền biểu quyết. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn đang tiếp tục góp vốn vào công ty con.

Ngày 30 tháng 7 năm 2019, Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Hòa Phú.

Ngày 16 tháng 9 năm 2019, Công ty CII E&C - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 7.800.000 cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia và chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Dân dụng CII E&C vào ngày 26 tháng 9 năm 2019.

Theo yêu cầu mua lại trái phiếu trước hạn của Quỹ đầu tư Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 1 thông qua nhà đầu tư được ủy thác Keb Hana Bank Trustee and Custodian Business, ngày 8 tháng 11 năm 2019 Công ty đã thông báo sẽ mua lại 40 triệu USD trái phiếu vào ngày tròn 3 năm kể từ ngày phát hành. Ngày 6 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại và thanh toán đầy đủ các khoản nợ của trái phiếu này theo thỏa thuận với nhà đầu tư.

Vào ngày 4 tháng 10 năm 2019, Quỹ đầu tư Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 2 cũng thông qua nhà đầu tư được ủy thác Industrial Bank of Korea đã yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu trước hạn trị giá 20 triệu USD phát hành vào ngày 11 tháng 7 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, toàn bộ mệnh giá trái phiếu chuyển đổi đã được phân loại và trình bày là nợ ngắn hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất (xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.24).

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào mười một (11) công ty con và hai (02) công ty liên doanh, liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Tp. Hồ Chí Minh	54,46%	54,46%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	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
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII)	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
4. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII)	Tp. Hồ Chí Minh	50,61%	50,61%	Kinh doanh hạ tầng nước môi trường
5. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Tp. Hồ Chí Minh	66,99%	66,99%	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cho thuê văn phòng
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Tp. Hồ Chí Minh	98,85%	98,85%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T Cầu Bình Triệu
9. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng
10. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Tp. Hồ Chí Minh	68,21%	68,21%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Công ty liên doanh, liên kết				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC)	Tp. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Thủ Thiêm River Park (TTRP)	Tp. Hồ Chí Minh	20,01%	20,01%	Kinh doanh bất động sản

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Ngoài các công ty đang đầu tư trực tiếp, Công ty cũng thực hiện đầu tư gián tiếp vào các công ty con và công ty liên doanh, liên kết thông qua các công ty con khác như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R				
<u>Công ty con</u>				
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn (SGBC)	Tp. Hồ Chí Minh	89,98%	89,98%	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	Tp. Hồ Chí Minh	51%	51%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuan Invest JSC)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	99,99%	99,99%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	100%	100%	Đầu tư xây dựng và thu phí giao thông hoàn vốn cho dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
5. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Tp. Hồ Chí Minh	50,53%	50,53%	Đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre
7. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	Tỉnh Bến Tre	50,71%	50,36%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	Tỉnh Bình Dương	99,99%	99,99%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
<u>Công ty liên doanh</u>				
1. Công ty CP BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Tp. Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%	Đầu tư, xây dựng đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII				
<u>Công ty con</u>				
1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (Enviro)	Tp. Hồ Chí Minh	85%	85%	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Tỉnh Lâm Đồng	90%	90%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Tỉnh Gia Lai	55%	55%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Tp. Hồ Chí Minh	50,98%	50,98%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Tỉnh Gia Lai	51%	51%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
6. Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Tỉnh Gia Lai	51%	51%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
<u>Công ty liên kết</u>				
1. Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Tp. Hồ Chí Minh	43%	43%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C				
<u>Công ty con</u>				
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	Tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
2. Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng CII E&C (CII E&C-BM)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Buôn bán vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII				
<u>Công ty con</u>				
1. Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	Tỉnh Bình Dương	55%	55%	Cung cấp dịch vụ thu phí giao thông đường bộ

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy				
Công ty con				
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh nhà và bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Quản lý điều hành và kinh doanh Mô nước khoáng Trà Bồng
Công ty liên kết				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	49,00%	49,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
2. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản

1.5 Tuyên bố 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.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định là doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần, trừ khi doanh nghiệp có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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.

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 khác 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 trong 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 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 tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát của Công ty được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 kinh doanh. 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 ghi nhận là một loại tài sản dài hạn trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính nhưng không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng. Định kỳ, Công ty 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 kinh doanh 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 công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

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.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền): Đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Nợ phải thu): Đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ bình quân của các ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra bình quân của các ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), gồm: Cổ phiếu; trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá trị ghi sổ theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: Được trình bày theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập. Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý, việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu về cho vay là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013; Thông tư 147/2016/TT-BTC hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi Thông tư 45/2013/TT-BTC về trích khấu hao tài sản cố định hiệu lực từ 28/11/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư 147/2016/TT-BTC hướng dẫn chế độ, quản lý, sử dụng, và trích khấu hao TSCĐ.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

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 mà Công ty có được thông qua việc mua lại công ty con được vốn hóa và ghi nhận như một 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.

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 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.

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.

b. Phương pháp khấu hao

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

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

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo phương pháp tỷ trọng doanh thu. Giá trị trích khấu hao hàng năm được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ giữa doanh thu thu được hàng năm và tổng doanh thu ước tính.

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 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 khoáng sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mà Công ty được quyền khai thác.

Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 5 đến 10 năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ phi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây). Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, trung tâm thương mại và 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 giá trị suy giảm.

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 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:

	<u>Số năm</u>
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	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 mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

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

Nguyên tắc kế toán 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.

Nguyên tắc kế toán chi phí 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, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, chi phí nhà mẫu và môi giới của các dự án kinh doanh bất động sản 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 đủ điều kiện vốn hóa vào nguyên giá tài sản hoặc 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 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước (Tiếp theo)

Chi phí bóc tảng phù trong quá trình khai thác đá

Chi phí bóc tảng phù 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 năm 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.

Chi phí môi giới, chi phí nhà mẫu 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.

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 sửa chữa duy tu trạm thu phí giao thông, mỏ khai thác khoáng sản, 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.

Nguyên tắc kế toán 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các khoản dự phòng

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận 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”.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

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.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức chính thức 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 Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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:

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ

Doanh thu từ hoạt động thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ trong giai đoạn thu phí được ghi nhận dựa trên doanh số bán vé cầu đường dưới các hình thức theo mức quy định của Nhà nước áp dụng trên mỗi tuyến đường bộ nhất định 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 năm 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 bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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).

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

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. Thu nhập này được ghi nhận vào thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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 trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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.

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.

Nguyên tắc và phương pháp chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Lãi cơ bản 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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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 năm 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung 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 chứ không phải là hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh điện năng, xây lắp, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	7.755.262.235	9.423.690.201
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	506.139.687.702	238.488.420.433
Các khoản tương đương tiền	122.631.108.584	235.132.894.931
Cộng	636.526.058.521	483.045.005.565

Các khoản tương đương tiền thể hiện giá trị các khoản tiền gửi ngân hàng với thời hạn gốc dưới 3 tháng.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền	490.401.412.974	356.048.026.863
Shining Armor Limited	242.409.601.492	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	215.000.000.000
Phải thu khách hàng khác	293.785.891.328	259.529.833.617
Cộng	1.026.596.905.794	830.577.860.480
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	215.000.000.000
Cộng phải thu ngắn hạn và dài hạn	1.026.596.905.794	1.045.577.860.480
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	430.000.000.000

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng theo hình thức B.O.T, B.T:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	190.002.765.082	209.262.065.296
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Mộ Cày Nam	54.923.544.300	-51.898.180.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Mộ Cày Bắc	45.626.195.184	43.477.638.984
Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	-	113.976.176.508
Các nhà thầu khác	45.859.563.776	120.265.333.371
Trả trước tiền mua khoản đầu tư vào đơn vị khác	5.820.497.512	260.263.110.275
Công ty Cổ phần Thương mại Nước Giải khát Khánh An	5.820.497.512	5.820.497.512
Công ty Cổ phần Hoàng An	-	158.442.612.763
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	96.000.000.000
Trả trước cho người bán khác	590.256.516.933	188.100.234.476
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	196.497.045.050	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	133.995.097.337	-
Công ty TNHH Bê tông Tiên Phong	-	37.529.165.800
Các đối tượng khác	259.764.374.546	150.571.068.676
Cộng	932.489.082.787	987.242.738.910
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	16.875.052.171	-
Các đối tượng khác	12.781.658.150	-
Cộng	29.656.710.321	-
Cộng trả trước cho người bán ngắn hạn và dài hạn	962.145.793.108	987.242.738.910

(i) Khoản trả trước để thực hiện môi giới bán căn hộ.

5.4 Phải thu về cho vay

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	324.471.670.494	287.055.685.976
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	190.104.723.313	171.234.193.320
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương Mại 592	67.799.992.222	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (ii)	44.105.177.434	344.105.177.434
Các đối tượng khác	157.294.054.412	228.257.314.149
Cộng	783.775.617.875	1.030.652.370.879
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	926.280.000.000	617.528.743.353
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (ii)	531.425.250.000	231.425.250.000
Các đối tượng khác	15.000.000.000	-
Cộng	1.472.705.250.000	848.953.993.353
Cộng các khoản cho vay	2.256.480.867.875	1.879.606.364.232
(*) Chi tiết phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iii)	926.280.000.000	505.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	112.028.743.353
Cộng	926.280.000.000	617.528.743.353

Thông tin bổ sung cho các khoản cho vay trong vế tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An vay để bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn của hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2018. Bên đi vay cam kết ngay khi nhận được các khoản phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu hoặc ngay khi thu xếp được tài chính sẽ thực hiện hoàn trả nợ vay cho Công ty. Lãi suất cho vay trong kỳ là 10,5%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng phần vốn của bên đi vay trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc vay dài hạn bao gồm:
- Khoản cho vay theo hợp đồng đã ký ngày 24 tháng 4 năm 2015 để đầu tư vào các dự án đang thực hiện và đã được gia hạn thanh toán đến ngày 30 tháng 06 năm 2021. Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 8,5%/năm. Số dư cuối kỳ của khoản cho vay là 231.425.250.000 VND.
 - Khoản cho vay theo hợp đồng ký ngày 9 tháng 1 năm 2017 với số tiền cho vay là 300 tỷ VND, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và đã được gia hạn thanh toán đến ngày 30 tháng 06 năm 2021. Lãi suất cho vay là 0,8%/tháng, được thanh toán vào ngày đáo hạn khoản cho vay.

5.4 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

Các khoản phải thu về cho vay đối với Công ty CP Đầu tư Tuấn Lộc (“Tuấn Lộc”) để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận - Doanh nghiệp dự án và đảm bảo bằng chính cổ phần mà công ty này sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Tuấn Lộc sẽ chính thức chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Những năm qua do nhiều yếu tố khách quan dẫn đến dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai. Tuy nhiên, vào ngày 4 tháng 12 năm 2019, dự án đã chính thức được giải ngân số tiền 1.390 tỷ VND vốn Ngân sách Nhà nước. Doanh nghiệp dự án đang đẩy nhanh tiến độ thi công, đảm bảo mục tiêu hoàn thành dự án vào quý II năm 2021, điều chỉnh một số hạng mục đảm bảo thông tuyến vào cuối năm 2020. Với thỏa thuận hưởng lợi nhuận trên tỷ suất cố định của hợp đồng BOT thì nhà đầu tư không bị tổn thất giá trị. Bên cạnh đó, theo hợp đồng đã ký kết thì Công ty là người nắm giữ quyền, khi dự án hoàn thành thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khoản đầu tư trên có hiệu quả và chắc chắn sẽ bảo toàn vốn đầu tư.

- (iii) Khoản cho Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận vay theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng là 11 năm. Lãi suất cho vay được áp dụng trong năm là 10,5%/năm.

5.5 Phải thu khác

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Tạm ứng vốn cho các đội thi công, ban quản lý dự án các công trình xây dựng	205.776.041.923	135.422.146.262
Đặt cọc, cầm cố, ký cược, ký quỹ	114.306.349.354	58.711.400.709
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư dự án	108.432.156.767	55.733.219.694
Tạm ứng tiền bồi thường do hòa hoãn <i>(xem thêm tại thuyết minh số 6.6)</i>	103.933.950.348	-
Phải thu người lao động	65.388.324.286	37.611.122.756
Tạm ứng tiền đền bù	47.681.156.352	-
Lãi trái phiếu, tiền gửi và cho vay	46.934.189.899	221.939.773.102
Phải thu các khoản phạt vi phạm hợp đồng	30.000.000.000	39.000.000.000
Các khoản vốn góp theo hợp đồng BCC	21.963.695.339	487.214.075.339
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	20.499.760.615	20.309.398.447
Cổ tức và lợi nhuận được chia	9.451.983.645	43.741.295.466
Các khoản chi hộ	6.943.318.652	21.487.875.076
Nợ gốc trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng đã đến hạn	-	41.412.681.580
Các khoản phải thu khác	97.509.691.539	55.040.691.092
Cộng	878.820.618.719	1.217.623.679.523

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	1.116.860.335.137	935.821.406.546
Lãi cho vay	307.647.934.779	75.005.352.090
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	66.826.192.303	140.408.265.304
Vốn góp vào dự án Diamond Riverside theo hợp đồng BCC	-	498.179.815.362
Cộng	1.491.334.462.219	1.649.414.839.302
Cộng các khoản phải thu khác	2.370.155.080.938	2.867.038.518.825

Trong đó, phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận

Lãi cho vay	123.633.568.541	26.814.620.253
-------------	-----------------	----------------

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

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.047.439.214.714	846.503.339.022
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	59.992.649.806	78.144.521.427
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	29.928.231.232	31.482.944.544
	1.137.360.095.752	956.130.804.993
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(20.499.760.615)	(20.309.398.447)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.116.860.335.137	935.821.406.546

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	52.255.477.271	24.342.797.310	(27.912.679.961)	18.720.191.816	7.164.588.692	(11.555.603.124)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	807.442.437	60.498.669	(746.943.768)	419.262.463	-	(419.262.463)
Phải thu ngắn hạn khác	51.665.943.594	29.890.781.035	(21.775.162.559)	52.642.464.345	-	(52.642.464.345)
Cộng	104.728.863.302	54.294.077.014	(50.434.786.288)	71.781.918.624	7.164.588.692	(64.617.329.932)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	36.584.137.942	-	51.388.958.554	-
Công cụ, dụng cụ	1.568.578.973	-	1.776.737.721	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.816.744.101.750	-	787.544.634.801	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	<i>4.943.381.259.175</i>	-	-	-
<i>Chi phí thi công các công trình xây dựng</i>	<i>757.593.263.845</i>	-	<i>644.899.043.942</i>	-
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>40.227.622.828</i>	-	<i>47.383.081.282</i>	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</i>	<i>75.541.955.902</i>	-	<i>95.262.509.577</i>	-
Hàng hóa bất động sản	53.768.634.069	-	92.947.176.045	-
Thành phẩm	13.723.011.739	-	23.736.298.385	-
Hàng hóa	18.702.364.098	-	23.893.190.878	-
Hàng gửi bán	-	-	618.024.356	-
Cộng	5.941.090.828.571	-	981.905.020.740	-

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(i) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	31/12/2019
	<u>VND</u>
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	1.633.326.270.729
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	710.634.295.947
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	781.817.784.386
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	698.938.941.118
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	580.979.136.733
Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	290.774.076.020
Dự án khu du lịch De - Lagi	161.472.278.641
Các dự án khác	85.438.475.601
Cộng	<u>4.943.381.259.175</u>

5.8 Chi phí trả trước

	12/31/2019	1/1/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ, vật tư xuất dùng	1.538.743.940	588.292.027
Chi phí in vé cầu đường chờ phân bổ	177.308.235	208.663.200
Chi phí khác chờ phân bổ	4.008.306.771	3.423.651.092
Cộng	5.724.358.946	4.220.606.319
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án BOT chờ phân bổ (i)	500.039.288.928	296.478.275.380
Chi phí môi giới, nhà mẫ chờ phân bổ (ii)	106.330.493.834	-
Chi phí trùng tu cầu đường	24.189.669.356	32.501.300.150
Chi phí thi công, lắp đặt đường ống, đồng hồ	14.583.243.385	11.772.544.156
Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá	11.000.648.318	9.639.929.207
Chi phí đầu tư đường công vụ phục vụ dự án	8.128.279.265	18.828.418.060
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, cải tạo văn phòng	6.500.012.683	7.530.714.279
Công cụ, dụng cụ, vật tư xuất dùng	1.831.537.320	7.108.315.643
Chi phí khác chờ phân bổ	23.413.131.704	11.652.357.775
Cộng	696.016.304.793	395.511.854.650
Cộng các khoản chi phí trả trước	701.740.663.739	399.732.460.969
<i>(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:</i>		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	293.570.283.268	184.925.644.745
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	96.461.225.566	103.688.734.619
Dự án cầu Cổ Chiên	96.438.852.641	-
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	13.568.927.453	7.863.896.016
Cộng	500.039.288.928	296.478.275.380

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 10%; Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 20% và dự án cầu Cổ Chiên là 11%. Tỷ lệ phân bổ của dự án Xa Lộ Hà Nội sẽ được xác định khi dự án chính thức được thu phí hoàn vốn đầu tư.

(ii) Số dư thể hiện chi phí môi giới và nhà mẫ của dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.9 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
NGUYỄN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2019	329.470.847.745	326.359.402.197	2.201.446.303.831	6.234.239.474	2.863.510.793.247
Mua trong năm	96.493.276.239	1.216.331.727	10.921.672.488	334.317.273	108.965.597.727
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.205.463.477	357.431.278	49.062.359.601	-	53.625.254.356
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	25.518.474.347	-	-	25.518.474.347
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	79.860.833.881	6.907.048.689	11.979.467.650	4.120.897.016	102.868.247.236
Giảm do thanh lý công ty con	(29.276.707.484)	(30.066.328.301)	(5.546.447.372)	(303.439.500)	(65.192.922.657)
Thanh lý, nhượng bán	-	(20.416.188.507)	(6.339.275.015)	(36.248.182)	(26.791.711.704)
Giảm khác	(1.531.277.463)	(80.584.000)	(1.883.276.162)	-	(3.495.137.625)
Tại ngày 31/12/2019	479.222.436.395	309.795.587.430	2.259.640.805.021	10.349.766.081	3.059.008.594.927
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2019	108.802.957.602	170.125.877.257	289.919.959.059	4.481.611.116	573.330.405.034
Khấu hao trong năm	14.523.521.894	20.858.133.162	79.542.915.721	1.603.807.489	116.528.378.266
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	12.018.609.087	2.905.458.987	9.029.076.426	1.564.052.244	25.517.196.744
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	8.907.331.597	-	-	8.907.331.597
Giảm do thanh lý công ty con	(3.254.007.261)	(15.843.400.804)	(2.046.241.541)	(208.907.528)	(21.352.557.134)
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.548.718.499)	(4.641.585.878)	(36.248.182)	(12.226.552.559)
Giảm khác	(1.233.593.169)	(80.584.000)	(1.273.040.539)	-	(2.587.217.708)
Tại ngày 31/12/2019	130.857.488.153	179.324.097.700	370.531.083.248	7.404.315.139	688.116.984.240
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2019	220.667.890.143	156.233.524.940	1.911.526.344.772	1.752.628.358	2.290.180.388.213
Tại ngày 31/12/2019	348.364.948.242	130.471.489.730	1.889.109.721.773	2.945.450.942	2.370.891.610.687

5.9 Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 50.860.321.050 VND (tại ngày 1 tháng 1 năm 2019: 46.886.552.180 VND).

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.333.275.084.176 VND (tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 là 2.341.755.590.715 VND).

5.10 Tài sản thuê tài chính

	<u>Máy móc thiết bị</u> <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2019	26.321.636.347
Thuê tài chính trong năm	1.140.909.091
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(25.421.636.347)
Tại ngày 31/12/2019	<u>2.040.909.091</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2019	6.835.448.394
Khấu hao trong năm	2.316.958.940
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(8.907.331.597)
Tại ngày 31/12/2019	<u>245.075.737</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2019	19.486.187.953
Tại ngày 31/12/2019	<u>1.795.833.354</u>

5.11 Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2019	5.235.315.723.868	12.539.731.506	7.867.825.619	5.255.723.280.993
Mua trong năm	-	-	3.332.454.091	3.332.454.091
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.192.348.265	-	-	4.192.348.265
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	752.730.633.886	4.016.104.746	-	756.746.738.632
Giảm do thanh lý công ty con	-	(7.728.531.506)	(420.000.000)	(8.148.531.506)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(98.500.000)	(98.500.000)
Điều chỉnh giảm giá trị quyền thu phí	(5.530.633.638)	-	-	(5.530.633.638)
Tại ngày 31/12/2019	5.986.708.072.381	8.827.304.746	10.681.779.710	6.006.217.156.837
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2019	2.195.694.050.930	913.064.752	3.102.417.952	2.199.709.533.634
Khấu hao trong năm	259.083.110.846	177.761.883	1.371.806.539	260.632.679.268
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	88.159.141.964	-	-	88.159.141.964
Giảm do thanh lý công ty con	-	(930.218.130)	(154.620.656)	(1.084.838.786)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(60.542.663)	(60.542.663)
Tại ngày 31/12/2019	2.542.936.303.740	160.608.505	4.259.061.172	2.547.355.973.417
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2019	3.039.621.672.938	11.626.666.754	4.765.407.667	3.056.013.747.359
Tại ngày 31/12/2019	3.443.771.768.641	8.666.696.241	6.422.718.538	3.458.861.183.420

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 11.874.870.839 VND và tại 1 tháng 1 năm 2019 là 17.255.293.325 VND.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã thu đủ phí hoàn vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cuối kỳ và đầu kỳ là 1.274.005.107.137 VND.

5.11 Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các dự án BOT đang được thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư như sau:

a. Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm

Quyền thu phí để hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với nguyên giá là 581.138.260.482 VND. 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 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 Bảy Bảy. Việc thu phí hoàn vốn đã chính thức được thực hiện từ thời điểm 0h ngày 20 tháng 5 năm 2013. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 30%. 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.

Kể từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, Công ty chấm dứt thu phí hoàn vốn đầu tư dự án tại trạm Thành Hải, đồng thời bắt đầu thu phí hoàn vốn đầu tư dự án tại trạm thu phí Cà Ná song song với hoạt động thu phí hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính.

b. Quyền thu phí giao thông hoàn vốn 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 ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.643.858.709.153 VND. 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 hoàn vốn từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 10%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí.

c. Quyền thu phí giao thông 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 672.113.302.847 VND. 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 9 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT 741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư từ ngày 1 tháng 9 năm 2011. Tỷ lệ khấu hao hiện nay là 7,77%.

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 VND, 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. Việc thực hiện đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con được thực hiện bởi công ty có chức năng cung cấp dịch vụ thẩm định giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. 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.

5.11 Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

d. Quyền thu phí giao thông cầu Rạch Miễu

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 Tiền Giang. 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. Nguyên giá của tài sản được ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra và được tính vào giá trị của dự án là 495.607.637.262 VND. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 13 năm 5 tháng bao gồm cả 3 năm tạo lợi nhuận cho nhà đầu tư, dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 7 năm 2021. Công ty thực hiện khấu hao quyền thu phí này theo doanh thu với tỷ lệ hiện nay là 32%.

Tại ngày mua Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu - doanh nghiệp đầu tư và quản lý trực tiếp dự án này, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con theo phương pháp chiết khấu dòng tiền phát sinh trong tương lai từ hoạt động thu phí. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 290.719.123.179 VND. 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. Việc thực hiện đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con được thực hiện bởi công ty có chức năng cung cấp dịch vụ thẩm định giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. 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 6 năm đến ngày dự kiến kết thúc thời gian thu phí, phù hợp với thời gian phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất công ty con này.

e. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên

Đây là quyền thu phí Công ty có được do mua Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên trong kỳ, 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 2019 là 752.730.633.886 VND, 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. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 20% doanh thu thu phí của dự án.

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 quyền thu phí giao thông này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu phát hành (chi tiết xem tại Thuyết minh số 5.23).

Ngoài các dự án nêu trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 một số dự án đã kết thúc thời gian thu phí hoàn vốn, đã quyết toán dự án và đang chờ thanh lý hợp đồng BOT với cơ quan Nhà nước như sau:

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 đã ứng xây dựng cầu Rạch Chiếc mới theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông ngày 2 tháng 12 năm 2008 ký với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục. Công ty bắt đầu thực hiện thu phí từ 0h ngày 1 tháng 6 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ngưng thu phí 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 của tài sản đang chờ thanh lý là 1.058.840.204.896 VND.

5.11 Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Dự án đầu tư xây dựng cầu Bình Triệu 2

Công ty được quyền thu phí để hoàn vốn đầu tư dự án cầu đường Bình Triệu 2 (phần 1 - giai đoạn 2). Thời gian thu phí hoàn vốn đã kết thúc vào ngày 3 tháng 7 năm 2015. Công ty đang làm thủ tục quyết toán, thanh lý quyền thu phí với Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên giá của tài sản chờ thanh lý là 215.164.902.241 VND.

5.12 Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2019	59.065.774.758	199.322.883.997	258.388.658.755
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	67.786.031.001	67.786.031.001
Tại ngày 31/12/2019	59.065.774.758	267.108.914.998	326.174.689.756
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2019	839.830.635	26.502.761.784	27.342.592.419
Khấu hao trong năm	-	6.011.649.325	6.011.649.325
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	8.660.038.673	8.660.038.673,0
Tại ngày 31/12/2019	839.830.635	41.174.449.782	42.014.280.417
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2019	58.225.944.123	172.820.122.213	231.046.066.336
Tại ngày 31/12/2019	58.225.944.123	225.934.465.216	284.160.409.339

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

- Khu trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 3 hiện đang cho thuê, khu văn phòng cho thuê từ tầng 4 đến tầng 5 và khu tầng hầm thuộc Cao ốc 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Công ty con - Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia;
- Khu trung tâm thương mại và hệ thống hồ bơi, sân quần vợt cho thuê thuộc Chung cư Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.
- Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chờ tăng giá. Lô đất có thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 1 năm 2056) theo Quyết định 1218/QĐ-UBND ngày 18 tháng 03 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị quyền sử dụng đất này đã được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long.

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, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương và tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc năm tài chính.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	12/31/2019 VND	1/1/2019 VND
Dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội (i)	2.861.969.685.308	2.640.050.508.159
Dự án B.O.T Quốc lộ 60 (ii)	990.487.159.561	447.868.693.272
Dự án Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ theo hình thức B.O.T kết hợp B.T	379.498.576.294	172.332.301.540
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (iii)	272.208.106.418	387.674.817.239
Giá trị quyền sử dụng đất nhận được từ hợp đồng B.T (iii)	269.300.842.756	406.867.107.953
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	111.935.823.501	99.801.762.545
Dự án Căn hộ 152 Điện Biên Phủ, P.25, Q.Bình Thạnh	-	121.168.492.399
Các dự án khác	49.606.721.062	34.478.070.330
Cộng	4.935.006.914.900	4.310.241.753.437

(i) Dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội được thực hiện theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 ký với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh. Tổng mức đầu tư của dự án (không bao gồm lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT) là 4.905.857.000.000 VND, trong đó cơ cấu giữa vốn chủ và vốn vay lần lượt là 20% và 80%. Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội (nhằm hoàn vốn đầu tư Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội), quyền thụ hưởng bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến thi công và xây lắp trong thời gian xây dựng của Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội để thế chấp cho khoản vay như đã trình bày ở Thuyết minh số 5.23.

(ii) Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu và cầu Cổ Chiên, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2) theo hình thức hợp đồng B.O.T được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 1.752.053.000.000 VND, trong đó cơ cấu giữa vốn chủ và vốn vay lần lượt là 30% và 70%. Thời gian thu phí hoàn vốn đầu tư ước tính khoảng 14 năm 8 tháng.

(iii) 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.14 Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	12/31/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	615.576.040.000	-	-	-	-	-

Số dư thể hiện giá trị của 24.003.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront được nắm giữ cho mục đích bán kiếm lời. 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 cho Công ty Cổ phần City Garden. Cổ phiếu sẽ được chính thức chuyển nhượng cho bên mua khi các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các điều kiện tiên quyết được quy định cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.14 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	12/31/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	780.517.609.067	621.292.830	-	154.483.480.000	1.020.397.144	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủ Thiêm River Park	194.034.900.000	-	-	183.564.380.000	(764.901.915)	-
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	103.344.000.000	48.830.239.141	-	103.344.000.000	17.249.170.459	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	7.364.156.882	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	(4.657.937)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-	810.642.074.160	47.514.933.469	877.264.096.800
Công ty Cổ phần Hòa Phú	-	-	-	33.000.000.000	1.650.769.550	-
Cộng	1.089.840.302.194	49.446.874.034	-	1.285.033.934.160	66.670.368.707	877.264.096.800
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ			1.139.287.176.228			1.351.704.302.867

5.14 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	1.351.704.302.867	846.608.286.318
Thay đổi trong năm	(212.417.126.639)	505.096.016.549
Phần (lỗ)/lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	24.547.971.269	70.797.905.471
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của Công ty liên kết</i>	<i>34.867.971.269</i>	<i>70.797.905.471</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(10.320.000.000)</i>	-
Mua cổ phiếu/góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	636.504.649.067	271.362.742.607
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	11.939.135.190	-
Tái cấu trúc, công ty liên kết trở thành công ty con	(858.219.826.273)	-
Thanh lý khoản đầu tư	(27.189.055.892)	-
Tái cấu trúc, công ty con trở thành công ty liên kết	-	162.935.368.471
Giá trị ghi nhận cuối năm	1.139.287.176.228	1.351.704.302.867

5.14 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	12/31/2019			01/01/2019		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	-	-	-	-
Cổ phiếu Công ty BOO Nước Thù Đức	143.153.395.000	-	-	143.153.395.000	-	-
Công ty BOT Cầu Phú Mỹ	29.700.000.000	-	-	29.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	-	-
Công ty CP Công nghiệp NBB	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam	1.100.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cần Thơ	-	-	-	67.480.000.000	-	80.976.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Cộng	-	-	-	29.500.000.000	(29.500.000.000)	-
Cộng	367.648.105.000	(2.000.000.000)	-	274.833.395.000	(29.500.000.000)	80.976.000.000

Giá trị hợp lý của các công ty không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này.

5.14 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	130.372.394.358	130.372.394.358	324.556.540.247	324.556.540.247
Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác chờ bán (i)	80.976.000.000	67.480.000.000	-	-
Cộng	211.348.394.358	197.852.394.358	324.556.540.247	324.556.540.247
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	3.510.000.000	3.510.000.000	-	-
Cộng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	214.858.394.358	201.362.394.358	324.556.540.247	324.556.540.247

(i) Đây là giá gốc và giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cần Thơ. Trong đó, giá trị hợp lý được xác định bằng giá bán cổ phiếu theo hợp đồng chuyển nhượng Công ty đã ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP ngày 28 tháng 12 năm 2017. Giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất vào ngày 10 tháng 2 năm 2020.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.15 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 đầu tư tài chính VND	Các khoản lãi/ (lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế hoãn lại					
Tại ngày 01/01/2018	-	-	-	10.208.908.459	10.208.908.459
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-	1.147.306.085	1.147.306.085
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-	9.061.602.374	9.061.602.374
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(212.487.475.432)	-	-	(1.895.693.117)	(214.383.168.549)
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	(727.320.000)	(727.320.000)
Ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	74.422.729	74.422.729
Tại ngày 31/12/2019	212.487.475.432	-	-	11.610.192.762	224.097.668.194
b. Thuế hoãn lại phải trả					
Tại ngày 01/01/2018	-	113.429.975.232	-	94.274.268	113.524.249.500
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	-	1.205.083.524	1.205.083.524
Tại ngày 01/01/2019	-	113.429.975.232	-	1.299.357.792	114.729.333.024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	1.649.216.526	35.618.857.283	37.268.073.809
Tại ngày 31/12/2019	-	113.429.975.232	1.649.216.526	36.918.215.075	151.997.406.833
Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất					<u>(177.115.094.740)</u>

5.15 Thuế thu nhập hoãn lại (Tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu của dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội với giá trị là 1.047.439.214.714 VND sẽ được sử dụng để khấu trừ vào thu nhập tính thuế trong tương lai khi dự án đi vào thu phí. 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, đồng thời, Công ty phải kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng thu phí giao thông để hoàn vốn dự án là hoàn toàn chắc chắn, do đó Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ đã tính nộp thuế lũy kế đến ngày kết thúc năm tài chính.

(ii) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phát sinh do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty VRG và Công ty B.O.T RM tại ngày hợp nhất kinh doanh. Khoản thuế thu nhập hoãn lại này được ghi nhận theo thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi là 20% và được giảm trừ trực tiếp vào khoản lãi phát sinh từ giao dịch mua giá rẻ hoặc lợi thế thương mại khi hợp nhất kinh doanh mà không được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản thuế thu nhập hoãn lại sẽ được hoàn nhập khi Công ty thanh lý tài sản.

5.16 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại/lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy và Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên. Các giao dịch hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

	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	214.660.716.231	-	214.660.716.231
Các tài sản ngắn hạn khác	4.571.760.705.834	-	4.571.760.705.834
Tài sản cố định hữu hình	77.026.968.664	-	77.026.968.664
Tài sản cố định vô hình	4.016.104.746	-	4.016.104.746
Bất động sản đầu tư	59.125.992.328	-	59.125.992.328
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.338.588.717	-	1.338.588.717
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	11.939.135.190	-	11.939.135.190
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	877.800.000	-	877.800.000
Tài sản dài hạn khác	283.392.045.940	-	283.392.045.940
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(214.072.079.000)	-	(214.072.079.000)
Nợ ngắn hạn khác	(2.454.146.293.624)	-	(2.454.146.293.624)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(93.337.177.562)	-	(93.337.177.562)
Nợ dài hạn khác	(395.225.499.665)	-	(395.225.499.665)
Tài sản thuần có thể xác định được	2.067.357.007.799	-	2.067.357.007.799
Giá trị hợp lý của cổ phiếu nắm giữ tại ngày kiểm soát	975.657.342.150	(51.359.816.550)	924.297.525.600
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			1.102.683.923.131
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần			2.026.981.448.731
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ			(40.375.559.068)

5.16 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại/lãi từ giao dịch mua giá rẻ (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên

	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	1.498.819.849	-	1.498.819.849
Các khoản phải thu ngắn hạn	14.176.410.493		14.176.410.493
Các tài sản ngắn hạn khác	9.995.453	-	9.995.453
Tài sản cố định hữu hình	324.081.828	-	324.081.828
Tài sản cố định vô hình	664.571.491.922	-	664.571.491.922
Tài sản dài hạn khác	31.600.246.714	-	31.600.246.714
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(7.373.000.000)	-	(7.373.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(633.287.185.583)	-	(633.287.185.583)
Nợ ngắn hạn khác	(10.541.526.297)	-	(10.541.526.297)
Tài sản thuần có thể xác định được	60.979.334.379	-	60.979.334.379
Giá phí hợp nhất kinh doanh	106.590.000.000	-	106.590.000.000
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			29.879.873.846
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần			136.469.873.846
Lợi thế thương mại			75.490.539.467

Biến động của lợi thế thương mại trong năm

	Giá trị ghi sổ VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2019	2.495.978.903.639
Hợp nhất kinh doanh trong năm	75.490.539.467
Tại ngày 31/12/2019	2.571.469.443.106
HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2019	747.415.529.749
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	238.611.024.025
Tại ngày 31/12/2019	986.026.553.774
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2019	1.748.563.373.890
Tại ngày 31/12/2019	1.585.442.889.332

5.17 Phải trả người bán ngắn hạn

	12/31/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	80.011.767.766	80.011.767.766	-	-
Công ty Cổ phần XD Nền móng Long Giang	68.353.739.279	68.353.739.279	-	-
Các nhà cung cấp khác	502.556.339.070	502.556.339.070	361.629.807.884	361.629.807.884
Cộng	650.921.846.115	650.921.846.115	361.629.807.884	361.629.807.884

5.18 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận tiền trả trước theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ và đất nền Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	1.375.237.744.785	191.860.913.041
Công ty Cổ phần Đầu tư ngành nước DNP trả trước tiền mua cổ phần (ii)	272.267.900.969	17.574.825.800
Các khách hàng khác	80.976.000.000	-
	20.506.319.897	124.935.450.344
Cộng	1.748.987.965.651	334.371.189.185
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư ngành nước DNP trả trước tiền mua cổ phần (i)	-	80.976.000.000
Cộng các khoản người mua trả tiền trước	1.748.987.965.651	415.347.189.185

Trong đó, người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	272.267.900.969	17.574.825.800
--	-----------------	----------------

(i) Đây là số tiền Công ty nhận trước từ Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận để thực hiện thi công dự án.

(ii) Đây là số tiền Công ty nhận trước từ Công ty Cổ phần Đầu tư Ngành nước DNP để chuyển nhượng số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cần Thơ. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất vào ngày 10 tháng 2 năm 2020.

5.19 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2019 VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.430.207.339	182.381.024	134.736.242	1.382.562.557
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.607.733.370	340.561.744	9.693.879.049	12.961.050.675
Thuế thu nhập cá nhân	46.631.430	40.140.110	22.176.251	28.667.571
Các khoản khác	391.243.752	203.956.304	737.401.737	924.689.185
Cộng	5.475.815.891	767.039.182	10.588.193.279	15.296.969.988
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.925.116.591	68.610.845.149	61.675.557.146	11.860.404.594
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.131.063.771	216.524.785.727	161.723.301.405	148.932.548.093
Thuế thu nhập cá nhân	2.797.421.376	27.785.147.661	14.393.345.752	16.189.223.285
Thuế nhà thầu	657.820.843	44.487.647.532	36.096.086.798	9.049.381.577
Các khoản khác	3.551.645.390	23.436.466.598	20.292.741.219	6.695.370.769
Cộng	106.063.067.971	380.844.892.667	294.181.032.320	192.726.928.318

5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers	120.000.000.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	61.440.960.469	55.459.513.278
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	24.500.779.656	17.721.274.516
Trích trước chi phí công trình xây lắp	19.590.836.615	7.473.644.657
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	7.871.411.240	11.665.251.639
Cộng	233.403.987.980	92.319.684.090

5.21 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu khác	61.678.583	111.905.333
b. Dài hạn		
Khoản hỗ trợ của Nhà Nước (i)	-	200.000.000.008
Cộng các khoản doanh thu chưa thực hiện	61.678.583	200.111.905.341

(i) Đây là số tiền mà Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ không hoàn lại cho SII liên quan đến việc thực hiện Dự án đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước và phân phối nước sạch trên địa bàn huyện Củ Chi. Khoản hỗ trợ này sẽ được sử dụng để bù đắp chênh lệch giữa giá thành nước thực tế của SII và giá phí nước được UBND duyệt khi bán cho các hộ dân trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2020. Công ty thực hiện phân bổ khoản hỗ trợ của Nhà Nước vào thu nhập khác trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm bắt đầu từ năm 2017.



5.22 Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.641.755.565.962	817.915.669.727
Tiền giữ chỗ nhận từ khách hàng	1.362.055.433.600	-
Chi phí mua lại trái phiếu	225.384.326.170	-
Lãi vay phải trả	139.333.603.622	89.675.731.697
Các khoản thu hộ	33.119.878.480	25.336.956.793
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	26.869.293.140	28.752.293.140
Phải trả tiền đền bù thực hiện dự án	26.042.828.700	-
Kinh phí bảo trì chung cư	17.490.415.493	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.976.619.574	3.315.809.927
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.039.179.350	524.000.000
Bảo hiểm xã hội	636.129.597	666.671.300
Kinh phí công đoàn	273.765.977	325.445.292
Bảo hiểm y tế	44.064.728	143.485.716
Bảo hiểm thất nghiệp	399.638	24.525.730
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.154.229.525	36.020.970.317
Cộng	3.506.175.733.556	1.002.701.559.639
b. Dài hạn		
Phải trả góp vốn hợp tác đầu tư	65.202.177.935	-
Quỹ bảo trì dự án bất động sản	28.396.991.167	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.397.792.040	4.957.722.730
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.638.595.869	1.236.091.258
	114.635.557.011	6.193.813.988
Cộng các khoản phải trả khác	3.620.811.290.567	1.008.895.373.627
<i>Trong đó, phải trả khác là bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	3.110.405.635	-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng VPBank	349.760.000.000	349.760.000.000	398.720.000.000	248.960.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng HDBank	309.000.000.000	309.000.000.000	309.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng BIDV	224.088.263.646	224.088.263.646	360.954.735.758	475.700.404.672	338.833.932.560	338.833.932.560
Các ngân hàng khác	-	-	163.621.050.343	343.462.227.644	179.841.177.301	179.841.177.301
Các công ty chứng khoán	331.636.796.887	331.636.796.887	751.621.594.502	419.984.797.615	-	-
Các công ty và cá nhân khác	425.645.980.070	425.645.980.070	256.028.384.766	657.164.810.762	826.782.406.066	826.782.406.066
Vay dài hạn đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i>)	601.627.721.978	601.627.721.978	-	-	411.635.659.219	411.635.659.219
Nợ tài chính đến hạn trả	562.285.716	562.285.716	-	-	4.734.255.229	4.734.255.229
Trái phiếu đến hạn	2.814.893.130.565	2.814.893.130.565	-	-	2.189.964.073.771	2.189.964.073.771
Cộng	5.057.214.178.862	5.057.214.178.862	2.239.945.765.369	2.545.272.240.693	4.551.791.504.146	4.551.791.504.146

Trong đó, các khoản vay của các bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	-	27.650.384.766	156.465.375.162	128.814.990.396	128.814.990.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	25.800.000.000	25.800.000.000	25.800.000.000	-	-	-
Cộng	25.800.000.000	25.800.000.000	53.450.384.766	156.465.375.162	128.814.990.396	128.814.990.396

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	349.760.000.000	12 tháng	05/06/2020	10,70%	Đầu tư dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội	Thế chấp bằng các cổ phiếu sau: - SII: 14.350.000 cổ phiếu - CEE: 11.876.100 cổ phiếu - NBB: 4.000.000 cổ phiếu
Ngân hàng HDBank	150.000.000.000	12 tháng		10,00%	Đầu tư dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1A	Thế chấp bằng cổ phiếu sau: - LGC: 15.000.000 cổ phiếu
	99.000.000.000	12 tháng	25/11/2020	10,50%	Đầu tư dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1A	Thế chấp bằng các cổ phiếu sau: - SII: 5.177.700 cổ phiếu - CEE: 6.666.180 cổ phiếu - LGC: 2.823.088 cổ phiếu
	60.000.000.000	12 tháng	27/09/2020	11,00%	Thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	Thế chấp bằng 9.200.000 cổ phiếu CEE và quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư NBB Garden III do Công ty NBB làm chủ đầu tư.
Cộng	309.000.000.000					

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	212.397.032.591	8 tháng		7,9% - 8,6%	Bổ sung vốn lưu động	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); - Hệ thống đúc hẫng; - Xe ô tô Toyota Camry 51F-827.78; - Xe ô tô Toyota Land Cruiser 51G-337.79; - Quyền đòi nợ các khoản phải thu đã thế chấp với ngân hàng; - 30.000.000 cổ phiếu LGC; - Trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành ngày 19/05/2017 cho Công ty CII E&C trị giá 120 tỷ đồng.
	11.691.231.055	12 tháng		7,00%	Bổ sung vốn lưu động	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
Cộng	224.088.263.646					
Các công ty Chứng khoán	331.636.796.887	12 tháng		8,50%-10,50%	Đầu tư cổ phiếu	Thế chấp bằng các cổ phiếu sau: - LGC: 8.485.000 cổ phiếu - NBB: 23.569.787 cổ phiếu
Các công ty và cá nhân khác	425.645.980.070	<= 12 tháng		8,5%-13,50%	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay dài hạn	6.562.783.557.433	6.562.783.557.433	1.979.319.815.253	752.621.409.015	5.526.077.213.954	5.526.077.213.954
Ngân hàng Vietinbank	3.666.900.915.857	3.666.900.915.857	-	119.757.765.253	3.786.658.681.110	3.786.658.681.110
Ngân hàng BIDV	2.270.935.039.607	2.270.935.039.607	1.109.906.272.705	444.131.282.001	1.605.160.048.903	1.605.160.048.903
Ngân hàng TPBank	479.157.206.695	479.157.206.695	445.062.859.048	72.500.000.000	106.594.347.647	106.594.347.647
Ngân hàng VPBank	64.684.307.738	64.684.307.738	-	17.500.000.000	82.184.307.738	82.184.307.738
Ngân hàng ACB	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng ADB	4.946.550.014	4.946.550.014	-	1.099.234.000	6.045.784.014	6.045.784.014
Các ngân hàng khác	-	-	-	97.633.127.761	97.633.127.761	97.633.127.761
Vay các cá nhân và tổ chức khác	635.787.259.500	635.787.259.500	382.350.683.500	-	253.436.576.000	253.436.576.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(601.627.721.978)	(601.627.721.978)			(411.635.659.219)	(411.635.659.219)
Nợ thuê tài chính	650.893.327	650.893.327	1.140.909.091	9.912.027.307	5.250.042.030	5.250.042.030
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc Tế VN	-	-	-	9.277.803.753	9.277.803.753	9.277.803.753
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	1.213.179.043	1.213.179.043	1.140.909.091	634.223.554	706.493.506	706.493.506
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(562.285.716)	(562.285.716)			(4.734.255.229)	(4.734.255.229)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu phát hành	2.230.779.999.376	2.266.000.000.000	4.376.948.953.404	2.282.541.000.000	761.301.102.766	770.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.118.894.368.054	1.150.000.000.000	1.122.115.365.284	-	(3.220.997.230)	-
Trái phiếu chuyển đổi phát hành năm 2017 cho RAM (xem thêm <i>Thuyết minh 5.24</i>)	1.392.020.000.000	1.392.020.000.000	1.392.020.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIBOND2019-04	796.994.445.225	800.000.000.000	796.994.445.225	-	-	-
Trái phiếu CII_Bond2019_01	370.000.000.000	370.000.000.000	370.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII22020	298.400.000.000	300.000.000.000	1.600.000.000	-	296.800.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	256.106.250.000	261.000.000.000	256.106.250.000	-	-	-
Trái phiếu CII_Bond2018_01	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII072022	196.666.666.667	200.000.000.000	196.666.666.667	-	-	-
Trái phiếu CII 102021	195.625.000.000	200.000.000.000	195.625.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành cho VIB	168.481.399.995	170.000.000.000	759.299.999	85.000.000.000	252.722.099.996	255.000.000.000
Trái phiếu CII_Bond2019_02	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu BOND2018_02	14.400.000.000	14.400.000.000	-	85.600.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu CII 41401	8.085.000.000	8.085.000.000	8.175.000.000	90.000.000	-	-
Trái phiếu CII072019	-	-	4.938.062.593	580.000.000.000	575.061.937.407	580.000.000.000
Trái phiếu hoán đổi phát hành cho VOI năm 2015	-	-	-	462.851.000.000	462.851.000.000	462.851.000.000
Trái phiếu MB Bank	-	-	585.227.273	400.000.000.000	399.414.772.727	400.000.000.000
Trái phiếu CII 11713	-	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII 11709	-	-	1.363.636.363	200.000.000.000	198.636.363.637	200.000.000.000
Trái phiếu CII122019	-	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu 650 tỷ phát hành cho Vietinbank năm 2014	-	-	-	69.000.000.000	69.000.000.000	69.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(2.814.893.130.565)	(2.829.505.000.000)	-	-	(2.189.964.073.771)	(2.196.851.000.000)
Cộng vay và nợ dài hạn	8.794.214.450.136	8.829.434.450.760	6.357.409.677.748	3.045.074.436.322	6.292.628.358.750	6.301.327.255.984

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trong vòng một năm	602.190.007.694	416.120.563.795
Trong năm thứ hai	964.248.416.759	718.783.836.573
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.150.893.043.164	1.181.705.532.023
Sau năm năm	4.448.292.990.837	3.630.837.887.388
	7.165.624.458.454	5.947.447.819.779
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(602.190.007.694)	(416.120.563.795)
Cộng	6.563.434.450.760	5.531.327.255.984

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu thường

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.829.505.000.000	2.196.851.000.000
Trong năm thứ hai	285.000.000.000	685.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	831.000.000.000	85.000.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	-
	5.095.505.000.000	2.966.851.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(2.829.505.000.000)	(2.196.851.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(35.220.000.624)	(8.698.897.234)
Cộng	2.230.779.999.376	761.301.102.766

(*) 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 hoàn nhập dần vào chi phí đi vay trong tương lai theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietinbank	1.679.786.972.974	15 năm	31/12/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là khoảng 9,3%-10,2%	Đầu tư xây dựng Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức hợp đồng B.O.T.	Toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội, quyền thụ hưởng bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến thi công và xây lắp trong thời gian xây dựng của dự án.
	1.257.369.552.172	15 năm	13/02/2030	Thả nổi, trong năm khoảng 8,8% - 10%	Tài trợ cho Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T, giai đoạn 2.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	485.247.939.474	11 năm	06/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,3%	Tài trợ cho dự án Cù Chi	Tài sản của dự án, các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, cung cấp sản phẩm của dự án, chuyển nhượng, tiền bảo hiểm, quyền kinh doanh và khai thác tài sản của dự án
	166.419.666.538	15 năm	26/07/2032	và 9,8% theo từng kế ước		
	20.600.000.000		23/07/2020	Thả nổi, trong năm là 10%	Tài trợ cho Dự án Đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, giai đoạn 1	Quyền thu phí giao thông, các quyền lợi phát sinh khác trong quá trình thu phí thuộc dự án và quyền được nhận số tiền bảo hiểm mọi rủi ro cho tài sản thuộc dự án
	27.800.000.000	9 năm	01/12/2021	Thả nổi, trong năm là 10%	Mua lại nhà máy cấp nước Đankia 2	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại xã Lát, huyện Lạc Dương và tại phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng
	29.676.784.699	7 năm	11/02/2022	Thả nổi, trong năm là 9,8%	Đầu tư vào dự án Khu văn phòng, thương mại, dịch vụ Lữ Gia	Cao ốc phức hợp 70 Lữ Gia. Quyền đòi nợ và thu hưởng số tiền đòi nợ từ việc cho thuê văn phòng của dự án
Cộng	3.666.900.915.857					

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (Tiếp theo)

Ngân hàng BIDV	638.422.635.583	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, trong năm khoảng 11,4%-11,5%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản hình thành của dự án, quyền và lợi ích khác phát sinh từ hợp đồng B.O.T
	387.454.075.590	7 năm	21/04/2023	Thả nổi, trong năm là 9,9%	Thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến Mai Chí Thọ) trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	Tài sản đảm bảo bao gồm: tài sản hình thành từ vốn vay (quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng B.T); 21.200.000 cổ phiếu LGC và tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 2,5 tỷ VND. Công ty cam kết sẽ không sử dụng dự án BT này để cầm cố thế chấp cho các khoản vay hay nghĩa vụ tài chính cho một bên nào khác.
	748.678.688.515	12 năm	14/06/2033	Thả nổi, trong năm là 9,9% - 10,2%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng Quốc Lộ 60	Tất cả các nguồn thu từ dự án
	184.480.000.000	8,5 năm	25/11/2023	Thả nổi, trong năm là 9,5%	Thanh toán giá trị nhận chuyển nhượng vốn góp vào Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận của Công ty CII B&R	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ các khoản đầu tư
	155.569.568.925	7 năm	02/12/2022	Thả nổi, trong năm là 9,5%	Thanh toán giá trị nhận chuyển nhượng vốn góp vào Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu của Công ty CII B&R	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ các khoản đầu tư
	117.974.000.000	10 năm	26/06/2027	Thả nổi, trong năm khoảng từ 9,8% đến 10,53%	Đầu tư dự án phát triển, quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn thị xã An Khê và vùng phụ cận - Gia Lai	Toàn bộ tài sản sau đầu tư của Dự án sử dụng vốn vay

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	38.356.070.994	7 năm	6/11/2024	Thả nổi, trong năm là 10,5%	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương	Quyền quản lý và thu phí giao thông theo hợp đồng B.O.T và nguồn thu hợp pháp từ các dịch vụ khác trên tuyến đường thu phí hoàn vốn đầu tư dự án
Cộng	2.270.935.039.607					
Ngân hàng TPBank	87.423.116.360	2 năm	5/31/2020	Thả nổi, trong năm là 9,8%-11,2%	Tài trợ cho dự án đầu tư xây dựng căn hộ tại số 152 Điện Biên Phủ, P.25, Q.Bình Thạnh	Tài sản đảm bảo bao gồm: Toàn bộ vốn góp của CII trong Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ; toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng BOT kết hợp BT Dự án đầu tư xây dựng Cao ốc Văn phòng tại địa chỉ số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; công trình trên đất trong tương lai của khối căn hộ và toàn bộ quyền phát sinh từ Dự án bao gồm các khoản phải thu, hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản cố định hình thành trong tương lai gắn liền với dự án và thửa đất khối căn hộ
	156.958.442.424	2 năm	5/31/2020		Tài trợ cho Dự án xây dựng Cao ốc Văn phòng theo hình thức B.O.T kết hợp B.T tại số 152 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh	
	234.775.647.911	4 năm	1/23/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10%	Tài trợ Dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside ("Dự án NBB1")	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Diamond Riverside, quyền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside, quyền sử dụng đất 100.807,7 m2 đất tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Cộng	479.157.206.695					

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	64.684.307.738	8 năm	25/06/2022	Thả nổi, trong năm khoảng từ 9,8% đến 10,19%	Đầu tư nhà máy nước Pleiku	Quyền sử dụng đất tại thôn 3, xã Biển Hồ, thành phố Pleiku; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước công suất 30.000 m ³ /ngày tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát Nước Gia Lai để thế chấp cho khoản vay
Ngân hàng ACB	42.000.000.000	5 năm	30/12/2022	10,50%	Kỹ quỹ thực hiện dự án Khu căn hộ Cao tầng Diamond Riverside	Quyền sử dụng đất thuộc Dự án NBB Garden III tại phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng ADB	4.946.550.014	18 năm	01/06/2024	0,00%	Thực hiện Dự án nâng cấp và cải tạo hệ thống cấp nước và vệ sinh các thành phố, thị xã thuộc tỉnh Gia Lai	Không có tài sản thế chấp, Bộ Tài Chính bảo lãnh
Vay các cá nhân và tổ chức khác	635.787.259.500	Từ 2 đến 3 năm		Dao động trong khoảng từ 8,5%-13,50%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (Tiếp theo)**

<u>Bên cho vay</u>	<u>Số dư</u>	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất vay</u>	<u>Mục đích vay</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - CN Đà Nẵng	1.213.179.043	3 năm		8,5%	Thuê tài chính	Giá trị khoản đặt cọc cho khoản thuê tài chính là 112.750.000 VND. Sau khi kết thúc hợp đồng Công ty có thể mua lại toàn bộ thiết bị với giá mua lại là 1.000.000 VND

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn*Trái phiếu CII012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Generali: 305 tỷ VND; Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ AIA: 140 tỷ VND và Công ty TNHH Manulife: 705 tỷ VND;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 1 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 BOT trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Trái phiếu CIIBOND2019_04 với tổng mệnh giá phát hành là 800 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 800.000;
- Trái chủ: Công ty Cổ phần City Garden: 400 tỷ VND; Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức: 280 tỷ VND và Công ty TNHH Bách Phú Thịnh: 120 tỷ VND;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 7 năm 2019;
- Kỳ hạn: 366 ngày;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần;
- Tài sản đảm bảo: 15.683.325 cổ phiếu NBB, 10.337.050 cổ phiếu SII, 5.831.690 cổ phiếu LGC, quyền phải thu của NBB cho các hợp đồng chuyển nhượng đất thuộc các dự án kinh doanh bất động sản như NBB4, NBB2 và 150 tỷ vốn góp trong Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CII_BOND2019_01 với tổng mệnh giá phát hành là 370 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 370.000;
- Trái chủ: Công ty TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 2 năm 2019;
- Kỳ hạn: 3 năm;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 12 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: 6.700.000 cổ phiếu NBB
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CII 122020 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000.000;
- Trái chủ: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương: 60 tỷ VND và Ngân hàng TNHH Indovina: 240 tỷ VND;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 29 tháng 12 năm 2017;
- Kỳ hạn: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho 2 kỳ đầu tiên 10%/năm; các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu của kỳ xác định lãi suất đó cộng 3,3%/năm
- 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.
- Tài sản đảm bảo: 7.250.000 cổ phiếu CEE, 10.622.674 cổ phiếu LGC, 10.000.000 cổ phiếu NBB, đồng thời Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm thực hiện bảo lãnh không hủy ngang tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến trái phiếu.

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Trái phiếu CII052022 với tổng mệnh giá phát hành là 261 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.610;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 21 tháng 5 năm 2019;
- Kỳ hạn: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Năm thứ 2, lãi suất được tính bằng bình quân tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ tối đa không quá 3,5%/năm;
- 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.

Trái phiếu CII_BOND2018_01 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: Vietnam Debt Fund SPC: 100 tỷ VND; Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 50 tỷ VND; Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bảo Long: 20 tỷ VND và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành: 30 tỷ VND;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo,
- Ngày phát hành: 23 tháng 3 năm 2018 phát hành 100 tỷ VND và ngày 19 tháng 4 năm 2018 phát hành 100 tỷ VND;
- Kỳ hạn: 2 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10,5%/năm;
- 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.

Trái phiếu CII072022 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 24 tháng 7 năm 2019;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 2 kỳ tính lãi đầu là 11%/năm, các kỳ sau bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong + biên độ 3,5%/năm;
- 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.

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Trái phiếu CIII02021 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 24 tháng 10 năm 2019;
- Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 4 kỳ tính lãi đầu là 11%/năm, các kỳ sau bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong + biên độ 4%/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.

Trái phiếu 380 tỷ phát hành cho Ngân hàng VIB - chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:

- Loại trái phiếu: trái phiếu thường không chuyển đổi;
- Mệnh giá: 380.000.000.000 VND;
- Ngày phát hành: 23 tháng 12 năm 2016;
- Thời hạn trái phiếu: 5 năm.
- Thanh toán lãi trái phiếu: lãi trái phiếu trả định kỳ 3 tháng một lần kể từ và bao gồm ngày phát hành cho đến khi hoàn thành các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu;
- Lãi suất: Lãi suất trong 4 kỳ đầu tiên là 9%/năm. Các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất áp dụng theo lãi suất thả nổi điều chỉnh và được xác định bằng lãi huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của VIB + biên độ 2,8%/năm;
- Mục đích: 160 tỷ VND trái phiếu được sử dụng để đầu tư giai đoạn 2 dự án Củ Chi và 220 tỷ VND được sử dụng để góp vốn thành lập công ty con.

Trái phiếu CII_BOND2019_02 với tổng mệnh giá phát hành là 30 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 300.000;
- Trái chủ: Vietnam Debt Fund SPC;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo.
- Ngày phát hành: 24 tháng 4 năm 2019;
- Kỳ hạn: 1 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10,4%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: thanh toán vào ngày đáo hạn;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CII_BOND2018_02 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ VND

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.000.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 14 tháng 12 năm 2018;
- Kỳ hạn: 2 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10%/năm;
- 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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

5.24 Trái phiếu chuyển đổi

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu chuyển đổi năm 2017 phát hành cho RAM	-	-	40.940.432.055	1.392.020.000.000	1.351.079.567.945	1.357.048.000.000
Trái phiếu CII 41401	-	-	-	10.384.000.000	10.384.000.000	10.384.000.000
Cộng	-	-	40.940.432.055	1.392.020.000.000	1.361.463.567.945	1.367.432.000.000

Các trái phiếu chuyển đổi đáo hạn theo lịch biểu sau:

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Trong vòng một năm	-	10.384.000.000
Trong năm thứ hai	-	452.349.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	904.699.000.000
	-	1.367.432.000.000
Trừ: Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	-	(5.968.432.055)
Cộng	-	1.361.463.567.945

5.24 Trái phiếu chuyển đổi (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu phát hành cho RAM

- Mệnh giá: 100.000 Đô la Mỹ;
- Số lượng chào bán: 600 trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Đối tượng chào bán: Quỹ đầu tư Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 1 thông qua các nhà đầu tư được ủy thác là Keb Hana Bank Trustee and Custodian Business (40 triệu USD) và Industrial Bank Of Korea (20 triệu USD);
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành và có thể được gia hạn năm (05) lần mỗi lần một (01) năm;
- Lãi trái phiếu: 1%/năm, được thanh toán 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Ngày phát hành: ngày 5 tháng 1 năm 2017 đối với đợt phát hành 40 triệu USD cho RAM thông qua Keb Hana Bank Trustee and Custodian Business và ngày 11 tháng 7 năm 2017 đối với đợt phát hành 20 triệu USD thông qua Industrial Bank Of Korea;
- Mua lại trước hạn theo quyền chọn bán của Trái chủ: sau ba (03) năm kể từ ngày phát hành, với lãi suất tính giá mua lại là 3%/năm. Mệnh giá mua lại tối thiểu là 3 triệu Đô la Mỹ và là bội số của 100.000 Đô la Mỹ.
- Mua lại trước hạn theo quyền chọn bán của Tổ chức phát hành: sau ba (03) năm kể từ ngày phát hành, Công ty được quyền mua lại tối đa 50% số mệnh giá trái phiếu đã phát hành với lãi suất tính giá mua lại là 4,5%/năm. Mệnh giá mua lại tối thiểu là 3 triệu Đô la Mỹ và là bội số của 100.000 Đô la Mỹ.
- Trái phiếu được phép chuyển đổi sau một (01) năm kể từ ngày phát hành với tỷ giá quy đổi là 22.660 VND/USD và giá chuyển đổi là 38.500 VND/cổ phần. Mệnh giá trái phiếu chuyển đổi tối thiểu là 500.000 Đô la Mỹ và là bội số của 100.000 Đô la Mỹ.
- Mục đích sử dụng vốn: tài trợ cho dự án hạ tầng BT ở Khu đô thị mới Thủ Thiêm bằng cách góp vốn vào Công ty TNHH Khu MTV Bắc Thủ Thiêm.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2019 và ngày 5 tháng 10 năm 2019 nhà đầu tư đã lần lượt gửi thông báo đến Công ty yêu cầu mua lại trước hạn trái phiếu phát hành đợt 1 và đợt 2 vào ngày tròn 3 năm kể từ ngày phát hành (ngày 5 tháng 1 năm 2020 và ngày 11 tháng 7 năm 2020). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, toàn bộ mệnh giá trái phiếu này đã được phân loại và trình bày là nợ đến hạn trả của khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 6 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại và thanh toán đầy đủ các khoản nợ của trái phiếu đợt 1 (40 triệu USD) cho nhà đầu tư.

5.24 Trái phiếu chuyển đổi (Tiếp theo)

Trái phiếu CII 41401 phát hành tháng 6 năm 2014

- Mệnh giá: 1.000.000 VND;
- Tổng mệnh giá phát hành: 1.081.846.000.000 VND;
- Thời gian phát hành: tháng 6 năm 2014
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Đối tượng chào bán: Các cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên của Công ty;
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi trái phiếu: 12%/năm, được thanh toán 1 năm/lần kể từ ngày phát hành trái phiếu;
- Giá chuyển đổi: 11.000 VND/cổ phần;
- Phương thức chào bán: chào bán riêng lẻ;
- Ngày phát hành: ngày 23 tháng 6 năm 2014;
- Mục đích sử dụng vốn: Công ty đã sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu để đầu tư vào Công ty CII E&C với số tiền là 120 tỷ VND; hoàn trả một phần nợ gốc trái phiếu phát hành năm 2007 với số tiền là 500 tỷ VND; bổ sung vốn lưu động cho Công ty là 58,615 tỷ VND và đầu tư vào dự án xây dựng cao ốc văn phòng 152 Điện Biên Phủ với số tiền là 261,015 tỷ VND. Như vậy, tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty CII đã sử dụng 939,63 tỷ VND để đầu tư theo đúng phương án phát hành trái phiếu, số tiền còn lại là 141,995 tỷ VND sẽ được sử dụng để đầu tư vào dự án cao ốc văn phòng 152 Điện Biên Phủ theo tiến độ triển khai dự án.

Công ty đã tiến hành 6 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 1.072.836, tương đương tổng mệnh giá là 1.072.836.000.000 VND, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 97.520.334 cổ phiếu. Giá trị còn lại của trái phiếu là 8.175.000.000 VND đã hết quyền chuyển đổi, sẽ được hoàn trả lại cho nhà đầu tư và được trình bày là một khoản nợ ngắn hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.25 **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	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu 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 01/01/2018	2.798.064.150.000	418.242.047.361	5.968.432.055	(804.209.093.000)	6.660.084.447	206.814.732.172	2.302.166.201.971	2.697.158.875.961	7.630.865.430.967
Phát hành cổ phiếu ESOP năm 2016&2017	30.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Chuyển đổi trái phiếu	2.368.580.000	237.420.000	-	-	-	-	-	-	2.606.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	95.009.480.789	120.118.219.537	215.127.700.326
Mua lại cổ phiếu trong năm	-	-	-	(47.788.780.500)	-	-	-	-	(47.788.780.500)
(Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	(14.067.180.561)	14.067.180.561	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(50.241.013.620)	(50.241.013.620)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NCI giảm vốn trong Công ty con	-	-	-	-	-	10.701.774.451	(17.527.401.244)	(5.068.851.148)	(11.894.477.941)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(56.048.324.742)	(56.048.324.742)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	8.560.000.000	8.560.000.000
Tại ngày 31/12/2018	2.830.432.730.000	418.479.467.361	5.968.432.055	(851.997.873.500)	6.660.084.447	217.516.506.623	2.361.191.108.664	2.725.232.942.798	7.713.483.398.448

5.25 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu 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 01/01/2019	2.830.432.730.000	418.479.467.361	5.968.432.055	(851.997.873.500)	6.660.084.447	217.516.506.623	2.361.191.108.664	2.725.232.942.798	7.713.483.398.448
Chuyển đổi trái phiếu	1.248.790.000	125.210.000	-	-	-	-	-	-	1.374.000.000
Kết chuyển quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	5.968.432.055	(5.968.432.055)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	195.843.737.421	326.007.909.681	521.851.647.102
(Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	-	1.132.563.796.977	1.132.563.796.977
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(33.657.091.584)	(452.302.165.383)	(485.959.256.967)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	(2.445.336)	(80.478.895)	(82.924.231)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	11.735.721.680	(22.250.296.144)	(15.243.941.082)	(25.758.515.546)
Tặng/(giảm) khác	-	3.320.629	-	-	-	(1.318.694.019)	-	(147.263.982.227)	(148.582.676.246)
Tại ngày 31/12/2019	2.831.681.520.000	424.576.430.045	-	(851.997.873.500)	6.660.084.447	228.332.974.388	2.491.193.381.827	3.575.659.146.821	8.706.105.664.028

5.25 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	283.168.152	283.043.273
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	283.168.152	283.043.273
+ Cổ phiếu phổ thông	283.168.152	283.043.273
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(35.329.870)	(35.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(35.329.870)	(35.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	247.838.282	247.713.403
+ Cổ phiếu phổ thông	247.838.282	247.713.403

c. **Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 18 tháng 4 năm 2019, cổ tức năm 2018 tạm thời không chi trả và toàn bộ lợi nhuận của năm 2018 được giữ lại nhằm bổ sung vốn chủ sở hữu phục vụ hoạt động đầu tư.

Cổ tức năm 2019 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ tối đa 32%. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

5.26 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thu phí giao thông	722.325.161.820	586.713.611.821
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	442.352.131.774	1.259.519.969.292
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	208.966.966.314	233.082.024.250
Doanh thu cung cấp nước sạch	166.564.894.036	137.864.697.514
Doanh thu bán hàng	143.875.314.110	238.781.856.016
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	111.275.322.591	120.880.059.741
Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	7.610.939.274	82.340.874.545
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.755.109.194	43.768.790.639
	1.848.725.839.113	2.702.951.883.818
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu dự án B.O.T	(20.309.398.448)	(16.439.384.060)
Hàng bán bị trả lại	(14.094.754.800)	(477.018.920)
Giảm giá hàng bán	(1.160.564.174)	(32.803.000)
	(35.564.717.422)	(16.949.205.980)
Doanh thu thuần	1.813.161.121.691	2.686.002.677.838

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	83.678.048.182	58.824.976.364
--	----------------	----------------

5.27 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	230.031.574.928	151.790.371.909
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	333.442.049.426	972.647.779.450
Giá vốn hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	179.715.172.838	195.470.890.043
Giá vốn cung cấp nước sạch	198.126.676.891	174.678.542.902
Giá vốn hàng đã bán	143.732.098.570	214.060.938.155
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	111.275.322.591	120.880.059.741
Giá vốn cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	9.053.048.827	72.399.272.295
Giá vốn cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	37.534.794.028	35.349.046.658
Cộng	1.242.910.738.099	1.937.276.901.153

5.28 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	760.495.602.424	27.780.592.633
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	200.935.875.692	197.764.389.202
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	180.416.776.455	259.809.987.599
Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.747.599.696	8.182.280.000
Lãi đầu tư trái phiếu	-	24.681.851.852
Lãi chậm thanh toán dự án B.T đầu tư xây dựng Cầu Sài Gòn	-	15.508.348.828
Lợi nhuận từ các dự án hợp tác đầu tư	-	13.544.555.520
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ cuối kỳ	-	385.081.830
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã phát sinh	2.621.130	279.298.171
Cộng	1.156.598.475.397	547.936.385.635

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	96.818.948.288	26.814.620.253
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	10.320.000.000	-
Cộng doanh thu từ bên liên quan	107.138.948.288	26.814.620.253

5.29 Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	729.269.062.304	632.222.454.399
Chi phí mua lại trái phiếu	225.384.326.170	-
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	64.072.044.806	11.626.246.183
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của công ty con trước ngày kiểm soát	51.359.816.550	281.182.932
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá các khoản nợ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	34.840.734.976	-
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác	15.845.081.190	-
Chi phí tài chính khác	17.218.252.640	5.555.454.405
Cộng	1.137.989.318.636	649.685.337.919

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

Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	3.219.310.262	7.097.290.196
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	43.000.000	-
Cộng chi phí với bên liên quan	3.262.310.262	7.097.290.196

5.30 Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên	29.189.264.954	22.247.299.924
Chi phí môi giới, hoa hồng	3.424.952.596	-
Chi phí in vé thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ	2.047.963.241	673.608.235
Chi phí khấu hao tài sản cố định	505.556.641	1.113.007.796
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	7.653.691	-
Chi phí nhà mẩu phân bổ	-	712.762.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	5.023.618.258	10.176.720.932
Cộng	40.199.009.381	34.923.399.670

5.31 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	126.841.044.042	113.538.936.594
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	3.924.237.716	3.542.029.615
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	104.362.690.169	67.084.509.538
Thuế, phí và lệ phí	2.018.577.230	1.939.123.925
Chi phí dự phòng	12.676.953.593	5.553.198.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.564.801.638	29.780.676.568
Phân bổ lợi thế thương mại	238.611.024.025	270.976.636.252
Chi phí bằng tiền khác	28.396.112.624	22.696.997.161
Cộng	542.395.441.037	515.112.107.921

5.32 Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (i)	255.000.000.000	-
Phân bổ khoản hỗ trợ của Nhà Nước (xem thêm tại thuyết minh số 5.21)	200.000.000.008	200.000.000.000
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	40.375.559.068	-
Thu nhập từ nhận bồi thường, phạt hợp đồng	21.392.846.421	41.831.381.138
Thu từ thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư	426.368.085	110.082.766
Thu nhập khác	1.779.217.626	2.022.713.704
Cộng	518.973.991.208	243.964.177.608

(i) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty NBB thực hiện chuyển nhượng 30% quyền tham gia dự án đầu tư Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi với giá trị là 255.000.000.000 VND. Công ty không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này trong bất kỳ trường hợp nào theo hợp đồng nêu trên. Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã nhận đủ số tiền trên.

5.33 Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, phạt hợp đồng và phạt thuế	11.958.420.003	5.613.783.646
Chi phí thiết kế, thi công văn phòng đã chuyển	2.938.696.999	-
Lỗ thanh lý TSCĐ và XDCB dở dang	2.262.907.124	10.500.880.580
Chi phí công trình bị xuất toán	-	611.549.655
Các khoản chi phí khác không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	9.815.391.933	2.817.520.443
Cộng	26.975.416.059	19.543.734.324

5.34 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	182.742.291.353	169.776.082.603
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(4.667.207.362)	4.903.493.027
Cộng	178.075.083.991	174.679.575.630

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.34 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

	Năm 2019		Năm 2018	
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	243.910.906.411	278.900.729.942	103.241.723.851	288.917.941.714
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	95.985.003.666	587.983.816.994	176.502.946.067	587.600.836.029
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	60.276.930.299	331.640.184.605	56.991.154.057	472.197.567.607
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất (Lãi)/lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	-	334.632.343.641	-	333.080.724.828
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(24.547.971.269)	-	(70.797.905.471)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	-	(17.686.452.000)	-	(21.726.835.520)
Thu nhập chịu thuế	339.895.910.077	866.884.546.936	279.744.669.918	876.518.777.743
Lỗ năm trước mang sang	(23.178.040.021)	(13.171.175.218)	-	(75.208.142.362)
Thu nhập tính thuế	316.717.870.056	853.713.371.718	279.744.669.918	801.310.635.381
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	316.717.870.056	-	279.744.669.918	-
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	-	853.713.371.718	-	801.310.635.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	31.671.787.006	170.742.674.345	27.974.466.992	160.262.127.076
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước nộp bổ sung vào kỳ này	(6.840.738.568)	2.173.531.206	71.424.986	4.832.068.041
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(825.396.505)	-	(2.611.377.664)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn	(6.423.452.316)	-	(4.499.218.049)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(12.423.321.177)	-	(11.349.915.752)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.984.274.945	172.090.809.046	12.196.758.177	162.482.817.453

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường. Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.O.O và B.T của các công ty con được hưởng ưu đãi thuế theo quy định của luật thuế TNDN hiện hành.

Tháng 12 năm 2019, Chính Phủ đã công bố dự thảo sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 8 của ND 20/2017/ND-CP ("ND 20") ban hành ngày 24 tháng 2 năm 2017 về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết và áp dụng dự thảo cho năm tài chính 2019. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nghiên cứu các bất cập của ND 20, các ý kiến chỉ đạo của Chính Phủ và thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, Công ty tin tưởng rằng dự thảo sửa đổi chắc chắn sẽ được thông qua. Do đó, Công ty quyết định áp dụng điều khoản sửa đổi này khi xác định lãi vay được trừ khi quyết toán chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm.

5.35 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	195.843.737.421	95.009.480.789
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(9.792.186.871)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	186.051.550.550	95.009.480.789
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	247.778.751	245.605.521
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	751	387

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên báo tài chính hợp nhất kỳ so sánh để phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2018. Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính theo tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ.

5.36 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Yếu tố có tác động suy giảm đến lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty là các trái phiếu chuyển đổi. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	186.051.550.550	95.009.480.789
Cộng lãi của trái phiếu chuyển đổi	4.716.977.223	11.975.370.490
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	190.768.527.773	106.984.851.279
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	247.778.751	245.605.521
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu	11.806.753	36.293.610
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	259.585.504	281.899.131
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	735	380

Lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ so sánh cũng đã được trình bày lại so với Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ so sánh do điều chỉnh số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.35.

5. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	1.374.000.000	2.606.000.000
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác		
Chi đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm	735.211.102.878	414.496.634.190
Chi đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác trong năm	1.100.000	-
Trả trước tiền mua khoản đầu tư vào công cụ vốn trong tương lai	-	158.442.612.763
	735.212.202.878	572.939.246.953
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Thu từ chuyển nhượng công ty con	432.702.710.000	-
Thu từ chuyển nhượng công ty liên doanh, liên kết	660.588.883.669	126.208.000.000
Nhận trước tiền bán khoản đầu tư vào công cụ vốn trong tương lai	-	40.976.000.000
	1.093.291.593.669	167.184.000.000
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.219.090.280.983	3.642.610.652.915
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	2.974.154.898.860	1.711.276.710.134
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	53.450.384.766	8.161.269.378
	6.246.695.564.609	5.362.048.632.427
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.732.755.199.511	4.087.732.601.336
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	1.819.690.000.000	109.220.997.230
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	462.851.000.000	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	925.000.000	-
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	156.465.375.162	11.551.395.663
	5.172.686.574.673	4.208.504.994.229

6.2 Báo cáo bộ phận

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì sự tập trung và nơi cung cấp hàng hóa dịch vụ của Công ty chủ yếu được thực hiện tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành khác trong cả nước là không trọng yếu.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 6 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xấp lắp; hoạt động kinh doanh hạ tầng nước; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cùng với một số dịch vụ khác.

Hoạt động cụ thể của từng bộ phận kinh doanh như sau:

- a) Hoạt động thu phí giao thông: Công ty thực hiện thu phí các phương tiện tham gia giao thông tại các trạm trên các tuyến đường được phép thu phí để hoàn vốn đầu tư vào các dự án như:
 - + Trạm Xa Lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng Cầu Rạch Chiếc mới;
 - + Trạm Cầu Bình Triệu 2 để hoàn vốn đầu tư dự án Cầu Bình Triệu 2 (Phần 1, giai đoạn 2);
 - + Trạm Cà Ná để hoàn vốn dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;
 - + Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Bình Dương;
 - + Trạm Cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư xây dựng Quốc Lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và Tiền Giang;
 - + Trạm Cầu Cỏ Chiên để hoàn vốn đầu tư xây dựng Cầu Cỏ Chiên.
- b) Hoạt động duy tu, bảo dưỡng và xấp lắp: Thi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng và lắp đặt hệ thống đèn, điện chiếu sáng giao thông; duy tu, bảo dưỡng cầu đường.
- c) Hoạt động kinh doanh hạ tầng nước: cung cấp, lắp đặt các thiết bị ngành nước, xử lý và cung cấp nước sạch.
- d) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ cho khách hàng, cho thuê văn phòng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- e) Hoạt động bán hàng: Công ty sản xuất và bán các thiết bị đèn, điện chiếu sáng giao thông.
- f) Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh, thu phí giao thông hộ, cho thuê máy móc thiết bị...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 6 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu	Hoạt động thu phí giao thông theo hợp đồng B.O.T VND	Hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình VND	Hoạt động kinh doanh hạ tầng nước VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	702.015.763.372	320.242.288.905	174.175.833.310	442.352.131.774	128.619.995.136	45.755.109.194	-	1.813.161.121.691
Cung cấp cho các bộ phận	-	363.088.646.903	-	2.888.210.231	11.290.868.182	29.221.091.652	(406.488.816.968)	-
Cộng	702.015.763.372	683.330.935.808	174.175.833.310	445.240.342.005	139.910.863.318	74.976.200.846	(406.488.816.968)	1.813.161.121.691
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	230.031.574.928	290.990.495.429	207.179.725.718	333.442.049.426	143.732.098.570	37.534.794.028	-	1.242.910.738.099
Cung cấp cho các bộ phận	-	350.244.865.089	-	7.635.380.016	10.123.083.220	7.031.255.287	(375.034.583.612)	-
Cộng	230.031.574.928	641.235.360.518	207.179.725.718	341.077.429.442	153.855.181.790	44.566.049.315	(375.034.583.612)	1.242.910.738.099
Lợi nhuận gộp bộ phận	471.984.188.444	42.095.575.290	(33.003.892.408)	104.162.912.563	(13.944.318.472)	30.410.151.531	(31.454.233.356)	570.250.383.592
Doanh thu hoạt động tài chính								1.156.598.475.397
Chi phí tài chính								1.137.989.318.636
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								24.547.971.269
Chi phí bán hàng								40.199.009.381
Chi phí quản lý doanh nghiệp								542.395.441.037
Thu nhập khác								518.973.991.208
Chi phí khác								26.975.416.059
Chi phí thuế TNDN hiện hành								178.075.083.991
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(177.115.094.740)
Tổng lợi nhuận sau thuế								521.851.647.102

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

6.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chỉ tiêu	Hoạt động thu phí giao thông theo hợp đồng B.O.T VND	Hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình VND	Hoạt động kinh doanh hạ tầng nước VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ khác VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	570.274.227.761	353.962.083.991	220.205.572.059	1.259.519.969.292	238.272.034.096	43.768.790.639	-	2.686.002.677.838
Cung cấp cho các bộ phận	-	781.772.813.461	-	2.991.905.382	848.152.611	45.543.063.351	(831.155.934.805)	-
Cộng	570.274.227.761	1.135.734.897.452	220.205.572.059	1.262.511.874.674	239.120.186.707	89.311.853.990	(831.155.934.805)	2.686.002.677.838
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	151.790.371.909	316.350.949.784	247.077.815.197	972.647.779.450	214.060.938.155	35.349.046.658	-	1.937.276.901.153
Cung cấp cho các bộ phận	17.399.619.674	462.570.428.727	2.384.906.818	313.402.908.978	-	3.814.315.713	(799.572.179.910)	-
Cộng	169.189.991.583	778.921.378.511	249.462.722.015	1.286.050.688.428	214.060.938.155	39.163.362.371	(799.572.179.910)	1.937.276.901.153
Lợi nhuận gộp bộ phận	401.084.236.178	356.813.518.941	(29.257.149.956)	(23.538.813.754)	25.059.248.552	50.148.491.619	(31.583.754.895)	748.725.776.685
Doanh thu hoạt động tài chính								547.936.385.635
Chi phí tài chính								649.685.337.919
Phần (lãi)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								70.797.905.471
Chi phí bán hàng								34.923.399.670
Chi phí quản lý doanh nghiệp								515.112.107.921
Thu nhập khác								243.964.177.608
Chi phí khác								19.543.734.324
Chi phí thuế TNDN hiện hành								174.679.575.630
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								2.352.389.609
Tổng lợi nhuận sau thuế								215.127.700.326



6.3 Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan của Công ty là các công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp hoặc đầu tư gián tiếp qua các công ty con khác như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 - Cấu trúc Công ty. Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Hỗ trợ vốn	599.780.000.000	505.500.000.000
Thu tiền thi công dự án	215.758.518.269	56.337.883.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	179.000.000.000	-
Cần trừ thu tiền thi công vào nợ vay	130.980.409.900	25.944.416.800
Hoàn trả khoản hỗ trợ vốn	25.484.965.262	1.337.883.000
Nhận hỗ trợ vốn	25.000.000.000	149.000.000.000
Lãi đi vay nhập vào nợ gốc vay	2.650.384.766	-
Lãi vay đã thanh toán trong năm	568.925.496	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.320.000.000	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lương	5.380.000.000	5.103.481.540
Thưởng	1.832.444.440	3.890.711.270
Cộng	7.212.444.440	8.994.192.810

6.4 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 2 tháng 1 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 250 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ. Đây là các trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền với kỳ hạn 2 năm kể từ ngày phát hành. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi (3 tháng/kỳ) đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ sau, lãi suất được tính bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 3,85%/năm.

Ngày 2 tháng 1 năm 2020, CII đã hoàn tất việc mua lại 79,98% phần vốn trong TTRVP từ SAL và ngay sau đó, thực hiện chuyển nhượng 80% vốn góp trong TTRVP cho CG. Giao dịch chuyển nhượng này đã hoàn tất vào ngày 3 tháng 1 năm 2020.

Ngày 6 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại trước hạn 400 trái phiếu với tổng mệnh giá 40 triệu USD phát hành cho Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 1 và thanh toán đầy đủ các khoản nợ của trái phiếu này theo thỏa thuận với nhà đầu tư với tổng giá trị là 42.663.440 USD.

6.4 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (Tiếp theo)

Ngày 13 tháng 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 2000 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ. Đây là các trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền với kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Lãi suất trái phiếu là 11%/năm.

Ngày 19 tháng 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 2.200 trái phiếu riêng lẻ có giá trị 220.000.000.000. Đây là các trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo và không kèm chứng quyền với kỳ hạn 13 tháng kể từ ngày phát hành. Lãi suất là 11%/năm, được cố định cho toàn bộ kỳ hạn của trái phiếu. Lãi và gốc của trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

6.5 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.23 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản vay và nợ	13.901.260.499.057	12.227.437.686.359
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(636.526.058.521)	(483.045.005.565)
Nợ thuần	13.264.734.440.536	11.744.392.680.794
Vốn chủ sở hữu	8.706.105.664.028	7.713.483.398.448
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	152%	152%

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu là hoàn toàn phù hợp với xu thế phát triển và chiến lược kinh doanh của Công ty vì Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hướng đến việc tập trung khai thác cho đến hết vòng đời của dự án thay vì thực hiện chuyển nhượng để thu về lợi nhuận trong ngắn hạn.

6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và tương đương tiền	636.526.058.521	483.045.005.565
Các khoản cho vay	2.256.480.867.875	1.879.606.364.232
Phải thu khách hàng	998.684.225.833	1.034.022.257.356
Phải thu khác	831.423.299.651	1.629.498.760.775
Các khoản đầu tư tài chính	2.321.873.715.586	1.921.594.238.114
Cộng	7.044.988.167.466	6.947.766.626.042
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán	650.921.846.115	361.629.807.884
Phải trả khác	1.978.101.364.665	183.625.761.874
Chi phí phải trả	233.403.987.980	92.319.684.090
Dự phòng phải trả	10.000.000.000	-
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	8.805.755.499.057	7.893.154.686.359
Trái phiếu thông thường	5.095.505.000.000	2.504.000.000.000
Trái phiếu hoán đổi	-	462.851.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.367.432.000.000
Cộng	16.773.687.697.817	12.865.012.940.207

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu và nhận định rằng chưa có rủi ro về giá cổ phiếu Công ty đang đầu tư.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó.

6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại 31/12/2019				
Phải trả người bán	650.921.846.115	-	-	650.921.846.115
Phải trả khác	1.863.465.807.654	114.635.557.011	-	1.978.101.364.665
Chi phí phải trả	233.403.987.980	-	-	233.403.987.980
Dự phòng phải trả	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Các khoản vay	2.242.321.048.297	2.115.141.459.923	4.448.292.990.837	8.805.755.499.057
Trái phiếu thông thường	2.829.505.000.000	1.116.000.000.000	1.150.000.000.000	5.095.505.000.000
Cộng	7.829.617.690.046	3.345.777.016.934	5.598.292.990.837	16.773.687.697.817
Tại 01/01/2019				
Phải trả người bán	361.629.807.884	-	-	361.629.807.884
Phải trả khác	177.431.947.886	6.193.813.988	-	183.625.761.874
Chi phí phải trả	92.319.684.090	-	-	92.319.684.090
Các khoản vay	2.361.827.430.375	1.900.489.368.596	3.630.837.887.388	7.893.154.686.359
Trái phiếu thông thường	1.734.000.000.000	770.000.000.000	-	2.504.000.000.000
Trái phiếu hoán đổi	462.851.000.000	-	-	462.851.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	10.384.000.000	1.357.048.000.000	-	1.367.432.000.000
Cộng	5.200.443.870.235	4.033.731.182.584	3.630.837.887.388	12.865.012.940.207

6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại 31/12/2019				
Tiền và tương đương tiền	636.526.058.521	-	-	636.526.058.521
Các khoản cho vay	783.775.617.875	1.472.705.250.000	-	2.256.480.867.875
Phải thu khách hàng	998.684.225.833	-	-	998.684.225.833
Phải thu khác	456.949.172.569	374.474.127.082	-	831.423.299.651
Các khoản đầu tư tài chính	813.428.434.358	-	1.508.445.281.228	2.321.873.715.586
Cộng	3.689.363.509.156	1.847.179.377.082	1.508.445.281.228	7.044.988.167.466
Tại 01/01/2019				
Tiền và tương đương tiền	483.045.005.565	-	-	483.045.005.565
Các khoản cho vay	1.030.652.370.879	848.953.993.353	-	1.879.606.364.232
Phải thu khách hàng	819.022.257.356	215.000.000.000	-	1.034.022.257.356
Phải thu khác	915.905.328.019	215.413.617.394	498.179.815.362	1.629.498.760.775
Các khoản đầu tư tài chính	324.556.540.247	-	1.597.037.697.867	1.921.594.238.114
Cộng	3.573.181.502.066	1.279.367.610.747	2.095.217.513.229	6.947.766.626.042

6.6 Nợ tiềm tàng

Ngày 9 tháng 4 năm 2019 Công ty đã đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) với tỷ lệ quyền biểu quyết là 50,45%. Công ty NBB chính thức trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Trước đó, vào ngày 23 tháng 3 năm 2018 đã xảy ra vụ cháy Chung cư Carina Plaza, tọa lạc tại số 1648 đường Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Chung cư Carina do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) - một công ty con do NBB sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty NBB, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 103.933.950.348 VND. Tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty NBB, do chưa có kết luận chính thức từ cơ quan điều tra về giá trị thiệt hại thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư nên Công ty chưa thể xác định được giá trị hợp lý của khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến vụ việc này làm cơ sở điều chỉnh giá trị hợp lý của tài sản thuần khi hợp nhất công ty NBB.

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty cũng chưa có cơ sở để ghi nhận dự phòng nghĩa vụ phải trả vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, khoản đền bù thiệt hại thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư (nếu có) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

6.7 Cơ sở hoạt động liên tục

Với tình hình tài chính hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng chắc chắn rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động bình thường trong các năm tới. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

6.8 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 2018 đã được kiểm toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Mai Thị Thu Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mai Hương

Tổng Giám đốc



Lê Quốc Bình