

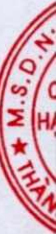
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----*****-----

BÁO CÁO
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4/2021

Tháng 01 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
KỸ THUẬT TP.HCM**
Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25,
Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 83 /2022/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 01 năm 2022

*V/v: giải trình tăng giảm kết quả hoạt động
kinh doanh hợp nhất quý 4/2021 so với cùng
kỳ năm trước*

Kính gửi:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2021 của Công ty CII như sau:

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ quý 4 năm 2021 trên Báo cáo tài chính hợp nhất lỗ 375 tỷ đồng, giảm so với số cùng kỳ năm trước (Quý 4/2020: lợi nhuận sau thuế lỗ 31,3 tỷ đồng), Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình dịch covid, giãn cách xã hội ảnh hưởng tới lưu lượng xe lưu thông, làm giảm doanh thu thu phí các dự án cầu đường. Các dự án xây dựng phải tạm ngừng hoạt động một thời gian làm trễ tiến độ khiến cho doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản; doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình giảm. Cũng do ảnh hưởng của dịch covid dẫn đến tiến độ thu tiền, trả nợ gặp khó khăn khiến cho chi phí lãi vay tăng cao so với cùng kỳ năm trước. Mặt khác, trong Quý IV/2021, CII đã thực hiện chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào công ty con, cải thiện đáng kể dòng tiền và có lợi nhuận kế toán trên báo cáo riêng của Công ty mẹ là 595 tỷ đồng, lợi nhuận thực hợp nhất là 488 tỷ đồng nhưng theo quy định của chế độ kế toán hiện hành chưa được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi nhận định khó khăn của CII chỉ là tạm thời trong ngắn hạn, khi mà dịch Covid 19 đã được kiểm soát, các dự án bất động sản sắp hoàn thành dự kiến sẽ được bàn giao trong năm 2022, các dự án BOT trọng điểm đã và sẽ được đưa vào khai thác bắt

đầu từ cuối năm 2021 và trong năm 2022 sẽ cải thiện đáng kể tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của CII trong thời gian tới.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2021 vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



LÊ QUỐC BÌNH

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2021**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.571.905.075.205	9.415.152.903.079
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	689.810.523.704	438.747.507.744
1. Tiền	111		516.022.589.800	285.274.641.990
2. Các khoản tương đương tiền	112		173.787.933.904	153.472.865.754
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.14	659.203.515.987	670.110.345.806
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.14	615.576.040.000	615.576.040.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.14	43.627.475.987	54.534.305.806
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.482.371.056.560	4.995.625.025.151
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	945.541.247.209	1.288.684.432.132
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	670.737.474.197	831.935.622.822
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.637.545.385.132	1.601.136.209.064
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.359.320.984.667	1.353.334.978.163
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(130.774.034.645)	(80.498.529.701)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.032.312.671
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	4.516.612.378.917	3.143.536.417.942
1. Hàng tồn kho	141		4.516.612.378.917	3.143.536.417.942
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		223.907.600.037	167.133.606.436
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	26.661.024.282	17.372.005.664
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		168.075.086.835	123.175.537.431
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	29.171.488.920	26.586.063.341

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

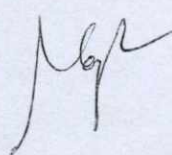
Đơn vị: VND

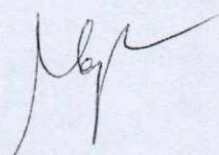
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.384.916.977.880	20.131.881.198.419
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.612.327.791	3.361.131.514.777
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	5.714.125.446	39.576.530.875
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	1.735.379.803.752	1.565.280.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.939.518.398.593	1.756.274.983.902
I. Tài sản cố định	220		9.446.574.119.568	5.416.924.528.489
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.107.117.948.483	2.185.216.948.837
- Nguyên giá	222		2.978.882.279.040	2.950.666.799.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(871.764.330.557)	(765.449.850.933)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	719.859.372	1.504.274.943
- Nguyên giá	225		1.140.909.091	2.040.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(421.049.719)	(536.634.148)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7.338.736.311.713	3.230.203.304.709
- Nguyên giá	228		10.266.427.545.777	5.819.914.913.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.927.691.234.064)	(2.589.711.609.116)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	799.602.568.965	59.827.785.268
- Nguyên giá	231		822.061.028.081	73.623.018.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.458.459.116)	(13.795.233.101)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.089.640.947.318	7.316.861.094.768
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	2.089.640.947.318	7.316.861.094.768
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	1.542.889.656.108	1.402.677.544.983
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	V.14	993.733.494.108	970.121.439.983
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	409.045.005.000	409.046.105.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(36.398.843.000)	(3.000.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	176.510.000.000	26.510.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.825.597.358.130	2.574.458.730.134
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.379.940.278.957	924.726.786.186
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	329.835.468.135	293.209.063.566
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.662.042.939	9.691.015.076
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	1.106.159.568.099	1.346.831.865.306
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		30.956.822.053.085	29.547.034.101.498


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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		22.503.370.001.437	21.761.422.303.679
I. Nợ ngắn hạn	310		9.167.317.351.605	8.293.105.685.208
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	677.560.115.340	388.703.079.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	2.112.993.294.992	1.605.766.205.859
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	308.571.212.365	419.423.823.652
4. Phải trả người lao động	314		38.946.557.760	29.504.072.458
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	478.561.053.779	531.988.164.182
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		31.805.557	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	1.647.813.978.738	1.984.616.012.440
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	3.861.378.173.874	3.302.930.928.871
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.461.159.200	30.173.398.564
II. Nợ dài hạn	330		13.336.052.649.832	13.468.316.618.471
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.614.600.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	42.231.977.353	42.687.706.353
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	13.180.575.423.331	13.275.323.006.793
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	107.716.156.961	145.306.871.098
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.914.492.187	4.999.034.227
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.453.452.051.648	7.785.611.797.819
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	8.453.452.051.648	7.785.611.797.819
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.833.047.710.000	2.831.681.520.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.833.047.710.000	2.831.681.520.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		426.449.919.416	424.573.109.416
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.027.507.990.369)	(1.027.507.990.369)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		259.532.482.300	245.952.550.429
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.366.504.645.859	2.310.477.430.254
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.241.877.642.846	2.151.027.044.423
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		124.627.003.013	159.450.385.831
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.588.765.199.995	2.993.775.093.642
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		30.956.822.053.085	29.547.034.101.498


Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 1 năm 2022

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

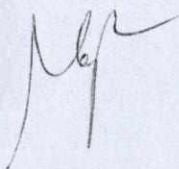
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	660.608.171.038	2.430.298.720.043	2.916.247.369.297	5.408.405.794.386
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	16.382.266.640	5.124.940.154	48.659.514.547	34.314.129.866
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	644.225.904.398	2.425.173.779.889	2.867.587.854.750	5.374.091.664.520
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	585.692.895.004	2.063.770.640.816	2.065.850.935.478	4.229.385.489.945
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		58.533.009.394	361.403.139.073	801.736.919.272	1.144.706.174.575
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	175.829.451.013	245.894.708.316	1.071.384.607.714	1.361.784.408.056
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	481.136.659.030	332.164.596.702	1.439.034.481.801	1.214.708.824.499
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		390.853.151.493	202.665.479.127	1.279.096.861.257	901.113.135.134
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14	(21.038.219.067)	2.813.999.572	5.533.244.673	3.931.006.605
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	18.662.604.362	73.124.721.461	62.164.495.305	157.032.487.871
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	126.388.079.066	121.110.647.993	500.153.187.853	532.995.652.932
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(412.863.101.118)	83.711.880.805	(122.697.393.300)	605.684.623.934

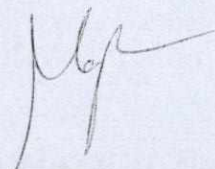
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VI.7		4.749.273.106	1.758.709.488	28.851.434.077	40.147.315.172
13. Chi phí khác	32	VI.8		14.670.243.400	2.792.733.570	29.576.268.035	23.807.915.375
14. Lợi nhuận khác	40			(9.920.970.294)	(1.034.024.082)	(724.833.958)	16.339.399.797
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50			(422.784.071.412)	82.677.856.723	(123.422.227.258)	622.024.023.731
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9		26.106.044.293	104.486.689.812	197.144.585.070	225.802.321.427
17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.15		(76.461.520.421)	(33.323.022.570)	(74.051.590.706)	(75.801.931.107)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60			(372.428.595.284)	11.514.189.481	(246.515.221.622)	472.023.633.411
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61			(375.078.194.715)	(31.280.449.795)	(341.001.019.078)	253.922.923.594
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62			2.649.599.431	42.794.639.276	94.485.797.456	218.100.709.817
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10		(1.563)	(119)	(1.427)	1.000



Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 1 năm 2022

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021	2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(123.422.227.258)	622.024.023.731
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	697.293.362.710	612.925.868.571
Các khoản dự phòng	03	82.589.805.904	42.324.071.012
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(571.629.334.747)	(1.048.239.484.684)
Chi phí lãi vay	06	1.279.096.861.257	994.283.534.117
Các khoản điều chỉnh khác	07	(41.938.476.966)	(253.776.115.209)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.321.989.990.900	969.541.897.538
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	372.388.830.658	(251.000.237.635)
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(979.064.716.488)	1.158.984.199.555
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	310.763.724.309	(1.700.126.526.080)
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(126.095.665.105)	11.357.113.789
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.519.404.003.926)	(1.425.188.954.388)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(228.047.162.858)	(157.486.609.338)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(41.613.786.829)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(889.082.789.339)	(1.393.919.116.559)
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	(423.715.734.583)	(391.449.242.405)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.350.516.728	257.847.207.749
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(712.929.149.405)	(1.506.083.063.446)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	436.330.376.554	585.774.749.686
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(62.673.551.376)	(1.448.295.543.061)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.352.871.097.000	1.648.729.971.594
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	150.381.301.910	133.286.192.344
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	742.614.856.828	(720.189.727.539)

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 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021		2020	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		103.157.600
2. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(535.032.832.706)	
3. Tiền thu từ đi vay	33	7.199.682.381.162		11.022.495.648.335	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.785.047.223.768)		(8.155.887.975.028)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(520.727.266)		(562.285.716)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.583.481.657)		(414.785.419.164)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	397.530.948.471		1.916.330.293.321	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	251.063.015.960		(197.778.550.777)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	438.747.507.744		636.526.058.521	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	689.810.523.704		438.747.507.744	

Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu

Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 1 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 điều chỉnh lần thứ 29 ngày 8 tháng 12 năm 2021 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.833.047.710.000 đồng, chia thành 283.304.771 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; kinh doanh bất động sản; 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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 60 tháng.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào các công ty 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	54,79%	54,79%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Tp. Hồ Chí Minh	65,32%	65,32%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3. 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
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật
5. 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
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (i)	Tp. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
7. 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
8. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cho thuê văn phòng
10. 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
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPIL)	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
12. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

Ngoài các công ty đang đầu tư trực tiếp, Công ty cũng thực hiện đầu tư gián tiếp vào các công ty khác thông qua các công ty con 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				
Công ty con				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	Tp. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. 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
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuận 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 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
5. 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
6. 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
7. 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
8. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	89,98%	89,98%	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
Công ty liên doanh				
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

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

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (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 Bày Bày				
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 Mỏ nước khoáng Trà Bồng
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết				
1. 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
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII				
Công ty con				
1. Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Tỉnh Gia Lai	51,00%	51,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Tỉnh Lâm Đồng	90,00%	90,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku	Tỉnh Gia Lai	55,00%	55,00%	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 TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
6. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (i)	Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
Công ty liên kết				
1. Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	Tp. Hồ Chí Minh	43,00%	43,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Tỉnh Gia Lai	49,00%	49,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C				
Công ty con				
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	Tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII				
Công ty con				
1. Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	Tỉnh Bình Dương	55,00%	55,00%	Cung cấp dịch vụ thu phí giao thông đường bộ

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

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

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

(i) Công ty đang tạm dừng kinh doanh trong thời gian chờ triển khai dự án mới.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Góp vốn liên doanh**

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

Lợi thế 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 dần khoản lợi thế thương mại này.

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập cho mỗi loại chứng khoán khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập khi các khoản đầu tư này có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của Công ty tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho***Hàng hóa bất động sản***

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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 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 hợp nhất 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 hợp nhất, trừ khi 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).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. 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.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	Số năm
Máy móc và thiết bị	8

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của quyền thu phí giao thông tại ngày hợp nhất kinh doanh được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thu phí giao thông còn lại kể từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của dự án.

Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.

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

Phần mềm máy vi tính và phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 5 đến 10 năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm
Cao ốc Văn phòng	30
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30

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

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

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

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.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ bán bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí 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.

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

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

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

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

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu 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 kỳ của dự án. Công ty áp dụng hướng dẫn của Bộ Tài chính trong việc ghi nhận khoản lãi bảo toàn vốn chủ này.

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu kinh doanh bất động sản* (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán bất động sản đầu tư

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

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

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*).

Tiền lãi

Lãi tiền gửi, cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã bán*

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Thông tư 200 và Thông tư 53. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày này theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất;

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất nhưng không được dùng để chia cho các cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

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.

Các bên liên quan

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

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

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	5.233.219.264	5.816.134.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	510.789.370.536	279.458.507.124
Các khoản tương đương tiền	173.787.933.904	153.472.865.754
Cộng	689.810.523.704	438.747.507.744

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền	491.868.280.237	595.666.654.912
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn góp	250.302.490.774	462.238.250.000
Ông Nguyễn Trường Sơn (i)	225.272.241.697	416.014.425.000
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas (i)	25.030.249.077	46.223.825.000
Các đối tượng khác	11.605.500.000	49.793.851.642
Phải thu khách hàng khác	191.764.976.198	180.985.675.578
Cộng	945.541.247.209	1.288.684.432.132

(i) Đây là số dư còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm.

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:	167.802.222.337	198.698.314.638
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	137.105.476.846	144.502.765.082
Các nhà thầu khác	30.696.745.491	54.195.549.556
Trả trước cho người bán khác	502.935.251.860	633.237.308.184
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	24.367.351.285	77.476.147.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Ricons	-	77.485.330.499
Các đối tượng khác	285.726.124.675	285.434.054.325
Cộng	670.737.474.197	831.935.622.822
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	-	7.582.456.295
Các đối tượng khác	5.714.125.446	31.994.074.580
Cộng	5.714.125.446	39.576.530.875
Tổng cộng trả trước cho người bán	676.451.599.643	871.512.153.697

(i) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng để thực hiện môi giới bán căn hộ.

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

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

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	548.371.766.779	549.594.277.812
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	230.321.207.045	211.115.072.497
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	337.470.808.626	359.378.180.392
Công ty Cổ phần Pearl City	189.522.813.365	62.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	180.313.730.000	184.640.000.000
Các đối tượng khác	151.545.059.317	234.408.678.363
Cộng	1.637.545.385.132	1.601.136.209.064
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	1.735.379.803.752	1.550.280.000.000
Các đối tượng khác	-	15.000.000.000
Cộng	1.735.379.803.752	1.565.280.000.000
Tổng cộng phải thu về cho vay	3.372.925.188.884	3.166.416.209.064

(*) Chi tiết phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iii)	1.735.379.803.752	1.550.280.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	8.921.764.040	4.852.310.630
Cộng	1.744.301.567.792	1.555.132.310.630

- (i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản hỗ trợ để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận) là 531.425.250.000 đồng. Khoản này được đảm bảo bằng chính cổ phần mà Tuấn Lộc sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Chi phí sử dụng vốn theo thỏa thuận giữa hai bên là khoảng 10,5%/năm đến 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.
- (ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Công ty Khánh An cam kết ngay khi nhận được các khoản phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu hoặc ngay khi thu xếp được tài chính sẽ thực hiện hoàn trả nợ cho Công ty. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu.
- (iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án. Lãi suất được áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	400.686.503.846	340.969.404.759
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	201.468.637.017	168.268.637.017
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố, ký quỹ	184.005.346.201	187.955.281.675
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	132.819.077.066	231.615.465.625
Tạm ứng tiền bồi thường do hỏa hoạn (xem thêm tại thuyết minh số VII.1)	108.565.750.348	104.438.750.348
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	80.509.413.593	20.499.760.615
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	55.561.165.349	70.527.033.677
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	21.963.695.339
Phải thu người lao động	48.759.464.032	60.964.283.336
Cổ tức và lợi nhuận được chia	8.771.435.700	9.451.983.645
Các khoản chi hộ	5.766.567.723	7.013.695.410
Phải thu phạt vi phạm hợp đồng	-	30.000.000.000
Tiền sử dụng đất nộp thừa chờ quyết toán	-	20.547.700.682
Các khoản phải thu khác	83.379.753.296	79.119.286.035
Cộng	1.359.320.984.667	1.353.334.978.163
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	1.365.864.100.665	1.382.575.585.536
Lãi cho vay phải thu Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	481.488.301.036	282.977.546.978
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	52.433.459.488	52.812.859.488
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	39.732.537.404	37.908.991.900
Cộng	1.939.518.398.593	1.756.274.983.902
Tổng cộng phải thu khác	3.298.839.383.260	3.109.609.962.065

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.396.311.094.871	1.333.654.225.729
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	22.102.555.197	41.047.602.502
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	27.959.864.190	28.373.517.920
	1.446.373.514.258	1.403.075.346.151
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(80.509.413.593)	(20.499.760.615)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.365.864.100.665	1.382.575.585.536

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

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

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

	31/12/2021			01/01/2021		
	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	62.245.265.353	3.128.005.402	(59.117.259.951)	49.876.022.036	6.721.972.344	(43.154.049.692)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.376.718.884	225.465.191	(3.151.253.693)	2.625.168.246	58.122.545	(2.567.045.701)
Phải thu về cho vay	39.569.824.474	-	(39.569.824.474)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.022.662.267	4.086.965.740	(28.935.696.527)	51.213.152.797	16.435.718.489	(34.777.434.308)
Cộng	138.214.470.978	7.440.436.333	(130.774.034.645)	103.714.343.079	23.215.813.378	(80.498.529.701)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	11.874.849.802	-	26.081.544.091	-
Công cụ, dụng cụ	1.473.743.132	-	1.432.905.138	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.334.341.129.368	-	2.974.605.797.748	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	<i>3.795.417.591.665</i>	<i>-</i>	<i>2.305.275.333.113</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí thi công các công trình xây dựng</i>	<i>468.291.911.827</i>	<i>-</i>	<i>556.268.974.695</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>45.424.079.950</i>	<i>-</i>	<i>37.519.534.038</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</i>	<i>25.207.545.926</i>	<i>-</i>	<i>75.541.955.902</i>	<i>-</i>
Bất động sản hoàn thành chờ bán	128.948.120.791	-	91.322.476.890	-
Thành phẩm	14.864.302.410	-	13.958.757.111	-
Hàng hóa	25.110.233.414	-	36.134.936.964	-
Cộng	4.516.612.378.917	-	3.143.536.417.942	-

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	2.371.775.138.186	1.199.803.870.175
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	556.020.061.773	232.438.179.533
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	488.859.772.048	535.721.144.515
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	307.776.165.124	181.710.251.529
Các dự án khác	70.986.454.534	155.601.887.361
Cộng	3.795.417.591.665	2.305.275.333.113

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	7.731.609.093	1.679.182.921
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	7.713.208.750	75.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	4.089.366.000	5.050.351.000
Phí cam kết rút vốn	1.571.646.342	4.802.153.111
Công cụ, dụng cụ, vật tư xuất dùng	413.082.983	654.292.547
Chi phí khác chờ phân bổ	5.142.111.114	5.111.026.085
Cộng	26.661.024.282	17.372.005.664
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án BOT chờ phân bổ (i)	1.114.413.556.085	763.079.175.687
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	127.025.201.378	28.527.027.808
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	40.634.349.805	23.623.488.952
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (ii)	34.841.439.583	54.184.198.305
Phí cam kết rút vốn	17.682.667.612	-
Chi phí đền bù, trung tu và cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản	9.023.555.906	9.929.953.587
Chi phí lắp đặt hệ thống hạ tầng nước	5.233.778.084	9.081.387.936
Chi phí di dời, xây dựng trạm thu phí	-	17.493.335.608
Chi phí khác chờ phân bổ	31.085.730.504	18.808.218.303
Cộng	1.379.940.278.957	924.726.786.186
Tổng cộng chi phí trả trước	1.406.601.303.239	942.098.791.850
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	522.680.301.130	405.608.245.218
Dự án cầu Cổ Chiên	197.798.637.167	156.444.199.134
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	130.746.842.573	72.438.862.743
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	127.590.880.431	13.568.927.453
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	57.372.209.852	77.131.311.001
Dự án khác	78.224.684.932	37.887.630.138
Cộng	1.114.413.556.085	763.079.175.687

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 12,46%; Dự án cầu Cổ Chiên là 22,74%; Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 là 22,00%; Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 14% và Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 11%. Tỷ lệ phân bổ của dự án chờ thu phí sẽ được xác định khi dự án chính thức thu phí hoàn vốn đầu tư.

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

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2021	482.992.271.416	267.200.894.566	2.192.448.886.884	8.024.746.904	2.950.666.799.770
Mua trong năm	-	5.942.077.574	6.155.415.000	823.199.091	12.920.691.665
Đầu tư XD/CB hoàn thành	863.245.649	4.135.906.296	18.821.264.264	-	23.820.416.209
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	901.000.000	-	901.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.476.193.492)	(7.267.745.112)	(135.125.000)	(8.879.063.604)
Phân loại lại	-	(547.565.000)	-	-	(547.565.000)
Tại ngày 31/12/2021	483.855.517.065	275.255.119.944	2.211.058.821.036	8.712.820.995	2.978.882.279.040
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2021	143.452.550.195	182.227.549.597	433.816.769.840	5.952.981.301	765.449.850.933
Khấu hao trong năm	16.653.932.148	10.766.901.376	81.234.286.366	1.095.821.940	109.750.941.830
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	342.857.139	-	342.857.139
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.383.485.492)	(2.215.078.436)	(135.125.000)	(3.733.688.928)
Phân loại lại	-	(45.630.417)	-	-	(45.630.417)
Tại ngày 31/12/2021	160.106.482.343	191.565.335.064	513.178.834.909	6.913.678.241	871.764.330.557
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2021	339.539.721.221	84.973.344.969	1.758.632.117.044	2.071.765.603	2.185.216.948.837
Tại ngày 31/12/2021	323.749.034.722	83.689.784.880	1.697.879.986.127	1.799.142.754	2.107.117.948.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2021	2.040.909.091
Mua lại tài sản thuê tài chính	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2021	1.140.909.091
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2021	536.634.148
Khấu hao trong năm	227.272.710
Mua lại tài sản thuê tài chính	(342.857.139)
Tại ngày 31/12/2021	421.049.719
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	1.504.274.943
Tại ngày 31/12/2021	719.859.372

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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 01/01/2021	5.771.497.601.633	38.370.796.482	10.046.515.710	5.819.914.913.825
Mua trong năm	-	-	710.000.000	710.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành (i)	4.447.505.249.448	-	1.687.502.000	4.449.192.751.448
Phân loại lại	-	(3.390.119.496)	-	(3.390.119.496)
Tại ngày 31/12/2021	10.219.002.851.081	34.980.676.986	12.444.017.710	10.266.427.545.777
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	2.584.278.924.257	122.847.529	5.309.837.330	2.589.711.609.116
Khấu hao trong năm	336.465.135.572	-	1.514.489.376	337.979.624.948
Tại ngày 31/12/2021	2.920.744.059.829	122.847.529	6.824.326.706	2.927.691.234.064
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	3.187.218.677.376	38.247.948.953	4.736.678.380	3.230.203.304.709
Tại ngày 31/12/2021	7.298.258.791.252	34.857.829.457	5.619.691.004	7.338.736.311.713

(i) Trong năm, Công ty đã ghi nhận tăng thêm quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn và dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu. Dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 đã được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ ngày 1 tháng 4 năm 2021. Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu đã được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 5 tháng 7 năm 2021.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 1.058.840.204.896 đồng.

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

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

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

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

a. Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm

Quyền thu phí giao thông 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 581.138.260.482 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 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. Thời gian thu phí của dự án dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 6 năm 2023. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 43% doanh thu thu phí của dự án. Công ty đã đăng ký với Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về phương pháp và tỷ lệ khấu hao.

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.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.644.334.550.401 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 16,02% doanh thu thu phí của dự án. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 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. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với 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 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm 3 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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 xây dựng cầu Rạch Miễu và 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 đồng. Công ty được thu phí hoàn vốn trong thời gian 12 năm 3 tháng bao gồm cả 3 năm tạo lợi nhuận cho nhà đầu tư. Dự án đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ 24h ngày 4 tháng 7 năm 2021 và chuyển sang thu phí giai đoạn 2 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu đến cầu Cổ Chiên, tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của quyền thu phí giai đoạn 2 tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra và được tính vào giá trị của dự án là 1.152.470.706.633 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà Nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 55% và sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết toán và đăng ký tỷ lệ với cơ quan thuế. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán với cơ quan Nhà nước.

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 đồng. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 5 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. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.295.034.542.815 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 37,46%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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 (chi tiết xem tại Thuyết minh V.22).

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên**

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2016. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 28,44% doanh thu thu phí của dự án.

Dự án B.O.T ngừng thu phí chờ thanh lý

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

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ VND	Trung tâm thương mại Carina VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2021	5.836.987.368	-	67.786.031.001	73.623.018.369
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	745.047.890.216	-	745.047.890.216
Phân loại lại	3.390.119.496	-	-	3.390.119.496
Tại ngày 31/12/2021	9.227.106.864	745.047.890.216	67.786.031.001	822.061.028.081
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	839.830.635	-	12.955.402.466	13.795.233.101
Khấu hao trong năm	-	6.208.732.419	2.454.493.596	8.663.226.015
Tại ngày 31/12/2021	839.830.635	6.208.732.419	15.409.896.062	22.458.459.116
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	4.997.156.733	-	54.830.628.535	59.827.785.268
Tại ngày 31/12/2021	8.387.276.229	738.839.157.797	52.376.134.939	799.602.568.965

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

- Văn phòng cho thuê thuộc Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ đã được Công ty thế chấp cho khoản vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (xem thêm tại thuyết minh V.22).

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

- 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. Trung tâm thương mại Carina đã được Công ty thế chấp cho khoản vay ngân hàng TMCP Á Châu (xem thêm tại thuyết minh V.22).
- 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 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 không có sự suy giảm giá trị của các bất động sản này cần được ghi nhận.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án đầu tư, phát triển bất động sản NBB Garden III	814.910.144.026	809.180.484.515
Dự án đầu tư, phát triển bất động sản NBB Garden II	769.408.331.615	732.830.735.962
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	320.184.345.065	316.703.003.071
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	125.268.459.732	257.625.484.346
Giá trị quyền sử dụng đất nhận được từ hợp đồng B.T (i)	22.982.042.756	269.300.842.756
Dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội	-	3.147.254.163.093
Dự án B.O.T Quốc lộ 60	-	1.152.097.898.266
Dự án Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ	-	590.424.868.561
Các dự án khác	36.887.624.124	41.443.614.198
Cộng	2.089.640.947.318	7.316.861.094.768

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (i)	615.576.040.000	-	800.041.071.388	615.576.040.000	-	800.041.071.388

(i) 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. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng. 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.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2021			01/01/2021		
	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	827.175.623.998	908.383.101	(i)	809.096.814.546	908.383.101	(i)
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	103.344.000.000	62.305.487.009	(i)	103.344.000.000	56.772.242.336	(i)
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.298.086.861	(4.298.086.861)	(i)	4.298.086.861	(4.298.086.861)	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)	4.579.636.245	(4.579.636.245)	(i)
Cộng	939.397.347.104	54.336.147.004		921.318.537.652	48.802.902.331	
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ			993.733.494.108			970.121.439.983

(i) Giá trị hợp lý của các công ty liên doanh, liên kết không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)

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

	2021 VND	2020 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	970.121.439.983	1.139.287.176.228
Thay đổi trong năm	23.612.054.125	(169.165.736.245)
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	5.533.244.673	3.931.006.605
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>81.613.752.673</i>	<i>50.371.006.605</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(76.080.508.000)</i>	<i>(46.440.000.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	18.078.809.452	28.579.205.479
Tái cấu trúc khoản đầu tư	-	(189.736.813.139)
Điều chỉnh khác	-	(11.939.135.190)
Giá trị ghi nhận cuối năm	993.733.494.108	970.121.439.983

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	(i)	187.793.610.000	-	(i)
Công ty B.O.O Nước Thủ Đức	143.153.395.000	-	(i)	143.153.395.000	-	(i)
Công ty BOT Cầu Phú Mỹ	29.700.000.000	(28.398.843.000)	(i)	29.700.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	(i)	20.400.000.000	-	(i)
Công ty TNHH Golden Real Estate	19.998.000.000	-	(i)	19.998.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(i)	5.000.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Hifill	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(i)	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(i)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(i)	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(i)
Công ty TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam	-	-	(i)	1.100.000	-	(i)
Cộng	409.045.005.000	(36.398.843.000)		409.046.105.000	(3.000.000.000)	

(i) Giá trị hợp lý của các công ty không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	43.627.475.987	54.534.305.806
b. Dài hạn		
Trái phiếu	173.000.000.000	23.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.510.000.000	3.510.000.000
Cộng	176.510.000.000	26.510.000.000
Tổng cộng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	220.137.475.987	81.044.305.806

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**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 tổn thất đầu tư trong công ty con 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 01/01/2020	212.487.475.432	-	-	11.610.192.762	224.097.668.194
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(56.295.749.838)	-	-	(12.815.645.534)	(69.111.395.372)
Tại ngày 01/01/2021	268.783.225.270	-	-	24.425.838.296	293.209.063.566
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(11.584.121.464)	-	-	(24.876.755.105)	(36.460.876.569)
Tăng/giảm khác	-	-	-	(165.528.000)	(165.528.000)
Tại ngày 31/12/2021	280.367.346.734	-	-	49.468.121.401	329.835.468.135
b. Thuế hoãn lại phải trả					
Tại ngày 01/01/2020	-	113.429.975.232	9.966.098.114	28.601.333.487	151.997.406.833
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	5.707.479.781	(12.398.015.516)	(6.690.535.735)
Tại ngày 01/01/2021	-	113.429.975.232	15.673.577.895	16.203.317.971	145.306.871.098
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(61.956.662.608)	3.894.740.791	20.471.207.680	(37.590.714.137)
Tại ngày 31/12/2021	-	51.473.312.624	19.568.318.686	36.674.525.651	107.716.156.961
Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất					(74.051.590.706)

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trong giai đoạn đầu tư sẽ được giảm trừ vào doanh thu thu phí của dự án khi dự án đi vào hoạt động. Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong suốt thời gian đầu tư và sẽ được thu hồi dần trong suốt thời gian thu phí hoàn vốn tương ứng với giá trị giảm dần của lãi bảo toàn vốn chủ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.418.413.650.068 (chi tiết xem tại thuyết minh V.5), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 280.367.346.734 đồng.

(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 TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG và Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu 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.

16. Lợi thế thương mại

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021	<u>2.571.469.443.106</u>
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2021	1.224.637.577.800
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	240.672.297.207
Tại ngày 31/12/2021	<u>1.465.309.875.007</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	1.346.831.865.306
Tại ngày 31/12/2021	<u>1.106.159.568.099</u>

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Ricons	266.859.961.269	266.859.961.269	-	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	56.736.691.002	56.736.691.002	46.262.765.576	46.262.765.576
Các nhà cung cấp khác	353.963.463.069	353.963.463.069	342.440.313.606	342.440.313.606
Cộng	677.560.115.340	677.560.115.340	388.703.079.182	388.703.079.182

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	2.067.605.001.957	1.453.623.515.844
Các khách hàng khác	45.388.293.035	152.142.690.015
Cộng	2.112.993.294.992	1.605.766.205.859

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

Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương

- Mỹ Thuận (i)

32.272.469.636

124.417.522.155

(i) Đây là khoản ứng trước để thi công dự án.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
a. Phải thu				
Thuế GTGT	1.769.329.670	36.146.640	2.857.161.940	4.590.344.970
Thuế TNDN	24.125.133.142	3.800.112.090	3.691.734.045	24.016.755.097
Thuế TNCN	15.606.836	42.058.435	26.451.599	-
Các khoản khác	675.993.693	111.604.840	-	564.388.853
Cộng	26.586.063.341	3.989.922.005	6.575.347.584	29.171.488.920
b. Phải nộp				
Thuế GTGT	124.209.537.630	153.260.100.692	241.902.552.862	35.567.085.460
Thuế TNDN	230.100.479.584	219.660.583.877	224.355.428.813	225.405.634.648
Thuế TNCN	15.329.332.862	23.031.246.512	26.486.816.907	11.873.762.467
Thuế nhà thầu	5.512.233.654	5.102.802.333	9.688.234.258	926.801.729
Các khoản khác	44.272.239.922	20.571.083.094	30.045.394.955	34.797.928.061
Cộng	419.423.823.652	421.625.816.508	532.478.427.795	308.571.212.365

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền sử dụng đất của các dự án (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	87.141.386.350	53.393.647.148
Trích trước chi phí thi công công trình	55.344.858.433	119.678.841.901
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	4.632.627.645	33.715.442.092
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	10.442.181.351	4.200.233.041
Cộng	478.561.053.779	531.988.164.182

(*) Chi tiết chi phí sử dụng đất của các dự án phải trả:

Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	321.000.000.000	321.000.000.000

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Phải trả khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	644.089.913.500	916.899.655.860
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	615.198.533.969	643.693.193.906
Lãi vay phải trả	234.111.735.236	270.263.087.274
Quý bảo trì căn hộ	63.302.593.500	54.848.672.097
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	26.869.293.140	26.869.293.140
Các khoản thu hộ	24.317.243.167	32.218.997.989
Trái phiếu hết hạn chuyển đổi	7.757.000.000	7.808.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.222.424.661	4.075.935.271
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.945.241.565	27.939.176.903
Cộng	1.647.813.978.738	1.984.616.012.440
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	31.182.969.953	33.261.000.953
Quý bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.101.922.364	8.479.620.364
Cộng	42.231.977.353	42.687.706.353
Tổng cộng phải trả khác	1.690.045.956.091	2.027.303.718.793

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	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	707.303.784.209	707.303.784.209	707.303.784.209	516.814.523.895	516.814.523.895	516.814.523.895
Ngân hàng HDBank	300.832.000.000	300.832.000.000	401.332.000.000	777.000.000.000	676.500.000.000	676.500.000.000
Ngân hàng BIDV	234.074.387.965	234.074.387.965	364.732.264.390	389.595.077.557	258.937.201.132	258.937.201.132
Ngân hàng VietinBank	73.000.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000
Các công ty chứng khoán	-	-	2.324.856.004.949	2.646.733.078.286	321.877.073.337	321.877.073.337
Các công ty và cá nhân khác	779.839.618.234	779.839.618.234	667.705.756.698	247.492.335.234	359.626.196.770	359.626.196.770
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	939.961.140.086	939.961.140.086			674.811.055.021	674.811.055.021
Trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	826.237.077.319	826.237.077.319			470.844.375.002	470.844.375.002
Nợ tài chính đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	130.166.061	130.166.061			520.503.714	520.503.714
Cộng	3.861.378.173.874	3.861.378.173.874	4.538.929.810.246	4.600.635.014.972	3.302.930.928.871	3.302.930.928.871

Trong đó, cho vay là bên liên quan

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	95.243.595.896	95.243.595.896	139.489.628.072	44.246.032.176	-	-
------------------------	----------------	----------------	-----------------	----------------	---	---

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	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	6.402.154.264.649	6.402.154.264.649	925.956.012.944	819.361.208.796	6.560.709.545.566	6.560.709.545.566
Ngân hàng Vietinbank	3.465.749.851.944	3.465.749.851.944	-	89.251.859.185	3.555.001.711.129	3.555.001.711.129
Ngân hàng BIDV	1.424.816.444.707	1.424.816.444.707	6.814.975.515	28.629.709.103	1.446.631.178.295	1.446.631.178.295
Ngân hàng TPBank	611.577.028.145	611.577.028.145	160.623.384.230	394.197.359.983	845.151.003.898	845.151.003.898
Ngân hàng HDBank	531.655.694.061	531.655.694.061	536.920.887.839	55.265.193.778	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng VPBank	169.016.237.351	169.016.237.351	95.186.744.000	194.211.458.887	268.040.952.238	268.040.952.238
Ngân hàng ACB	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng ADB	2.748.082.014	2.748.082.014	-	1.099.234.000	3.847.316.014	3.847.316.014
Vay các cá nhân và tổ chức khác	1.094.552.066.513	1.094.552.066.513	126.410.021.360	56.706.393.860	1.024.848.439.013	1.024.848.439.013
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(939.961.140.086)	(939.961.140.086)			(674.811.055.021)	(674.811.055.021)
Nợ thuê tài chính	-	-	-	520.727.266	130.389.613	130.389.613
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	130.166.061	130.166.061	-	520.727.266	650.893.327	650.893.327
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(130.166.061)	(130.166.061)			(520.503.714)	(520.503.714)

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	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	6.778.421.158.682	6.833.022.863.013	1.787.573.789.385	1.368.243.000.000	6.714.483.071.614	6.774.876.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000	2.333.333.333	-	1.994.749.999.999	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.122.350.549.382	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	798.720.000.000	800.000.000.000	853.333.334	-	797.866.666.666	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	566.503.250.000	590.000.000.000	566.503.250.000	-	-	-
Trái phiếu CII-H-20-23-006	543.070.454.545	550.000.000.000	4.619.696.970	-	538.450.757.575	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	482.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	475.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	494.500.000.000	500.000.000.000	494.500.000.000	-	-	-
Trái phiếu NBBH2124001	352.389.863.013	352.389.863.013	492.389.863.013	140.000.000.000	-	-
Trái phiếu CII42013	385.872.521.067	390.633.000.000	1.319.521.067	3.243.000.000	387.796.000.000	393.876.000.000
Trái phiếu BOND.CII.2020.01	298.875.000.001	300.000.000.000	4.500.000.001	-	294.375.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	260.021.250.000	261.000.000.000	1.957.500.000	-	258.063.750.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	199.333.333.333	200.000.000.000	1.333.333.334	-	197.999.999.999	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	99.982.500.000	100.000.000.000	199.982.500.000	100.000.000.000	-	-
Trái phiếu CII_Bond2019_01	-	-	1.393.597.000	370.000.000.000	368.606.403.000	370.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-01	-	-	625.000.000	250.000.000.000	249.375.000.000	250.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_03	-	-	2.172.380.000	220.000.000.000	217.827.620.000	220.000.000.000
Trái phiếu CII 102021	-	-	1.875.000.000	200.000.000.000	198.125.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu phát hành cho VIB	-	-	759.300.005	85.000.000.000	84.240.699.995	85.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(826.237.077.319)	(861.000.000.000)			(470.844.375.002)	(505.000.000.000)
Cộng vay và nợ dài hạn	13.180.575.423.331	13.235.177.127.662	2.713.529.802.329	2.188.124.936.062	13.275.323.006.793	13.335.715.935.179

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng một năm	940.091.306.147	675.331.558.735
Trong năm thứ hai	1.134.129.509.279	1.146.535.903.997
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.299.406.617.646	2.792.274.046.265
Sau năm năm	2.968.618.137.724	2.622.029.984.917
	7.342.245.570.796	7.236.171.493.914
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(940.091.306.147)	(675.331.558.735)
Cộng	6.402.154.264.649	6.560.839.935.179

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng một năm	861.000.000.000	505.000.000.000
Trong năm thứ hai	3.350.000.000.000	1.381.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.333.022.863.013	4.243.876.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	7.694.022.863.013	7.279.876.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(861.000.000.000)	(505.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(54.601.704.331)	(60.392.928.386)
Cộng	6.778.421.158.682	6.714.483.071.614

(*) 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CIIBOND2020_02 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 13 tháng 3 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, cổ phần của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty;

Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 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 B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

Trái phiếu CIIBOND2020-04 với tổng mệnh giá phát hành là 800 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 800.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 28 tháng 7 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, vốn góp của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 4 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CII_Bond2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

Trái phiếu CII-H-20-23-006 với tổng mệnh giá phát hành là 550 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 550.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 27 tháng 8 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty, quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 29/2020/HĐ-CII ngày 14 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CIIB2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2124002 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

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

Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu đã phát hành: 4.900, tương đương tổng mệnh giá 490 tỷ đồng;
- Trái chủ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty. Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai tại Dự án khu dân cư Sơn Tịnh và các tài sản đảm bảo khác;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các Dự án trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

Trong năm, Công ty đã mua lại trước hạn 1.400 trái phiếu với tổng mệnh giá 140.000.000.000 đồng

Trái phiếu CII42013 mã cũ: CII_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 2 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Đây là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi. Công ty đã tiến hành 2 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 3.243, tương đương tổng mệnh giá là 3.243.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 136.619 cổ phiếu.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu BOND.CII.2020.01 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000.000;
- 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; không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 12 tháng 03 năm 2020;
- Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/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 CII052022 với tổng mệnh giá phát hành là 261 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.610.000;
- 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: 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. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng 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.

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- 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 tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng 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.

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

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

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

22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Trái phiếu CIH2122001 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 24 tháng 5 năm 2021;
- Kỳ hạn: 12 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 11,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho Dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Trong năm, Công ty đã mua lại trước hạn 1.000.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 100.000.000.000 đồng.

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	2.831.681.520.000	424.576.430.045	(851.997.873.500)	6.660.084.447	228.332.974.388	2.434.439.690.283	3.551.264.730.635	8.624.957.556.298
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	253.922.923.594	218.100.709.817	472.023.633.411
Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	(175.510.116.869)	-	-	-	-	(175.510.116.869)
(Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(37.746.893.677)	(254.318.678.682)	(292.065.572.359)
Công ty con mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(16.366.872.780)	(343.155.843.057)	(359.522.715.837)
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	298.830.167	298.830.167
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	103.157.600	103.157.600
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(238.838.282.000)	(173.046.452.861)	(411.884.734.861)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	17.619.576.041	(77.040.870.700)	(12.624.172.319)	(72.045.466.978)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(4.298.086.860)	(4.298.086.860)
Tăng/(giảm) khác	-	(3.320.629)	-	-	-	(7.892.264.466)	11.450.899.202	3.555.314.107
Tại ngày 01/01/2021	2.831.681.520.000	424.573.109.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	245.952.550.429	2.310.477.430.254	2.993.775.093.642	7.785.611.797.819
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(341.001.019.078)	94.485.797.456	(246.515.221.622)
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	-	-	3.243.000.000
(Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	466.239.606.993	523.273.148.083	989.512.755.076
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(22.203.099.780)	(22.203.099.780)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	13.579.931.871	(62.524.662.958)	(3.956.816.378)	(52.901.547.465)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(6.686.709.352)	3.391.076.972	(3.295.632.380)
Tại ngày 31/12/2021	2.833.047.710.000	426.449.919.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	259.532.482.300	2.366.504.645.859	3.588.765.199.995	8.453.452.051.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a. Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	283.304.771	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng + Cổ phiếu phổ thông	283.304.771	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(44.329.870)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(44.329.870)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Cổ phiếu phổ thông	238.974.901	238.838.282

b. Cổ tức

Cổ tức năm 2019 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 ngày 2 tháng 6 năm 2020 phê duyệt với tỷ lệ 12%. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2019 với tỷ lệ chi trả 10%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 1.000 đồng).

Cổ tức năm 2020 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 phê duyệt với tỷ lệ 12%.

Cổ tức năm 2021 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 12%. Tùy thuộc vào tình hình tài chính của Công ty, việc chi trả cổ tức có thể 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 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.229.145.922.988	3.758.866.459.057
Doanh thu thu phí giao thông	945.676.060.447	723.594.912.726
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	300.538.166.755	642.684.840.579
Doanh thu cung cấp nước sạch	195.976.006.392	186.639.613.348
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	115.993.350.092	-
Doanh thu bán hàng	64.956.681.842	52.109.765.660
Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	6.576.701.329	10.499.862.237
Doanh thu cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	57.384.479.452	34.010.340.779
	2.916.247.369.297	5.408.405.794.386
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu dự án B.O.T	(48.659.514.547)	(20.499.760.616)
Hàng bán bị trả lại	-	(13.814.369.250)
	(48.659.514.547)	(34.314.129.866)
Doanh thu thuần	2.867.587.854.750	5.374.091.664.520

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	246.057.185.607	640.942.747.584
--	-----------------	-----------------

2. Giá vốn hàng bán

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	828.508.882.433	3.061.812.073.704
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	388.103.691.748	252.225.320.446
Giá vốn hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	413.991.064.542	622.726.172.862
Giá vốn cung cấp nước sạch	213.739.753.743	205.963.022.584
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	115.993.350.092	-
Giá vốn hàng đã bán	53.867.337.289	49.205.402.934
Giá vốn cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.491.066.839	9.925.086.925
Giá vốn cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	47.155.788.792	27.528.410.490
Cộng	2.065.850.935.478	4.229.385.489.945

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

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

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

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	387.859.653.860	404.894.719.376
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	375.000.000.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	105.926.740.774	546.910.076.012
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	90.597.991.513	286.215.011.015
Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.080.508.000	54.622.280.000
Lãi từ giao dịch thanh lý công ty con	-	30.116.658.607
Doanh thu tài chính khác	35.919.713.567	39.025.663.046
Cộng	1.071.384.607.714	1.361.784.408.056

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	154.924.253.290	159.343.978.437
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	67.080.000.000	46.440.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	681.952.827	497.157.203
Cộng	222.686.206.117	206.281.135.640

4. Chi phí tài chính

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay	1.160.467.678.024	901.113.135.134
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	118.629.183.233	93.170.398.983
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	43.231.574.973	-
Chi phí hợp tác đầu tư các dự án (*)	66.562.238.174	194.012.329.133
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	4.434.449.089	2.103.521.600
Chi phí tài chính khác	45.709.358.308	24.309.439.649
Cộng	1.439.034.481.801	1.214.708.824.499

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

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	66.562.238.174	114.115.801.695
Dự án Diamond Riverside	-	79.896.527.438
Cộng	66.562.238.174	194.012.329.133

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

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

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

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên	23.053.274.695	24.545.461.875
Chi phí thu phí tự động không dừng	21.982.557.926	-
Chi phí môi giới, hoa hồng	4.068.435.463	120.362.451.776
Chi phí khấu hao tài sản cố định	521.434.757	505.393.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	12.538.792.464	11.619.181.128
Cộng	62.164.495.305	157.032.487.871

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021 VND	2020 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	240.672.297.207	238.611.024.026
Chi phí nhân viên quản lý	118.755.580.692	117.599.365.829
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.615.266.913	3.421.649.937
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	48.743.322.933	77.813.020.765
Thuế, phí và lệ phí	1.056.942.989	2.612.992.847
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	40.442.772.971	41.056.236.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.996.503.235	25.678.430.505
Chi phí bằng tiền khác	13.870.500.913	26.202.932.422
Cộng	500.153.187.853	532.995.652.932

7. Thu nhập khác

	2021 VND	2020 VND
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	13.917.579.620	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	6.383.381.569	9.349.909.510
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	853.086.958	1.471.354.400
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	-	14.000.000.000
Thu nhập khác	7.697.385.930	15.326.051.262
Cộng	28.851.434.077	40.147.315.172

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

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

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

	2021	2020
	VND	VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	18.469.720.469	9.918.070.099
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	5.074.725.000	2.146.272.883
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	7.301.934.617
Các khoản chi phí khác	6.031.822.566	4.441.637.776
Cộng	29.576.268.035	23.807.915.375

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	196.481.627.810	238.788.077.761
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	662.957.260	(13.292.703.419)
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm trước	-	306.947.085
Cộng	197.144.585.070	225.802.321.427

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2021	2020
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	(341.001.019.078)	253.922.923.594
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(12.696.146.180)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	(341.001.019.078)	241.226.777.414
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	238.880.274	241.227.383
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.427)	1.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Ngày 9 tháng 4 năm 2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy ("NBB") chính thức trở thành công ty con của Công ty. 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 Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất 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. Từ năm 2018 đến nay, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ 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 108.565.750.348 đồng (trình bày tại Thuyết minh V.5). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.20, Công ty đã ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside và Dự án City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty bao gồm 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 I - 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:

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Hỗ trợ vốn	185.099.803.752	624.000.000.000
Góp vốn	18.078.809.452	28.579.205.479
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	67.080.000.000	46.440.000.000
Nhận tiền cổ tức	67.080.000.000	20.640.000.000
Cán trừ cổ tức phải thu và nợ vay phải trả	-	25.800.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	139.489.628.072	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	44.246.032.176	-

Tiền lương, thưởng, phụ cấp và các khoản thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:

	2021 VND	2020 VND
Lương	8.234.082.565	8.134.895.592
Thưởng	4.116.542.609	5.561.066.666
Cộng	12.350.625.174	13.695.962.258

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Một số số liệu của kỳ so sánh đã được trình bày lại trên báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, công ty con của Công ty, đã thực hiện phân loại lại cho một số số liệu của kỳ trước.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại đến số liệu báo cáo đầu kỳ của Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

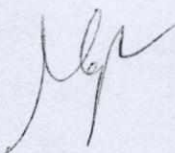
TÀI SẢN	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số trình bày lại
1. Hàng tồn kho	141	4.685.547.638.419	(1.542.011.220.477)	3.143.536.417.942
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.774.849.874.291	1.542.011.220.477	7.316.861.094.768

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

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Thông tin khác**

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



Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 1 năm 2022