

GIẤY ỦY QUYỀN

Tôi/Chúng tôi là:

STT:

Hiện đang sở hữu: cổ phần của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“**Công Ty CII**”).

Vì lý do cá nhân nên tôi/chúng tôi không thể tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công Ty CII. Do vậy, tôi/chúng tôi làm giấy này để ủy quyền cho:

Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: do
..... cấp ngày

Số cổ phần ủy quyền: cổ phần của Công Ty CII

đại diện cho tôi/chúng tôi (i) tham dự và biểu quyết toàn bộ các vấn đề nêu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công Ty CII, và (ii) thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công Ty CII trong phạm vi số cổ phần ủy quyền.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi thực hiện xong nội dung được ủy quyền nêu trên.

Ngày tháng năm 2023

CHỮ KÝ BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CHỮ KÝ BÊN ỦY QUYỀN

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

TÀNG 12, CAO ỐC VĂN PHÒNG CII TOWER
152 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 25, QUẬN BÌNH THẠNH, TP.HCM

MST: 0302483177



THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2023

THƯ MỜI

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“**Công Ty CII**”); và

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐQT ngày 13/03/2023 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty CII về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;

Hội Đồng Quản Trị của Công Ty CII trân trọng kính mời:

Quý vị cổ đông
(có danh sách chốt vào ngày 03/04/2023)

Đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công Ty CII

Vào lúc: **07 giờ 45, ngày 26/04/2023**

Tại: **Hội trường Nhà khách T78**

145 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Rất mong Quý cổ đông sắp xếp thời gian đến tham dự đúng giờ để Đại hội đạt kết quả.

Trân trọng.



CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI

07g45 – 08g00: Cổ đông làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội

08g00 – 11g30:

- Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023
- Báo cáo hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2022
- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2022
- Báo cáo một số nội dung xin ý kiến của Đại Hội Đồng Cổ Đông
- Một số nội dung khác (nếu có)

11g30 – 12g00:

- Đại hội thảo luận và biểu quyết các nội dung xin ý kiến của Đại Hội Đồng Cổ Đông
- Thông qua Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông

Để xem tài liệu họp và chi tiết các nội dung của Đại hội, Quý cổ đông vui lòng nhận các tài liệu kể từ ngày 05/04/2023 tại Văn phòng của Công Ty CII (Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh) hoặc truy cập website của Công Ty CII tại địa chỉ: <https://www.cii.com.vn/quan-he-co-dong/tai-lieu-dai-hoi-co-dong>.

Ghi chú:

* Khi tham dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc bên được ủy quyền vui lòng mang theo Thư mời họp, giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu, giấy ủy quyền tham dự Đại hội (trường hợp nhận ủy quyền tham dự Đại hội) và các tài liệu Đại hội.

* Quý cổ đông không tham dự Đại hội có thể ủy quyền cho người khác tham dự (theo mẫu ở trang 4 của thư mời này). Hội Đồng Quản Trị xin giới thiệu các thành viên trong Ban Kiểm Soát của Công Ty CII có tên sau đây để Quý cổ đông có thể ủy quyền tham dự Đại hội:

- Ông Đoàn Minh Thư, Trưởng Ban Kiểm Soát
- Bà Trịnh Thị Ngọc Anh, Thành viên Ban Kiểm Soát
- Bà Trần Thị Tuất, Thành viên Ban Kiểm Soát

Sau khi ủy quyền, Quý cổ đông vui lòng gửi giấy ủy quyền về Văn phòng của Công Ty CII trước 17 giờ 00 ngày 25/04/2023.

DANH MỤC TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

STT	TÊN TÀI LIỆU	TRANG
1	Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022	4 - 11
2	Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	12 – 71
3	Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	72 – 165
4	Báo cáo tình hình quản trị Công ty	166 – 203
5	Báo cáo của Hội đồng quản trị	204 – 212
6	Báo cáo đánh giá của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	213 – 215
7	Báo cáo của Ban kiểm soát	216 – 221
8	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022; kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023	222 - 225
9	Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán độc lập	226 – 227
10	Tờ trình lưu ký và niêm yết Trái phiếu Công ty sẽ phát hành ra công chúng	228 – 229
11	Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	230 – 233
12	Tờ trình tạm dừng thực hiện chuyển đổi đợt 5 của Trái phiếu CII42013	234 – 236
13	Tờ trình phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng và điều chỉnh giá chuyển đổi trái phiếu CII42013	237 – 264
14	Dự thảo nghị quyết ĐHĐCĐ TN năm 2022	265 – 268

Số: 143/2023/BC-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG CÁC MẢNG HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Mảng thu phí giao thông BOT

Từ đầu năm 2022, sau thời gian giãn cách xã hội, sự hồi phục của nền kinh tế đã thúc đẩy mạnh mẽ nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa trong nước. Các tuyến giao thông trọng điểm, đặc biệt là các tuyến giao thông đường bộ, đã được đưa vào hoạt động và nhanh chóng trở về trạng thái trước đại dịch. Hoạt động thu phí giao thông đường bộ theo đó cũng đã có một năm 2022 khởi sắc.

Cụ thể, doanh thu thu phí năm 2022 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với cùng kỳ. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ hai yếu tố: (1) các dự án đã được vận hành ổn định ngay từ đầu năm 2022 mà không phải tạm dừng hoạt động để thực hiện giãn cách xã hội như trong năm 2021; và (2) từ ngày 01/04/2022, giá vé qua trạm thu phí BOT Xa lộ Hà Nội tăng 10% (trở lại mức đã được UBND Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 18/03/2021).

Cũng trong năm 2022, CII đã hoàn thành xây dựng dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (giai đoạn 1) và chính thức đưa vào khai thác hoàn vốn từ ngày 09/08/2022. Với tổng mức đầu tư hơn 12.668 tỷ đồng, dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (giai đoạn 1) hiện là dự án lớn nhất trong danh mục các dự án BOT của CII, là mắt xích quan trọng giúp CII thu về dòng tiền lớn và ổn định trong những năm tới, đồng thời là bước đệm để CII tiếp tục tham gia đầu tư vào các dự án mới có quy mô lớn hơn. Tại thời điểm cuối tháng 12/2022, dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (giai đoạn 1) đã vận hành ổn định, mang về doanh thu hơn 2,5 tỷ đồng/ngày đêm, tương đương với khoảng 910 tỷ đồng/năm. CII đang trong quá trình hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để chính thức nâng tỷ lệ sở hữu trong Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận lên 89% và dự kiến sẽ bắt đầu hợp nhất dự án từ Quý 3/2023.

2. Mảng phát triển và kinh doanh bất động sản

(a) Tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý

- Trong thời gian qua, Chính phủ đã có hàng loạt động thái tích cực nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, điển hình như việc (i) thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường và triển khai thực hiện các dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp, và (ii) ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW 2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả, quản lý và sử dụng đất. Các biện pháp này được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt trong pháp lý, tạo dựng lòng tin cho nhà đầu tư, từ đó góp phần giải quyết vấn đề thanh khoản của toàn thị trường bất động sản.
- Tuy nhiên, thực tế cho thấy các cơ quan thực thi cần nhiều thời gian để cải tiến quy trình và bộ máy nhân sự phù hợp với các chính sách và quy định mới. Vì vậy, các dự án bất động sản tại Thành Phố Hồ Chí Minh nói chung và các dự án bất động sản của CII Group nói riêng vẫn đang gặp nhiều khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Hy vọng cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền sẽ tiếp tục ban hành các chính sách tích cực và các quy định hướng dẫn cụ thể hơn trong năm 2023 để giải quyết triệt để các khó khăn về hồ sơ pháp lý và khơi thông thị trường bất động sản.

(b) Tiến độ thực hiện các dự án đang triển khai

- Trong năm 2022, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong công tác huy động vốn, CII Group vẫn kịp thời hoàn thiện và bàn giao phần lớn các dự án như D' Verano, The River, và dự án khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ (dự án khối văn phòng 152 Điện Biên Phủ đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng trước đó từ tháng 10/2021), từ đó tạo ra nguồn thu ổn định cho CII Group.
- Tính đến ngày 31/12/2022, giá trị hàng tồn kho tại các dự án bất động sản chỉ còn chiếm khoảng 4% trên tổng tài sản hợp nhất của CII Group. Đây chủ yếu là các sản phẩm **đã hoàn tất việc kinh doanh** và sẽ được bàn giao trong năm 2023, đồng thời tiến độ thu tiền cũng đang được thực hiện đúng theo kế hoạch. Từ đó, có thể thấy rằng CII Group hầu như sẽ không bị ảnh hưởng bởi các khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.

II. KẾT QUẢ TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2022

1. Tóm tắt bảng cân đối kế toán hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	31/12/2022	31/12/2021	2022/2021
Tổng tài sản	28.559	30.870	93%
Tài sản ngắn hạn	7.227	10.497	69%
+ Tiền và tương đương tiền	276	689	40%
+ Các khoản đầu tư ngắn hạn	628	660	95%
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	4.619	4.380	105%
+ Hàng tồn kho	1.617	4.549	36%
+ Tài sản ngắn hạn khác	87	219	40%
Tài sản dài hạn	21.332	20.373	105%
+ Các khoản phải thu dài hạn	5.907	3.680	161%
+ Tài sản cố định	8.524	9.415	91%
+ Chi phí xây dựng dở dang	536	2.118	25%
+ Bất động sản đầu tư	906	807	112%
+ Đầu tư tài chính dài hạn	2.420	1.555	156%
+ Tài sản dài hạn khác	3.039	2.798	109%
Tổng nguồn vốn	28.559	30.870	93%
+ Nợ ngắn hạn	9.570	9.159	104%
+ Nợ dài hạn	10.688	13.332	80%
+ Vốn chủ sở hữu	8.301	8.379	99%

- Tính đến ngày 31/12/2022, tổng tài sản của CII Group đạt khoảng 28.559 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% (tương đương khoảng 2.311 tỷ đồng) so với đầu năm, chủ yếu đến từ việc giảm hàng tồn kho tại các dự án bất động sản đã bàn giao trong năm.
- Song song với việc giảm tổng tài sản, tổng dư nợ của CII Group năm 2022 cũng giảm khoảng 10% so với năm 2021, xuống dưới 20.300 tỷ đồng; trong đó, dư

nợ tài chính phải trả khoảng 14.582 tỷ đồng, giảm gần 2.500 tỷ đồng chủ yếu do CII Group đã thanh toán các khoản vay và trái phiếu đến hạn.

- Theo trên, chỉ số Nợ tài chính/Vốn chủ sở hữu năm 2022 đạt 1,75 lần, giảm 0,28 điểm so với năm 2021, thể hiện việc CII Group đang nỗ lực giảm đòn bẩy tài chính, qua đó giúp gia tăng sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.

2. Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	31/12/2022	31/12/2021	2022/2021
Tổng doanh thu	7.509	4.014	187%
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.902	2.909	203%
+ Doanh thu tài chính	1.522	1.070	142%
+ Doanh thu khác	85	35	243%
Tổng chi phí	6.468	4.120	157%
+ Giảm trừ doanh thu	154	50	316%
+ Giá vốn hàng bán	4.404	2.036	216%
+ Chi phí tài chính	1.359	1.416	96%
+ Chi phí bán hàng và QLDN	539	557	97%
+ Chi phí khác	12	61	20%
Lợi nhuận trước thuế	1.041	(106)	
Lợi nhuận sau thuế	860	(242)	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	695	(332)	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	930	(91)	

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022** đạt khoảng 5.902 tỷ đồng, chủ yếu đến từ:

- (i) Mảng bất động sản: đạt khoảng 3.657 tỷ đồng, tăng gần 198% so với năm 2021, chiếm gần 62% tổng doanh thu, chủ yếu do hoàn thành bàn giao một phần các dự án bất động sản đã nêu tại Mục I, Phần A của Báo cáo này.
 - (ii) Mảng thu phí giao thông: đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với năm 2021, chiếm hơn 24% tổng doanh thu, phần lớn đến từ các yếu tố đã nêu tại Mục I, Phần A của Báo cáo này.
 - (iii) Mảng xây dựng: đạt khoảng 428 tỷ đồng, tăng gần 44% so với năm 2021, do các hoạt động trở lại bình thường sau dịch COVID-19.
- **Doanh thu tài chính năm 2022** đạt gần 1.522 tỷ đồng, trong đó hơn 712 tỷ đồng phát sinh hàng năm từ các khoản đầu tư tài chính, còn lại hơn 810 tỷ đồng là lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.
 - **Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2022** (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt hơn 930 tỷ đồng, tương đương với mức **EPS khoảng 3.690 đồng/cổ phần**.

PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Trước những biến cố xảy ra gần đây cùng nhiều lo ngại về suy thoái kinh tế thế giới, năm 2023 sẽ tiếp tục là một năm đầy thách thức cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Do đó, Công Ty cần tập trung vào các công việc sau:

- **Gia tăng dòng thu từ các dự án BOT cầu đường**: CII dự kiến sẽ bắt đầu hợp nhất dự án Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận (giai đoạn 1) từ Quý 3/2023 (dự án có doanh thu lớn nhất trong danh mục hiện tại). Ngoài ra, CII cũng sẽ chú trọng làm việc với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền về việc tăng giá vé cho một số dự án BOT theo quy định trong hợp đồng BOT.
- **Đẩy mạnh, hoàn thành việc bàn giao các dự án bất động sản** (như D'Verano, The River và khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ): để gia tăng nguồn thu cho CII.
- **Tập trung thu hồi vốn và lợi nhuận các khoản đầu tư theo nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị và Đại Hội Đồng Cổ Đông**: qua đó giúp CII gia tăng được nguồn vốn chủ sở hữu và nâng cao sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.

II. CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ TRONG NĂM 2023

1. Hoạt động đầu tư, triển khai dự án

(a) Mảng hạ tầng cầu đường và thu phí giao thông

- Kế hoạch doanh thu thu phí cho năm 2023 đạt khoảng 1.950 tỷ đồng, tăng 35% so với năm 2022. Phần tăng thêm chủ yếu đến từ việc hợp nhất dự án Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận (giai đoạn 1) dự kiến từ Quý 3/2023.
- CII Group đảm bảo công tác vận hành ổn định của các dự án đang trong quá trình thu phí hoàn vốn.
- CII Group phối hợp với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục tăng giá vé các trạm thu phí Cà Ná (Ninh Thuận 2), Cổ Chiên và Rạch Miễu theo lộ trình trong hợp đồng BOT (tăng 15%-18% giá vé của mỗi dự án). Mức phí mới dự kiến sẽ bắt đầu được áp dụng từ Quý 2 và Quý 3/2023.
- CII Group tiếp tục đẩy mạnh công tác nghiên cứu các dự án mới, đặc biệt là các dự án có tổng mức đầu tư lớn từ khoảng 5.000 tỷ đồng đến 10.000 tỷ đồng (như dự án Đường trên cao, dự án các nút giao trong Thành Phố Hồ Chí Minh, dự án cầu Thủ Thiêm 4, ...).

(b) Mảng bất động sản

Các công tác trọng tâm trong năm 2023 của CII Group như sau:

STT	Tên dự án	Hiện trạng đầu tư & khai thác kinh doanh
1	D' Verano (Lô 3.2)	<ul style="list-style-type: none">• Đã hoàn thành xây dựng và bàn giao khoảng 95% sản phẩm trong năm 2022, và dự kiến hoàn tất công tác bàn giao phần còn lại năm 2023.
2	The River (Lô 3.15)	<ul style="list-style-type: none">• Đã hoàn thành xây dựng và bàn giao 100% căn thương mại và khoảng 80% căn hộ trong năm 2022, và dự kiến hoàn tất công tác bàn giao phần còn lại năm 2023.
3	152 Điện Biên Phủ	<ul style="list-style-type: none">• Đối với khối căn hộ: Đã hoàn thành xây dựng và bàn giao khoảng 55% sản phẩm trong năm 2022, và dự

		kiến hoàn tất bàn giao phần còn lại trong năm 2023. <ul style="list-style-type: none"> Đối với khối văn phòng: Tiếp tục vận hành ổn định và đẩy mạnh công tác kinh doanh, cho thuê văn phòng và khu trung tâm thương mại.
4	Sơn Tịnh (Quảng Ngãi)	<ul style="list-style-type: none"> Khoảng hơn 93% diện tích đất đã được đền bù và giải phóng mặt bằng trong năm 2022, và dự kiến tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thi công và bán hàng trong năm 2023.
5	De Lagi (Bình Thuận)	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng và thi công san nền, thi công các trục đường chính.

Với kế hoạch nêu trên, CII dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu bất động sản khoảng hơn **1.300 tỷ đồng** trong năm 2023.

(c) Mảng xây dựng hạ tầng

Tập trung triển khai thi công các dự án trong CII Group như dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi (Bình Thuận), dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (Quảng Ngãi), dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, và dự án BOT DT741 (giai đoạn 2)...

2. Hoạt động IR và thu hút nhà đầu tư

Trong năm 2023, CII sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác IR thông qua việc tham dự các buổi tiếp xúc các nhà đầu tư trong và ngoài nước, qua đó cung cấp cho các nhà đầu tư những cái nhìn tổng thể và đầy đủ hơn về CII Group và giúp các nhà đầu tư có thêm cơ sở để đánh giá và đưa ra quyết định đầu tư.

III. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

1. Kế hoạch kinh doanh 2023

- Tổng doanh thu	5.154.592 triệu VNĐ
- Tổng chi phí (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	(4.454.229) triệu VNĐ
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(231.098) triệu VNĐ

- Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ CII (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) **469.265** triệu VNĐ
- Chỉ số EPS (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) **1.860** VNĐ/cổ phần

2. Kết luận

Năm 2023 vẫn sẽ là một năm đầy khó khăn, từ công tác huy động vốn, tái cấu trúc nguồn vốn, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, cho đến các công tác bán hàng và ghi nhận doanh thu đối với các dự án. Do vậy, CII sẽ cần tập trung vào các công việc như:

- Tập trung hoàn thiện và bàn giao các dự án bất động sản như dự án 152 Điện Biên Phủ, dự án The River, dự án D'Verano... để gia tăng nguồn thu cho CII;
- Tiếp tục gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu: đẩy mạnh thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư thông qua việc bán cổ phiếu quỹ và thoái vốn tại Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) theo các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị; và
- Nâng cao sức khỏe tài chính: tập trung thanh toán các khoản vay đến hạn và trước hạn để tiết giảm chi phí lãi vay. Nhu cầu góp thêm vốn chủ sở hữu vào các dự án đang triển khai sẽ không còn nhiều như giai đoạn trước, dẫn đến việc CII sẽ có thặng dư nguồn vốn lớn, là cơ sở để CII có thể nhanh chóng hoàn trả toàn bộ các khoản nợ tài chính tại công ty mẹ.

Việc gia tăng vốn chủ và giảm nợ tài chính nói trên cũng là bước chuẩn bị năng lực tài chính cần thiết và quan trọng để CII có thể tham gia đầu tư vào các dự án mới với quy mô lớn, từ 10.000 tỷ đồng đến 30.000 tỷ đồng, trong giai đoạn sau năm 2024, và là tiền đề quan trọng để CII duy trì được sự phát triển bền vững và lâu dài.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT;
- BKS;
- Ban Điều Hành; và
- Lưu VP.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 58

183
NG T
ÂN Đ
G KỸ
NH P
CHÍ M
Ổ HỒ

U101177
CÓ
1
KIỂM T
-CHI
SÀ
TÍN BÌNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lê Quốc Bình - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

Y
U T
TH
HỒ
INH
CH

123-001-C
NG TY
NH
ÁN QUỐC T
NHÃNH
I GÒN
TP. HỒ CHÍ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023



Số: 1648/2023/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2023-072-1



Trần Thị Xuân Tước

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.981.598.511.406	4.289.493.843.509
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.029.897.668	172.826.310.097
1. Tiền	111		25.029.897.668	150.826.310.097
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	22.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.627.793.477.229	4.109.766.402.546
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	109.923.455.026	250.512.810.523
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	462.850.380.000	463.635.934.998
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.284.670.459.424	2.487.839.788.036
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.782.347.309.785	919.775.995.995
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	315.684.905.265	-
1. Hàng tồn kho	141		315.684.905.265	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.090.231.244	6.901.130.866
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	8.492.953.939	6.790.039.393
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.477.370.460	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	119.906.845	111.091.473

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.928.747.528.991	11.926.263.183.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.348.284.491.733	4.162.702.209.117
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.322.113.008.436	838.397.495.124
II. Tài sản cố định	220		70.000.000	328.718.782
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	218.718.782
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.092.662.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	70.000.000	110.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.890.204.896)	(1.058.850.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	169.487.694.369	-
- Nguyên giá	231		169.869.547.748	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(381.853.379)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.413.682.524	4.164.883.124
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.413.682.524	4.164.883.124
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	7.396.872.516.525	7.754.147.097.619
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	5.685.669.223.146	6.522.676.402.056
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	1.486.413.366.544	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	242.491.610.000	245.679.125.563
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.12	101.000.000.000	101.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.619.143.840	4.920.274.613
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.523.489.014	4.920.274.613
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	2.095.654.826	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		16.910.346.040.397	16.215.757.026.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.163.102.144.462	13.110.752.590.607
I. Nợ ngắn hạn	310		8.736.068.824.319	6.082.625.640.909
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	26.859.576.542	3.280.644.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	211.179.357.494	1.613.874.873
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	16.106.050.134	11.047.724.400
4. Phải trả người lao động	314		13.163.373.105	13.354.144.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	22.523.415.523	4.632.627.645
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	401.891.198.055	287.622.769.661
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	8.042.894.335.661	5.738.549.413.336
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.451.517.805	22.524.441.608
II. Nợ dài hạn	330		4.427.033.320.143	7.028.126.949.698
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.150.000.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	3.277.033.320.143	7.028.126.949.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.747.243.895.935	3.105.004.436.157
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	3.747.243.895.935	3.105.004.436.157
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		527.534.349.692	393.393.444.932
3. Cổ phiếu quỹ	415		(737.021.149.571)	(1.027.507.990.369)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		215.502.291.010	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		901.033.274.804	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		690.568.980.584	456.979.795.428
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		210.464.294.220	233.589.185.156
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		16.910.346.040.597	16.215.757.026.764



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

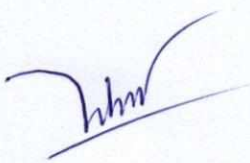
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	343.069.316.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		343.069.316.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	275.712.557.214	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		67.356.758.786	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.643.054.713.944	1.745.381.317.951
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.441.059.240.945	1.457.160.346.104
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.123.643.198.437	1.262.090.144.008
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	45.995.844.973	43.003.903.299
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		223.356.386.812	245.217.068.548
10. Thu nhập khác	31		166.636.365	398.464.550
11. Chi phí khác	32		41.894.741	2.919.155.929
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		124.741.624	(2.520.691.379)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.481.128.436	242.696.377.169
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	15.112.489.042	9.107.192.013
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(2.095.654.826)	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		210.464.294.220	233.589.185.156



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

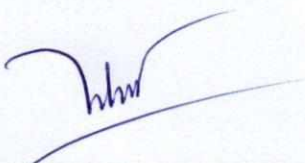
CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	223.481.128.436	242.696.377.169
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	640.572.161	301.624.996
Các khoản dự phòng	3	97.013.253.165	21.688.430.000
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(27.288.765)	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.642.980.514.583)	(1.709.828.232.566)
Chi phí lãi vay	6	1.250.364.041.116	1.387.739.446.427
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(71.508.808.470)	(57.378.547.534)
Tăng/giảm các khoản phải thu	9	(426.654.672.380)	23.854.345.873
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(315.684.905.265)	-
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	550.173.392.421	(24.590.591.665)
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	1.365.291.508	(19.465.017.076)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.253.688.486.825)	(1.415.587.350.590)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.745.885.602)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.072.923.803)	(3.533.194.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.545.816.998.416)	(1.496.700.354.994)
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	(4.308.799.400)	(2.897.474.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	272.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.642.216.162.194)	(3.069.769.708.043)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.534.327.773.796	1.556.496.278.567
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(149.402.428.900)	(44.594.741.924)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.117.227.160.000	1.351.971.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	758.355.483.957	711.369.883.804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.613.983.027.259	502.848.062.018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
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	413.465.165.558	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.291.744.989.804	7.800.137.719.630
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.921.073.630.384)	(6.711.305.847.518)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(98.966.250)	(112.839.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(215.962.441.272)	1.088.719.033.012
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(147.796.412.429)	94.866.740.036
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	172.826.310.097	77.959.570.061
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	25.029.897.668	172.826.310.097


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.840.195.130.000 đồng, chia thành 284.019.513 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 37 (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022: 31).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết; thực hiện huy động và phân phối nguồn vốn giữa các công ty con và công ty liên kết; kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty con						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,82%	54,82%	54,79%	54,79%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (i)	50,62%	50,62%	50,61%	50,61%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,30%	89,30%	80,00%	80,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	98,85%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC) (ii)	100%	100%	10,00%	10,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII) (iii)	0,00%	0,00%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
Công ty liên kết						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (iv)	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (v)	37,52%	37,52%	65,32%	65,32%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Ngày 21 tháng 03 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương của Công ty về việc thoái vốn tại Công ty SII.

(ii) Ngày 5 tháng 10 năm 2022, Công ty nhận chuyển nhượng 90% vốn trong Công ty TNHH Một thành viên Cầu Sài Gòn (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn) từ CII B&R và các cổ công khác. Như vậy, kể từ ngày 5 tháng 10 năm 2022, SGBC từ công ty con gián tiếp đã trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

(iii) Thực hiện Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận cho Công ty được thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII), ngày 22 tháng 11 năm 2022 Công ty đã thoái toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại công ty con này.

(iv) 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).

(v) Thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB, ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49%. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này.

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	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R						
<u>Công ty con</u>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuan)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư 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 Thuan Invest JSC)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	50,71%	50,36%	50,71%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
5. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	50,53%	50,53%	50,53%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
6. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R (tiếp theo)						
8. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	0,00%	0,00%	89,98%	89,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
Công ty liên doanh						
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII						
Công ty con						
1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	50,98%	50,98%	50,98%	50,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
Công ty liên kết						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	49,00%	49,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C						
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100%	100%	100%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII						
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***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 riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác***

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 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. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền thu phí giao thông, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thu phí giao thông là tài sản cố định vô hình có được từ hợp đồng B.O.T được ký giữa Công ty và các cơ quan chủ quản của Nhà nước. Nguyên giá của tài sản được xác định 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 theo hợp đồng đã ký.

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 kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian 3 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm trung tâm thương mại, bãi đậu xe ô tô và các khu vực tiện ích khác 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, bãi đậu xe ô tô và các khu vực tiện ích 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	
	Năm nay	Năm trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	N/A
Bãi giữ xe ô tô	30	N/A
Khu vực tiện ích	30	N/A

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 quản lý, lưu ký trái phiếu, phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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 theo thời gian quản lý và lưu ký trái phiếu.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí di dời, sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và các chi phí trả trước khác 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 riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản dự phòng phải trả**

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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 cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 năm trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên 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 RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

Doanh thu tài chính

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

Ghi nhận giá vốn*Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)*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 riêng trong kỳ.

Ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí đi vay** (tiếp theo)

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.

Hoạt động hợp tác đầu tư

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	156.480.959	190.205.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.873.416.709	150.636.104.984
Các khoản tương đương tiền	-	22.000.000.000
Cộng	25.029.897.668	172.826.310.097

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ông Nguyễn Trường Sơn (i)	77.292.777.591	225.272.241.697
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas (i)	8.582.938.175	25.030.249.077
Các khoản phải thu khách hàng khác	24.047.739.260	210.319.749
Cộng	109.923.455.026	250.512.810.523

(i) Đây là số dư còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII - bên liên quan (i)	462.850.380.000	462.850.380.000
Các đối tượng khác	-	785.554.998
Cộng	462.850.380.000	463.635.934.998

(i) Đây là khoản trả trước liên quan đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận do CII B&R đang sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	300.000.000.000	316.946.516.779
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	260.013.706.794	202.227.839.407
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (ii)	246.093.954.441	179.922.813.365
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (iii)	238.012.797.161	230.321.207.045
Phải thu các đối tượng khác	124.920.507.877	173.987.000.000
Cộng	2.284.670.459.424	2.487.839.788.036
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng	5.310.841.942.721	5.812.144.502.029

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (iv)	570.000.000.000	593.038.356.164
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (v)	275.126.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iv)	270.053.493.151	266.453.493.151
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (iv)	450.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	279.942.562.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	120.000.000.000
	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (vi)	1.900.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (iv)	543.265.247.548	609.222.835.634
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (v)	400.000.000.000	922.675.642.610
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iv)	57.026.449.681	57.026.449.681
	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	4.141.800.976.448	4.708.739.125.433

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương - Mỹ Thuận). 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 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay** (tiếp theo)

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.

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

(iv) Các khoản hỗ trợ vốn cho các công ty con và công ty liên kết để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh và đầu tư vào các dự án đang thực hiện với thời gian dưới 3 năm, được hưởng lãi suất phù hợp với lãi suất đi vay của Công ty.

(v) Thông tin về số dư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội như sau:

- Số dư ngắn hạn thể hiện khoản hợp tác đầu tư để thực hiện dự án mở rộng Xa Lộ Hà Nội, sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 2 năm 2023. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm.
- Số dư dài hạn là khoản hỗ trợ vốn với thời hạn hợp đồng là 20 năm kể từ ngày 18 tháng 2 năm 2022. Lãi suất cố định trong suốt hợp đồng là 8,5%/năm.

(vi) 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, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	566.217.775.818	286.320.478.956
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	382.396.487.866	134.985.728.638
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	280.533.337.120	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	272.861.436.683	152.535.403.103
Vốn góp hợp tác đầu tư	158.773.301.802	271.686.514.802
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	42.635.000.000	25.220.000.000
Các khoản phải thu khác	29.902.100.000	-
Cộng	1.782.347.309.785	919.775.995.995
b. Dài hạn		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (ii)	927.099.206.225	831.659.495.124
Vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	357.304.068.524	-
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	37.709.733.687	6.738.000.000
Cộng	1.322.113.008.436	838.397.495.124
Tổng cộng	3.104.460.318.221	1.758.173.491.119

Trong đó, phải thu các bên liên quan:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Lãi phải thu	1.199.261.843.847	896.555.836.488
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	219.898.021.199	263.323.017.901
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	159.980.015.489	122.592.928.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	68.602.805.618	13.281.782.213
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.182.363.133	10.007.234.264
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	9.431.507	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	5.865.560.294
Vốn góp hợp tác đầu tư	516.077.370.326	271.686.514.802
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iii)	357.304.068.524	112.913.213.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	270.696.041.650	150.370.008.070
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	270.696.041.650	150.370.008.070
Cộng phải thu các bên liên quan	1.986.035.255.823	1.318.612.359.360

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(ii) Chi tiết phải thu lãi dài hạn từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	93.751.029.322	86.851.164.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	68.602.805.618	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	29.156.164.384	263.323.017.901
Cộng	927.099.206.225	831.659.495.124

(iii) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển dự án. Thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi suất cố định khoán gọn theo hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

6. Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(11.998.127.006)	(2.165.395.033)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(9.832.731.973)
Số dư cuối năm	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản hoàn thành chờ bán	315.684.905.265	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

8. Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	604.166.667
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Chi phí khác chờ phân bổ	258.408.485	360.247.726
Cộng	8.492.953.939	6.790.039.393
b. Dài hạn		
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	2.307.257.955	3.565.762.300
Phí cam kết rút vốn	944.444.447	1.077.777.779
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	271.786.612	276.734.534
Cộng	3.523.489.014	4.920.274.613
Tổng cộng	12.016.442.953	11.710.314.006

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	3.880.716.588	211.946.400	4.092.662.988
Khấu hao trong năm	218.718.782	-	218.718.782
Tại ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	218.718.782	-	218.718.782
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.311.381.770 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.395.131.770 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	1.058.840.204.896	10.000.000	1.058.850.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	110.000.000	110.000.000
Tại ngày 31/12/2022	-	70.000.000	70.000.000

Quyền thu phí giao thông là quyền thu phí 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.

11. Bất động sản đầu tư

	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Nhận bàn giao (i)	58.854.872.686	12.930.574.065	17.889.338.618	89.674.785.369
Mua trong năm	-	80.194.762.379	-	80.194.762.379
Tại ngày 31/12/2022	58.854.872.686	93.125.336.444	17.889.338.618	169.869.547.748
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
Tại ngày 31/12/2022	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	58.610.394.901	93.064.794.670	17.812.504.798	169.487.694.369

(i) Đây là giá trị tài sản nhận bàn giao từ công ty con - Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022			01/01/2022				
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-			1.500.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.716.842	1.290.394.536.116	-	5.708.709.468.000	105.672.342	1.288.074.356.058	-	5.082.839.650.200
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		1.000.020.000.000	-			970.020.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		751.300.000.000	-			751.300.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662	550.853.088.919	-		31.599.882	433.859.468.372	-	549.837.946.800
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000	32.654.750	485.383.662.063	-	530.639.687.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-					
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-	-	65.421.332	1.009.544.137.217	-	2.924.333.540.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil		-	-		499.998	5.046.890.596	-	
Cộng		5.685.669.223.146	-			6.522.676.402.056	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332	579.933.366.544	(97.013.253.165)	482.920.116.200	-	-	-	-
Cộng		1.486.413.366.544	(97.013.253.165)			906.480.000.000	-	

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000	-		6.000.000	187.793.610.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000	-			19.998.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du lich Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn		-	-		277.710	3.187.515.563	-	
Cộng		242.491.610.000	(21.688.430.000)			245.679.125.563	(21.688.430.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

12. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(21.688.430.000)	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	(97.013.253.165)	(21.688.430.000)
Số dư cuối năm	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)

d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trái phiếu	101.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu đầu tư bao gồm các trái phiếu do các tổ chức và ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm từ 7%/năm đến 12%/năm.

Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, thế chấp

Phần vốn góp trong các công ty đã được cầm cố, thế chấp cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con bao gồm:

Tên Công ty	Giá trị vốn góp
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000

Số lượng cổ phiếu đã được cầm cố, thế chấp cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con bao gồm:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.654.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000
Cộng	301.781.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

13. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại

Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản
VND

Tại ngày 01/01/2021

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 01/01/2022

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2022

2.095.654.826

2.095.654.826

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan (*)	24.993.904.440	24.993.904.440	379.155.000	379.155.000
Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Thái Sơn	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379
Nhà cung cấp khác	591.263.723	591.263.723	1.627.081.412	1.627.081.412
Cộng	26.859.576.542	26.859.576.542	3.280.644.791	3.280.644.791

(*) *Chi tiết phải trả các bên liên quan*

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	24.988.350.000	24.988.350.000	379.155.000	379.155.000
Ông Lê Quốc Bình	2.777.220	2.777.220	-	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	2.777.220	2.777.220	-	-
Cộng	24.993.904.440	24.993.904.440	379.155.000	379.155.000

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	209.565.482.621	-
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	211.179.357.494	1.613.874.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

16. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	111.091.473	10.395.432	-	100.696.041
Các loại thuế khác	-	-	19.210.804	19.210.804
Cộng	111.091.473	10.395.432	19.210.804	119.906.845
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	7.915.402.151	15.112.489.042	8.745.885.602	14.282.005.591
Thuế TNCN	2.205.520.520	9.167.165.773	9.548.641.750	1.824.044.543
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.403.135.676	3.329.937.405	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	11.047.724.400	26.685.790.491	21.627.464.757	16.106.050.134

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thi công công trình	19.664.715.523	-
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	2.145.000.000	4.632.627.645
Chi phí phải trả khác	713.700.000	-
Cộng	22.523.415.523	4.632.627.645

18. Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	231.294.818.810	239.384.635.331
Nhận đặt cọc (i)	133.884.475.000	-
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	-	26.869.293.140
Các khoản phải trả khác	36.711.904.245	21.368.841.190
Cộng	401.891.198.055	287.622.769.661
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
Tổng cộng	1.551.891.198.055	287.622.769.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

18. Phải trả khác (tiếp theo)

Trong đó, phải trả các bên liên quan như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.167.432.000.000	-
Chi phí sử dụng vốn	7.354.017.414	10.224.761.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.660.959.036	2.357.650.167
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.611.041.096	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	911.572.603	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	170.444.679	168.767.937
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	2.702.964.636
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	2.416.025.587
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	2.140.973.991
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	438.378.843
Các khoản thu hộ	6.869.000.000	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.869.000.000	6.869.000.000
Phải trả khác	2.777.100.000	2.777.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	2.777.100.000	2.777.100.000
Cộng phải trả các bên liên quan	1.184.432.117.414	19.870.861.161

(i) Đây là khoản nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư trong một công ty con.

(ii) Số dư thể hiện khoản nhận góp vốn để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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
Vay các bên liên quan (*)	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359	3.661.856.749.398	3.186.849.698.533	3.837.357.174.494	3.837.357.174.494
Vay các ngân hàng thương mại	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	69.172.000.000	69.172.000.000	83.136.000.000	70.890.000.000	56.926.000.000	56.926.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
(xem Thuyết minh b)	77.646.856.035	77.646.856.035			368.529.161.523	368.529.161.523
Mệnh giá trái phiếu đến hạn						
(xem Thuyết minh b)	3.161.000.000.000	3.161.000.000.000			861.000.000.000	861.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(27.288.745.733)	(27.288.745.733)			(34.762.922.681)	(34.762.922.681)
Cộng	8.042.894.335.661	8.042.894.335.661	4.194.992.749.398	3.907.239.698.533	5.738.549.413.336	5.738.549.413.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(*) Chi tiết vay các bên liên quan

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240	1.658.838.331.571	1.297.359.274.055	2.457.575.936.724	2.457.575.936.724
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	886.080.613.432	886.080.613.432	1.410.264.166.384	1.388.999.353.827	864.815.800.875	864.815.800.875
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	372.916.236.446	372.916.236.446	404.054.251.443	275.526.441.307	244.388.426.310	244.388.426.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	139.500.378.040	139.500.378.040	82.500.000.000	40.701.150.903	97.701.528.943	97.701.528.943
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	47.130.536.143	47.130.536.143	50.500.000.000	44.165.235.051	40.795.771.194	40.795.771.194
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	27.981.467.058	27.981.467.058	-	-	27.981.467.058	27.981.467.058
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	19.700.000.000	19.700.000.000	25.700.000.000	6.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	-	30.000.000.000	129.930.371.715	99.930.371.715	99.930.371.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	-	-	-	4.167.871.675	4.167.871.675	4.167.871.675
Cộng	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359	3.661.856.749.398	3.186.849.698.533	3.837.357.174.494	3.837.357.174.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank)	450.000.000.000	12 tháng	15/09/2023	11,00% - 11,20%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của Công ty và một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	4.381.536.225.359	Dưới 12 tháng		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	172.817.362.703	172.817.362.703	152.784.147.200	842.647.525.410	862.680.740.913	862.680.740.913
Vay các ngân hàng thương mại	96.666.666.669	96.666.666.669	-	11.277.407.970	107.944.074.639	107.944.074.639
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(77.646.856.035)			(368.529.161.523)	(368.529.161.523)
	191.837.173.337	191.837.173.337	152.784.147.200	853.924.933.380	602.095.654.029	602.095.654.029
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000	2.377.083.335	150.000.000.000	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	799.573.333.333	800.000.000.000	853.333.333	-	798.720.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	576.946.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	566.503.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	508.853.940.771	511.000.000.000	4.783.486.226	39.000.000.000	543.070.454.545	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	496.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	494.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	489.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	482.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	368.810.548.264	372.323.000.000	1.248.027.197	18.310.000.000	385.872.521.067	390.633.000.000
Trái phiếu CII.BOND.2020.01	-	-	1.124.999.999	300.000.000.000	298.875.000.001	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	-	-	978.750.000	261.000.000.000	260.021.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	-	-	666.666.667	200.000.000.000	199.333.333.333	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	-	-	17.500.000	100.000.000.000	99.982.500.000	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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
Trái phiếu phát hành (tiếp theo)						
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)			(861.000.000.000)	(861.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	27.288.745.733	-			34.762.922.681	-
	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000	34.949.028.085	1.068.310.000.000	6.426.031.295.669	6.480.633.000.000
Cộng vay và trái phiếu	3.277.033.320.143	3.304.160.173.337	187.733.175.285	1.922.234.933.380	7.028.126.949.698	7.082.728.654.029
Trong đó vay bên liên quan						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	29.000.000.000	29.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	77.646.856.035	368.529.161.523
Trong năm thứ hai	42.333.333.332	235.325.028.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	119.503.839.996	323.437.292.356
Sau năm năm	30.000.000.009	43.333.333.341
	269.484.029.372	970.624.815.552
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(368.529.161.523)
Cộng	191.837.173.337	602.095.654.029

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	3.161.000.000.000	861.000.000.000
Trong năm thứ hai	1.590.000.000.000	3.350.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	1.980.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	6.273.323.000.000	7.341.633.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(861.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(27.126.853.194)	(54.601.704.331)
Cộng	3.085.196.146.806	6.426.031.295.669

(*) 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 phân bổ dần vào chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay các cá nhân và tổ chức khác	172.817.362.703	Dưới 3 năm		5,00%-12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm KHDN Lớn Miền Nam	96.666.666.669	9 năm	27/01/2030	10,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản 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 03 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;

Ngày 25 tháng 05 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 đồng.

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 RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**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.

Từ ngày 10 tháng 01 năm 2022 đến ngày 12 tháng 04 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 39.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 39.000.000.000 đồng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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.

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.

Công ty đã tiến hành 4 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 21.553, tương đương tổng mệnh giá là 21.553.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 851.361 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	2.831.681.520.000	391.516.634.932	(1.027.507.990.369)	202.806.144.830	482.372.087.788	2.880.868.397.181
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	233.589.185.156	233.589.185.156
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	3.243.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	12.696.146.180	(12.696.146.180)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.696.146.180)	(12.696.146.180)
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	393.393.444.932	(1.027.507.990.369)	215.502.291.010	690.568.980.584	3.105.004.436.157
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	210.464.294.220	210.464.294.220
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	18.310.000.000
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	901.033.274.804	3.747.243.895.935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	283.304.771
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(31.797.370)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143	238.974.901
+ Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 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 tiếp theo.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	343.069.316.000	-

2. Giá vốn hàng bán

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	275.712.557.214	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	751.127.315.480	591.731.674.588
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	389.305.139.319	701.411.518.906
Cổ tức, lợi nhuận được chia	502.594.970.380	450.162.293.891
Doanh thu tài chính khác	27.288.765	2.075.830.566
Cộng	1.643.054.713.944	1.745.381.317.951

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

	2022 VND	2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	502.594.970.380	450.162.293.891
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	265.000.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	42.268.936.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	75.000.000.000	6.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	120.326.033.580	61.055.626.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	117.306.667.200
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	23.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	1.000.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	591.266.344.758	477.378.473.247
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	147.225.719.500	107.229.571.765
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	55.321.023.405	22.423.257.557
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	54.062.563.664	47.260.270.583
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	32.944.507.131	32.119.336.584
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	25.806.892.202	29.046.468.005
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	13.727.734.329	33.037.028
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	8.064.579.213	28.158.979.541
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	9.431.507	-
Cộng doanh thu từ bên liên quan	1.093.861.315.138	927.540.767.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

4. Chi phí tài chính

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	1.123.643.198.437	1.262.090.144.008
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	122.812.888.134	117.869.883.228
Chi phí hợp tác kinh doanh	86.931.000.000	32.291.094.053
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	97.013.253.165	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	10.658.901.209	23.220.794.815
Cộng	1.441.059.240.945	1.457.160.346.104

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	385.316.380.707	324.338.118.309
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	280.638.519.533	212.877.690.152
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	63.799.745.655	56.817.700.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	15.596.760.518	23.254.090.458
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	12.856.269.461	7.677.651.077
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	5.429.698.470	7.504.741.394
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.553.308.869	2.553.308.867
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.666.613.619	9.099.375.178
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.611.041.096	2.453.288.493
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	911.572.603	1.762.211.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	252.850.883	338.060.707
Chi phí hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	86.931.000.000	-
Lãi chậm thanh toán		
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	159.988.365
Cộng chi phí từ bên liên quan	472.247.380.707	324.498.106.674

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	35.066.954.252	34.492.649.359
Chi phí đồ dùng văn phòng	197.092.620	78.701.679
Chi phí khấu hao	258.718.782	301.624.996
Thuế, phí và lệ phí	400.771.049	936.710.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.690.454.492	6.389.764.016
Chi phí bằng tiền khác	1.381.853.778	804.452.456
Cộng	45.995.844.973	43.003.903.299

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

Chi phí thuê văn phòng từ Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.276.837.541	189.300.908
--	---------------	-------------

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	223.481.128.436	242.696.377.169
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	193.702.643.869	398.672.844.460
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	3.171.685.453	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(677.641.620.380)	(450.162.293.891)
Thu nhập chịu thuế	(257.286.162.622)	191.206.927.738
Lỗi tính thuế năm trước mang sang	-	(145.670.967.671)
Thu nhập tính thuế	(257.286.162.622)	45.535.960.067
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	9.107.192.013
Thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản	12.186.350.765	-
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	2.095.654.826	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	830.483.451	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.112.489.042	9.107.192.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Bên liên quan

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

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	82.500.000.000	74.200.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	40.701.150.903	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	3.600.000.000	16.870.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	281.442.562.125	3.373.608.150
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.500.000.000	170.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.410.264.166.384	1.421.200.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	751.312.417.735	384.234.516.902
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	570.000.000.000	1.149.500.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	-	236.961.643.836
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	126.860.375.926	12.751.083.361
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	450.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	701.785.819.312	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	335.903.833.540	41.197.667.410
Cán trừ công nợ	282.182.045.022	31.597.825.793
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	246.957.288.111	104.453.935.897
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	82.290.941.714	41.197.667.410
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.000.000.000	283.204.295.562
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	1.150.000.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	371.266.082.192	200.513.213.000
Mua bất động sản đầu tư	80.194.762.379	-
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	39.000.000.000	272.250.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	130.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	812.375.000.000	1.106.099.670.137
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	138.038.866.712	344.915.252.252
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	825.316.865.000	407.730.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	81.274.453.086	24.761.239.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

1. Bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	790.020.000.000	253.900.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.037.569.642.610	270.160.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	25.700.000.000	12.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	6.000.000.000	15.265.046.313
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	27.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.000.000.000	56.000.000.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	165.500.000.000	272.500.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	87.400.213.932
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	50.500.000.000	132.489.628.072
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	44.165.235.051	91.693.856.878

Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	200.000.000	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	83.600.000	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn		500.000.000	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	236.000.000	-
Cộng		4.119.600.000	3.800.000.000
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Cộng		1.000.000.000	1.000.000.000

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát được chi từ quỹ hoạt động của Hội đồng Quản trị của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

1. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.799.000.000	2.495.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	4.124.000.000	2.517.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	2.084.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	450.000.000	454.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn lên Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 01 năm 2022)	2.244.000.000	1.455.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	1.395.000.000	1.447.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.934.000.000	1.204.375.174
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.160.000.000	540.750.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2022)	1.144.000.000	-
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	842.800.000	737.000.000
Cộng		18.176.800.000	12.350.625.174

2. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	2022 VND	2021 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	18.310.000.000	3.243.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cản trừ công nợ	80.194.762.379	-
Nhận bàn giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cản trừ công nợ	405.359.690.634	-
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	149.402.428.900	44.594.741.924
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	793.229.485.000	1.034.107.497.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.113.200.000	317.863.600.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	133.884.475.000	-
	1.117.227.160.000	1.351.971.097.000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	413.465.165.558	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.150.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	641.645.171.047	3.489.134.904.539
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	(200.000.000)	1.228.031.000.000
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.500.299.818.757	3.082.971.815.091
	4.291.744.989.804	7.800.137.719.630
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	728.442.908.004	3.897.202.647.507
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.050.000.000.000	1.140.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	56.000.000	51.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	3.142.574.722.380	1.674.052.200.011
	4.921.073.630.384	6.711.305.847.518

3. Số liệu so sánh

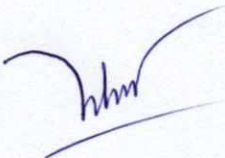
Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

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

Ngày 3 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT (NK2022 - 2027) về việc chấp thuận thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hạ tầng Trung Bộ với tỷ lệ sở hữu 100%.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trái phiếu CIIBOND2020_02 cho trái chủ với số tiền là 1.960.265.068.493 đồng.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính riêng.


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

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

Số: 135/2023/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh
doanh hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2022

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) giải trình lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 861 tỷ đồng, giảm 3,96% so với lợi nhuận sau thuế trước kiểm toán năm 2022.

So với năm 2021, lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán tăng 1.103 tỷ đồng do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh tăng lên so với năm trước chủ yếu do các dự án B.O.T đi vào hoạt động ổn định sau đại dịch Covid-19.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động đầu tư & tài chính tăng lên so với năm trước do lãi thoái vốn các công ty con và lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán 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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4 - 6

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

7

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

8 - 9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

10 - 91

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lê Quốc Bình - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 1649/2023/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2023-072-1



Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.226.742.091.969	10.497.488.947.013
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	275.742.966.899	689.231.766.880
1. Tiền	111		185.112.139.141	516.001.766.880
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.630.827.758	173.230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.14	628.443.484.003	660.130.510.209
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	12.867.444.003	44.554.470.209
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.619.145.218.285	4.379.715.984.597
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	886.397.569.362	944.543.542.534
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	255.739.661.779	657.404.927.082
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.806.275.375.690	1.639.953.510.616
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.842.217.826.617	1.269.254.413.082
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(171.485.215.163)	(131.440.408.717)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.616.876.485.186	4.549.360.587.837
1. Hàng tồn kho	141		1.616.876.485.186	4.549.360.587.837
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		86.533.937.596	219.050.097.490
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.580.719.926	24.576.324.622
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.929.039.517	168.294.376.930
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	21.024.178.153	26.179.395.938

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		21.332.754.392.823	20.372.684.240.100
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.907.460.206.390	3.680.489.322.166
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	4.898.132.446	5.714.125.446
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	3.334.429.786.068	1.735.379.786.068
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.568.132.287.876	1.939.395.410.652
II. Tài sản cố định	220		8.524.479.024.229	9.414.667.128.172
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.716.939.201.062	2.107.408.549.281
- Nguyên giá	222		2.597.790.778.682	2.979.194.975.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(880.851.577.620)	(871.786.426.517)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	719.859.372
- Nguyên giá	225		-	1.140.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(421.049.719)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	6.807.539.823.167	7.306.538.719.519
- Nguyên giá	228		9.846.668.640.425	9.943.503.747.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.039.128.817.258)	(2.636.965.027.552)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	905.896.116.261	806.972.357.763
- Nguyên giá	231		938.528.575.304	829.492.747.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.632.459.043)	(22.520.390.114)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		535.774.434.956	2.118.438.822.340
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	535.774.434.956	2.118.438.822.340
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	2.419.661.170.886	1.554.600.069.108
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	1.862.304.595.886	993.733.494.108
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	407.045.005.000	409.045.005.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(22.688.430.000)	(24.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	173.000.000.000	176.510.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.039.483.440.101	2.797.516.540.551
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.882.922.154.301	1.351.789.594.145
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	276.005.091.711	329.905.335.368
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.582.666.912	9.662.042.939
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	870.973.527.177	1.106.159.568.099
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		28.559.496.484.792	30.870.173.187.113

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		20.258.490.377.579	22.491.394.695.423
I. Nợ ngắn hạn	310		9.570.468.969.755	9.158.744.875.875
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	473.620.460.350	678.243.193.357
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	1.523.501.438.503	2.112.993.294.992
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	119.844.479.888	316.923.250.061
4. Phải trả người lao động	314		41.220.533.999	40.427.433.243
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	112.882.368.572	459.829.959.029
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		322.363.116	197.405.557
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.127.099.039.817	1.640.593.279.289
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	5.166.411.914.093	3.861.378.173.874
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	7.272.727.273
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.566.371.417	40.886.159.200
II. Nợ dài hạn	330		10.688.021.407.824	13.332.649.819.548
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.229.268.690	1.449.000.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	1.160.338.869.078	41.764.177.247
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	9.415.873.137.438	13.178.185.560.318
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	108.580.132.618	107.498.589.796
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	3.752.492.187
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.301.006.107.213	8.378.778.491.690
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	8.301.006.107.213	8.378.778.491.690
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		560.590.824.176	426.449.919.416
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Cổ phiếu quỹ	415		(737.021.149.571)	(1.027.507.990.369)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		265.047.576.028	259.532.482.300
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.449.646.951.912	2.325.716.631.161
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.834.594.536.254	2.265.725.219.686
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		615.052.415.658	59.991.411.475
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.915.886.690.221	3.554.879.654.735
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		28.559.496.484.792	30.870.173.187.113


Lý Huỳnh Trúc Giang
 Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
 Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.901.690.577.210	2.908.693.562.956
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	153.699.908.920	48.659.514.547
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	5.747.990.668.290	2.860.034.048.409
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.404.023.358.553	2.036.064.393.949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.343.967.309.737	823.969.654.460
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.521.971.642.064	1.069.631.920.450
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.358.947.815.603	1.416.444.228.424
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.119.155.480.993	1.133.805.564.396
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14	75.808.265.677	5.533.244.673
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	76.865.705.532	62.945.222.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	461.975.667.642	494.236.687.562
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	30		1.043.958.028.701	(74.491.318.984)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	9.572.335.815	29.641.769.777
13. Chi phí khác	32	VI.8	12.215.402.133	60.963.028.764
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.643.066.318)	(31.321.258.987)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.041.314.962.383	(105.812.577.971)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	129.311.827.162	210.768.343.468
17. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	51.454.853.881	(74.504.553.104)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		860.548.281.340	(242.076.368.335)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		695.146.941.142	(332.403.202.642)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		165.401.340.198	90.326.834.307
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.648	(1.392)



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.041.314.962.383	(105.812.577.971)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	767.972.075.468	697.324.675.918
Các khoản dự phòng	03	77.288.123.146	78.656.494.249
Lỗi/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.583.005.676.393)	(578.524.206.216)
Chi phí lãi vay	06	1.255.980.744.994	1.275.996.440.071
Các khoản điều chỉnh khác	07	108.052.480.062	(41.938.476.966)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.667.602.709.660	1.325.726.155.525
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(683.010.591.368)	368.177.085.325
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	1.927.998.552.733	(1.002.988.601.241)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	47.515.031.968	297.220.402.714
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(220.923.891.218)	(108.525.059.772)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.560.310.975.283)	(1.505.492.108.440)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.426.025.921)	(213.409.578.238)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(43.421.014.392)	(42.365.384.383)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	973.023.796.179	(881.657.088.510)
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	(251.344.638.412)	(436.237.401.799)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.793.616.860	7.822.040.307
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.291.227.693.834)	(713.856.125.943)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	499.317.004.400	436.330.376.554
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(225.040.963.874)	(62.673.551.376)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.036.131.573.187	1.352.871.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	203.065.803.492	152.743.831.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(22.305.298.181)	737.000.266.187

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 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	413.465.165.558	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.755.704.326.103	7.197.292.518.149
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.531.856.632.125)	(6.785.047.223.768)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(130.166.061)	(520.727.266)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.389.991.454)	(16.583.485.656)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.364.207.297.979)	395.141.081.459
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(413.488.799.981)	250.484.259.136
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	689.231.766.880	438.747.507.744
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	275.742.966.899	689.231.766.880


Lý Huỳnh Trúc Giang
 Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
 Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***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") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.840.195.130.000 đồng, chia thành 284.019.513 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 khoảng 760 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 khoảng 1.050 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thành đưa vào sử dụng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án ước tính trong vòng 60 tháng.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty con						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,82%	54,82%	54,79%	54,79%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (i)	50,62%	50,62%	50,61%	50,61%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,30%	89,30%	80,00%	80,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (ii)	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
6. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
7. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	98,85%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII) (iii)	0,00%	0,00%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
12. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	10,00%	10,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
Công ty liên kết						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iv)	37,52%	37,52%	65,32%	65,32%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Ngày 21 tháng 03 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương về việc thoái vốn tại Công ty SII.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

(iii) Thực hiện Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận cho Công ty được thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII), ngày 22 tháng 11 năm 2022 Công ty đã thoái toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại công ty con này.

(iv) Thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB, ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49%. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này. Xem chi tiết ảnh hưởng của việc thoái vốn công ty con này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại Thuyết minh V.24.

Đầu tư gián tiếp

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R						
<u>Công ty con</u>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuan)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư 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 Thuan Invest JSC)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	50,71%	50,36%	50,71%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
5. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	50,53%	50,53%	50,53%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
6. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R (tiếp theo)						
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	0,00%	0,00%	89,98%	89,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
Công ty liên doanh						
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII						
Công ty con						
1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	50,98%	50,98%	50,98%	50,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
Công ty liên kết						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku (i)	49,00%	49,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

(i) Ngày 22 tháng 2 năm 2022, Công ty Cổ phần Hạ Tầng nước Sài Gòn đã thực hiện thoái 6% vốn trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn – Pleiku, giảm tỷ lệ sở hữu từ 55% xuống 49%. Theo đó Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku đã trở thành công ty liên kết tại ngày này. Xem chi tiết ảnh hưởng của việc thoái vốn công ty con này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại Thuyết minh V.24.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C						
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100%	100%	100%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII						
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Thoái vốn công ty con

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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.

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

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

Trong trường hợp 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.

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chứng khoán kinh doanh** (tiếp theo)

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

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

Trình bày giá trị hợp lý

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

Nợ phải thu

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Hàng tồn kho**Hàng hóa bất động sản**

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	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	7

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 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 3 đến 10 năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Cao ốc văn phòng	30	30
Trung tâm thương mại	22 - 30	30
Bãi giữ xe ô tô	30	N/A
Khu vực tiện ích	10 - 30	10 - 30

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí phải trả**

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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 hóa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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

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

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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:

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

Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T*

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

- 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.

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.

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

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

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư*

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

Doanh thu tài chính

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Hoạt động hợp tác đầu tư

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

Các bên liên quan

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	4.594.533.292	5.233.215.264
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	180.517.605.849	510.768.551.616
Các khoản tương đương tiền	90.630.827.758	173.230.000.000
Cộng	275.742.966.899	689.231.766.880

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi với kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	442.416.304.239	489.176.656.413
Phải thu khách hàng nhận thi công xây lắp - bên liên quan	174.218.963.749	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	94.375.695.766	262.707.990.774
Ông Nguyễn Trường Sơn	77.292.777.591	225.272.241.697
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	8.582.938.175	25.030.249.077
Các đối tượng khác	8.499.980.000	12.405.500.000
Phải thu khách hàng khác	175.386.605.608	192.658.895.347
Cộng	886.397.569.362	944.543.542.534

Trong đó, phải thu khách hàng là bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	174.218.963.749	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	8.320.772.724	-
Cộng	182.539.736.473	-

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:	175.029.626.248	167.802.222.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	137.105.476.846	137.105.476.846
Các đối tượng khác	37.924.149.402	30.696.745.491
Trả trước cho người bán khác	80.710.035.531	489.602.704.745
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	24.692.801.367	42.179.351.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	772.664.670	58.015.234.986
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	-	192.841.775.900
Các đối tượng khác	55.244.569.494	196.566.342.492
Cộng	255.739.661.779	657.404.927.082
b. Dài hạn		
Các đối tượng khác	4.898.132.446	5.714.125.446
Tổng cộng	260.637.794.225	663.119.052.528

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	116.431.248.886	8.921.764.040
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	531.425.250.000	548.371.766.779
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	461.173.849.940	337.470.808.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (ii)	255.693.954.441	189.522.813.365
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (iii)	238.012.797.161	230.321.207.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	6.326.730.000	180.313.730.000
Các đối tượng khác	197.211.545.262	145.031.420.761
Cộng	1.806.275.375.690	1.639.953.510.616
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	3.261.879.786.068	1.735.379.786.068
Các đối tượng khác	72.550.000.000	-
Cộng	3.334.429.786.068	1.735.379.786.068
Tổng cộng	5.140.705.161.758	3.375.333.296.684

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

a. Ngắn hạn

Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	106.755.142.190	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	9.676.106.696	8.921.764.040
Cộng	116.431.248.886	8.921.764.040

b. Dài hạn

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iv)	1.900.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (v)	1.361.000.000.000	-
Cộng	3.261.879.786.068	1.735.379.786.068

Tổng cộng số dư với các bên liên quan	3.378.311.034.954	1.744.301.550.108
--	--------------------------	--------------------------

(i) Đây là khoản hỗ trợ vốn để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận). Khoản này được đảm bảo bằng sổ 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 trong năm là 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc theo thỏa thuận.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

(iv) 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, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lợi nhuận được phân chia từ hợp đồng là 10,5%/năm. Thời hạn hoàn vốn hợp tác đầu tư và lợi nhuận không muộn hơn ngày cuối cùng của thời hạn hợp tác.

(v) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian từ 3 năm đến 20 năm. Lãi suất từ 7%/năm đến 11%/năm.

5. Phải thu khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	503.420.455.488	399.822.560.465
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	434.519.112.064	185.489.415.507
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	280.533.337.120	-
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	121.821.642.886	132.819.077.066
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	116.096.454.319	201.468.637.017
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	105.606.623.638	80.509.413.593
Phải thu người lao động	85.401.589.812	48.177.191.751
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	83.869.310.079
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	54.411.646.574
Các khoản phải thu khác	145.790.740.794	82.687.161.030
Cộng	1.842.217.826.617	1.269.254.413.082
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	1.232.714.410.559	1.365.864.100.666
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (iii)	891.882.450.878	481.485.313.094
Vốn góp hợp tác đầu tư (iv)	357.304.068.524	-
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	45.079.571.959	39.732.537.404
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	41.151.785.956	52.313.459.488
Cộng	2.568.132.287.876	1.939.395.410.652
Tổng cộng	4.410.350.114.493	3.208.649.823.734
Trong đó, phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	513.597.312.501	-
Cộng	1.249.186.519.402	481.485.313.094

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty.

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.310.225.864.071	1.396.311.094.871
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	24.937.662.232	27.959.864.190
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	3.157.507.894	22.102.555.198
	1.338.321.034.197	1.446.373.514.259
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(105.606.623.638)	(80.509.413.593)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.232.714.410.559	1.365.864.100.666

(iii) Chi tiết lãi phải thu dài hạn từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	156.293.243.977	-
Cộng	891.882.450.878	481.485.313.094

(iv) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển dự án. Thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi suất cố định khoán gọn theo hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022			01/01/2022		
	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	75.412.968.603	8.184.704.907	(67.228.263.696)	62.455.767.584	3.128.005.402	(59.327.762.182)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.376.718.884	-	(3.376.718.884)	3.376.718.884	225.465.191	(3.151.253.693)
Phải thu về cho vay	111.337.241.289	45.494.917.003	(65.842.324.286)	39.569.824.474	-	(39.569.824.474)
Phải thu ngắn hạn khác	38.110.808.297	3.072.900.000	(35.037.908.297)	64.170.524.544	34.778.956.176	(29.391.568.368)
Cộng	228.237.737.073	56.752.521.910	(171.485.215.163)	169.572.835.486	38.132.426.769	(131.440.408.717)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(131.440.408.717)	(80.498.529.701)
Trích lập dự phòng trong năm	(78.325.912.621)	(56.327.744.956)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.037.789.475	5.385.865.940
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con	37.192.878.220	-
Xử lý xóa nợ khó đòi	50.438.480	-
Số dư cuối năm	(171.485.215.163)	(131.440.408.717)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	16.652.817.440	-	14.874.849.802	-
Công cụ, dụng cụ	1.330.315.066	-	1.473.743.132	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	516.257.711.589	-	4.353.927.865.704	-
Bất động sản dở dang (i)	66.041.563.197	-	3.821.434.935.568	-
Các công trình xây dựng dở dang	415.510.401.716	-	460.936.031.003	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	17.900.716.058	-	46.349.353.207	-
Chi phí dở dang của hoạt động khác	16.805.030.618	-	25.207.545.926	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán (ii)	1.060.373.979.526	-	138.440.006.808	-
Thành phẩm	17.185.649.845	-	14.864.302.410	-
Hàng hóa	5.076.011.720	-	25.779.819.981	-
Cộng	1.616.876.485.186	-	4.549.360.587.837	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	66.041.563.197	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	-	2.371.775.138.186
Dự án căn hộ tại số 152 Điện Biên Phủ	-	564.738.160.174
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	-	488.859.772.048
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	-	325.075.410.626
Các dự án khác	-	70.986.454.534
Cộng	66.041.563.197	3.821.434.935.568

(ii) Bất động sản hoàn thành chờ bán bao gồm các dự án sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	618.034.613.942	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	345.936.343.600	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	96.403.021.984	112.024.820.909
Các dự án khác	-	26.415.185.899
Cộng	1.060.373.979.526	138.440.006.808

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	1.241.747.596
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	-	7.731.609.093
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	-	4.089.366.000
Chi phí khác chờ phân bổ	5.346.174.472	5.687.976.933
Cộng	13.580.719.926	24.576.324.622
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	1.681.228.340.075	1.112.382.935.274
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	120.219.001.757	43.277.099.035
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	26.149.775.493	121.377.831.892
Chi phí khác chờ phân bổ	55.325.036.976	74.751.727.944
Cộng	1.882.922.154.301	1.351.789.594.145
Tổng cộng	1.896.502.874.227	1.376.365.918.767
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	798.230.076.879	520.081.037.357
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	375.695.905.994	128.726.316.338
Dự án cầu Cổ Chiên	236.211.310.173	198.028.544.380
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	143.866.346.500	129.950.142.415
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	26.635.318.482	57.372.209.852
Các dự án khác	100.589.382.047	78.224.684.932
Cộng	1.681.228.340.075	1.112.382.935.274

(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 18%; Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 22%; Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 18%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 8,66% áp dụng cho giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022 và 5,02% áp dụng cho giai đoạn 6 tháng cuối năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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** (tiếp theo)**Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:**

	Chi phí lãi vay của các dự án BOT VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	763.079.175.687	23.623.488.952	28.527.027.808	109.497.093.739	924.726.786.186
Chi phí tăng trong năm	449.680.327.903	37.621.980.794	93.326.254.547	54.688.584.119	635.317.147.363
Phân bổ trong kỳ	(100.376.568.316)	(12.757.999.088)	(475.450.463)	(79.226.828.315)	(192.836.846.182)
Giảm khác	-	(5.210.371.623)	-	(10.207.121.599)	(15.417.493.222)
Tại ngày 01/01/2022	1.112.382.935.274	43.277.099.035	121.377.831.892	74.751.727.944	1.351.789.594.145
Chi phí tăng trong năm	582.732.475.324	108.617.468.954	10.127.854.545	21.658.773.316	723.136.572.139
Tăng khác (i)	149.979.043.843	-	-	-	149.979.043.843
Phân bổ trong năm	(163.866.114.366)	(32.472.266.390)	(1.901.801.852)	(29.485.602.096)	(227.725.784.704)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(103.454.109.092)	(7.740.107.375)	(111.194.216.467)
Phân loại lại	-	796.700.158	-	(796.700.158)	-
Giảm khác	-	-	-	(3.063.054.655)	(3.063.054.655)
Tại ngày 31/12/2022	1.681.228.340.075	120.219.001.757	26.149.775.493	55.325.036.976	1.882.922.154.301

(i) Đây là khoản điều chỉnh chi phí lãi vay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 phát sinh trong giai đoạn sau nghiệm thu và chờ thu phí từ nguyên giá của quyền thu phí giao thông sang chi phí lãi vay chờ phân bổ theo hồ sơ quyết toán dự án với cơ quan Nhà Nước (xem thêm tại Thuyết minh số V.11).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 01/01/2022	483.917.117.065	284.838.470.692	2.201.749.976.137	8.689.411.904	2.979.194.975.798
Mua trong năm	59.361.833	2.181.782.456	1.795.060.364	610.429.400	4.646.634.053
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.652.821.442	780.906.306	16.585.276.990	-	26.019.004.738
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.142.164.091	-	-	1.142.164.091
Chuyển từ hàng tồn kho	19.953.257.315	-	-	-	19.953.257.315
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(257.180.544.215)	(47.694.691.607)	(110.817.591.655)	(2.405.428.455)	(418.098.255.932)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.885.017.014)	(12.181.984.367)	-	(15.067.001.381)
Phân loại lại	912.963.689	(50.195.508)	(862.768.181)	-	-
Tại ngày 31/12/2022	256.314.977.129	238.313.419.416	2.096.267.969.288	6.894.412.849	2.597.790.778.682
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2022	160.311.126.305	192.622.784.952	512.104.232.477	6.748.282.783	871.786.426.517
Khấu hao trong năm	12.232.118.937	9.289.770.351	77.861.250.583	807.887.474	100.191.027.345
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	461.796.469	-	-	461.796.469
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(29.845.477.582)	(23.606.821.176)	(31.397.461.415)	(1.221.125.561)	(86.070.885.734)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.813.683.706)	(2.703.103.271)	-	(5.516.786.977)
Phân loại lại	794.713.741	(1.147.599.212)	352.885.471	-	-
Tại ngày 31/12/2022	143.492.481.401	174.806.247.678	556.217.803.845	6.335.044.696	880.851.577.620
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	323.605.990.760	92.215.685.740	1.689.645.743.660	1.941.129.121	2.107.408.549.281
Tại ngày 31/12/2022	112.822.495.728	63.507.171.738	1.540.050.165.443	559.368.153	1.716.939.201.062

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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** (tiếp theo)

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 116.734.115.950 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 110.220.838.008 đồng).

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.812.882.076.187 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.988.648.398.912 đồng).

10. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2022	1.140.909.091
Tăng trong năm	1.255.000
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.142.164.091)
Tại ngày 31/12/2022	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2022	421.049.719
Khấu hao trong năm	40.746.750
Mua lại tài sản thuê tài chính	(461.796.469)
Tại ngày 31/12/2022	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2022	719.859.372
Tại ngày 31/12/2022	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 01/01/2022	9.896.249.052.375	34.980.676.986	12.274.017.710	9.943.503.747.071
Đầu tư XDCB hoàn thành	97.303.061.335	-	-	97.303.061.335
Mua trong năm	-	-	740.000.000	740.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(34.147.527.986)	(4.992.446.819)	(39.139.974.805)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
Giảm khác (ii)	(155.600.279.921)	-	-	(155.600.279.921)
Tại ngày 31/12/2022	9.837.951.833.789	833.149.000	7.883.657.636	9.846.668.640.425
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	2.630.193.686.850	122.847.529	6.648.493.173	2.636.965.027.552
Khấu hao trong năm	405.344.167.099	-	1.074.504.962	406.418.672.061
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	(4.116.969.100)	(4.116.969.100)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
Tại ngày 31/12/2022	3.035.537.853.949	122.847.529	3.468.115.780	3.039.128.817.258
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	7.266.055.365.525	34.857.829.457	5.625.524.537	7.306.538.719.519
Tại ngày 31/12/2022	6.802.413.979.840	710.301.471	4.415.541.856	6.807.539.823.167

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

(ii) Đây là khoản điều chỉnh giảm nguyên giá quyền thu phí hoàn vốn đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 theo số tạm quyết toán với Bộ Giao thông Vận tải, trong đó bao gồm chi phí lãi vay trong giai đoạn sau nghiệm thu và chờ thu phí với giá trị là 149.979.043.843 đồng được ghi nhận vào chi phí trả trước.

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.784.007.279.893 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 9.137.381.017.477 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)

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 2022 và ngày 1 tháng 1 năm 2022 là 1.554.447.842.158 đồng.

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

a. 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 2022 là 3.392.337.604.150 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 cho giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022 là 26,08% và cho giai đoạn 6 tháng cuối năm là 16,3%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

b. Dự án Mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh sau khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 5 tháng 7 năm 2021. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 45% và sẽ được điều chỉnh lại sau khi quyết toán giá trị đầu tư với cơ quan Nhà nước.

c. 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 2022 là 1.488.747.655.945 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 16,02%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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. 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 2022 là 581.124.875.017 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 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 50%. 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.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 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.

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 2022 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư theo hợp đồng B.O.T. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 23% doanh thu thu phí của dự án. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (chi tiết xem tại Thuyết minh V.22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***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)***Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý******Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới***

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

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ (ii) VND	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2022	9.227.106.864	752.479.610.012	-	65.808.282.364	1.977.748.637	829.492.747.877
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	65.440.029.824	14.602.909.912	19.974.275.809	100.017.215.545
Mua trong năm	-	-	-	80.194.762.379	-	80.194.762.379
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	(3.390.119.496)	-	-	(65.808.282.364)	(1.977.748.637)	(71.176.150.497)
Tại ngày 31/12/2022	5.836.987.368	752.479.610.012	65.440.029.824	94.797.672.291	19.974.275.809	938.528.575.304
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2022	839.830.635	6.270.663.417	-	14.400.328.260	1.009.567.802	22.520.390.114
Khấu hao trong năm	-	25.082.653.667	281.061.991	659.542.563	112.330.169	26.135.588.390
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	-	-	-	(14.987.746.065)	(1.035.773.396)	(16.023.519.461)
Tại ngày 31/12/2022	839.830.635	31.353.317.084	281.061.991	72.124.758	86.124.575	32.632.459.043
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	8.387.276.229	746.208.946.595	-	51.407.954.104	968.180.835	806.972.357.763
Tại ngày 31/12/2022	4.997.156.733	721.126.292.928	65.158.967.833	94.725.547.533	19.888.151.234	905.896.116.261

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm. Công ty đã sử dụng lô đất này để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.22).

(ii) Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4/2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương.

(iii) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)

Giá trị hợp lý của Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ và quyền sử dụng đất của lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2 tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 được xác định lần lượt là 1.267 tỷ đồng và 39,859 tỷ đồng theo chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp có chức năng định giá phát hành. Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương và tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của những tài sản này cao hơn giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo.

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

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	92.255.510.579	16.542.740.372
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	26.193.240.106	9.645.488.428
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	66.062.270.473	6.897.251.944

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	384.394.855.133	343.166.387.821
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	63.905.293.818	116.444.135.565
Dự án bất động sản NBB Garden III	-	814.910.144.026
Dự án bất động sản NBB II	-	771.036.319.519
Các dự án khác	87.474.286.005	72.881.835.409
Cộng	535.774.434.956	2.118.438.822.340

(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 2022

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

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	2.118.438.822.340	7.317.916.411.717
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	195.037.328.873	686.612.185.339
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(97.303.061.335)	(4.414.660.029.939)
Chuyển sang hàng tồn kho	(52.540.813.161)	(699.729.132.458)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(26.019.004.738)	(14.185.394.569)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(752.479.610.012)
Chuyển sang chi phí trả trước	(11.798.034.134)	-
Giảm do thoái vốn công ty con	(1.590.040.802.889)	-
Giảm khác	-	(5.035.607.738)
Số dư cuối năm	535.774.434.956	2.118.438.822.340

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

Chứng khoán kinh doanh của Công ty thể hiện giá gốc của 24.003.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront được nắm giữ cho mục đích chuyển nhượng lại cho một bên khác. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	831.072.077.286	38.094.933.546	827.175.623.998	908.383.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	681.675.453.790	98.609.237.875	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	103.344.000.000	109.508.893.389	103.344.000.000	62.305.487.009
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	44.100.000.000	(44.100.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.298.086.861	(4.298.086.861)	4.298.086.861	(4.298.086.861)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	-	-	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Cộng	1.664.489.617.937	197.814.977.949	939.397.347.104	54.336.147.004
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		1.862.304.595.886		993.733.494.108

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 777 tỷ đồng, được xác định theo phương pháp chiết khấu dòng tiền. Phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Công ty đánh giá giá trị hợp lý cuối kỳ của khoản đầu tư này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị đầu kỳ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	993.733.494.108	970.121.439.983
Thay đổi trong năm	868.571.101.778	23.612.054.125
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	75.808.265.677	5.533.244.673
Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong năm của công ty liên doanh, liên kết	106.768.265.677	81.613.752.673
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(30.960.000.000)	(76.080.508.000)
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	105.638.540.534	18.078.809.452
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	(210.300.076.659)	-
Thoái vốn Công ty NBB từ công ty con thành công ty liên kết (xem thuyết minh V.24)	897.424.372.226	-
Giá trị ghi nhận cuối năm	1.862.304.595.886	993.733.494.108

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	187.793.610.000	-
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	143.153.395.000	-	143.153.395.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	29.700.000.000	(16.688.430.000)	29.700.000.000	(16.688.430.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	20.400.000.000	-
Công ty TNHH Golden Real Estate	19.998.000.000	-	19.998.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hifill	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Cộng	407.045.005.000	(22.688.430.000)	409.045.005.000	(24.688.430.000)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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** (tiếp theo)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(24.688.430.000)	(3.000.000.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(21.688.430.000)
Giảm do thoái vốn công ty con	2.000.000.000	-
Số dư cuối năm	(22.688.430.000)	(24.688.430.000)
d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	12.867.444.003	44.554.470.209
b. Dài hạn		
Trái phiếu	173.000.000.000	173.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	3.510.000.000
Cộng	173.000.000.000	176.510.000.000
Tổng cộng	185.867.444.003	221.064.470.209

Đầu tư trái phiếu của Công ty bao gồm các trái phiếu do các tổ chức và ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm từ 6,5%/năm đến 12%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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, công ty liên kết 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 01/01/2021	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)	-	-	(25.112.150.338)	(36.696.271.802)
Tại ngày 01/01/2022	280.367.346.734	-	-	49.537.988.634	329.905.335.368
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	18.164.298.526	-	-	31.422.160.505	49.586.459.031
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	3.694.059.626	3.694.059.626
Tăng/giảm khác	-	-	-	619.725.000	619.725.000
Tại ngày 31/12/2022	262.203.048.208	-	-	13.802.043.503	276.005.091.711
b. Thuế hoãn lại phải trả					
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	20.253.640.515	(37.808.281.302)
Tại ngày 01/01/2022	-	51.473.312.624	19.568.318.686	36.456.958.486	107.498.589.796
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(17.346.059.167)	15.530.788.396	3.683.665.621	1.868.394.850
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(786.852.028)	(786.852.028)
Tại ngày 31/12/2022	-	34.127.253.457	35.099.107.082	39.353.772.079	108.580.132.618
Tổng chi phí thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất					51.454.853.881

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 2022, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.313.383.371.965 đồng (*chi tiết xem tại thuyết minh V.5*), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 262.203.048.208 đồng.

(ii) Số dư cuối kỳ là thuế thu nhập hoãn lại phải trả từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG vào ngày hợp nhất kinh doanh. Khoản thuế thu nhập hoãn lại này được 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 thu hồi tài sản.

16. Lợi thế thương mại

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	<u>2.571.469.443.106</u>
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2022	1.465.309.875.007
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	235.186.040.922
Tại ngày 31/12/2022	<u>1.700.495.915.929</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2022	1.106.159.568.099
Tại ngày 31/12/2022	<u>870.973.527.177</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	113.365.531.084	113.365.531.084	266.859.961.269	266.859.961.269
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	-	-	56.236.691.002	56.236.691.002
Các đối tượng khác	360.254.929.266	360.254.929.266	355.146.541.086	355.146.541.086
Cộng	473.620.460.350	473.620.460.350	678.243.193.357	678.243.193.357

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	924.501.569.613	2.075.144.261.757
Người mua là bên liên quan (*)	556.471.357.384	32.272.469.636
Các khách hàng khác	42.528.511.506	5.576.563.599
Cộng	1.523.501.438.503	2.112.993.294.992

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	556.471.357.384	-
Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	32.272.469.636
Cộng	556.471.357.384	32.272.469.636

(i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tạm ứng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII 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 2022

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**

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	31/12/2022 VND
a. Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	4.552.396.470	10.395.432	64.731.514	2.770.486.112	1.836.246.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.062.610.615	2.893.194.854	1.161.840.225	725.898.070	18.605.357.916
Các khoản khác	564.388.853	349.914.853	368.099.797	-	582.573.797
Cộng	26.179.395.938	3.253.505.139	1.594.671.536	3.496.384.182	21.024.178.153
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	34.545.674.048	118.593.626.728	116.494.941.286	19.986.914.382	16.657.445.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp	224.396.722.287	126.418.632.308	161.264.185.696	95.258.490.356	94.292.678.543
Thuế thu nhập cá nhân	11.876.091.011	24.753.883.285	23.554.003.359	5.833.049.126	7.242.921.811
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.625.525.259	3.552.326.988	-	-
Các khoản khác	45.177.960.986	11.215.402.814	13.029.838.490	41.712.090.884	1.651.434.426
Cộng	316.923.250.061	283.607.070.394	317.895.295.819	162.790.544.748	119.844.479.888

(i) Đây là giá trị thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thi công công trình	49.025.768.039	40.170.617.817
Chi phí lãi vay phải trả	56.014.748.219	89.004.292.884
Tiền sử dụng đất các dự án bất động sản (*)	-	321.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	7.841.852.314	9.655.048.328
Cộng	112.882.368.572	459.829.959.029

(*) 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
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	-	120.000.000.000
Cộng	-	321.000.000.000

Tiền sử dụng đất phải nộp đầu kỳ là của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) đầu tư và phát triển. Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái vốn trong NBB từ công ty con thành công ty liên kết.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.489.506.838.337	615.198.533.969
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	318.339.886.429	230.897.458.446
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược (i)	161.456.244.953	498.800.000
Quỹ bảo tri chung cư	75.211.192.329	63.279.623.223
Các khoản thu hộ	25.203.871.036	24.317.243.167
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	-	641.855.913.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.381.006.733	64.545.706.984
Cộng	2.127.099.039.817	1.640.593.279.289
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	1.802.777.820	32.281.000.953
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	9.483.176.294
Cộng	1.160.338.869.078	41.764.177.247
Tổng cộng	3.287.437.908.895	1.682.357.456.536
Trong đó, phải trả khác là bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.219.986.684.469	-

(i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản nhận đặt cọc với số tiền 133.884.475.000 đồng để thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng một khoản đầu tư trong công ty con.

(ii) Số dư thể hiện khoản nhận góp vốn để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận của hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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 HDBank	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	300.832.000.000	300.832.000.000	300.832.000.000
Ngân hàng BIDV	317.547.948.120	317.547.948.120	446.564.780.410	363.091.220.255	234.074.387.965	234.074.387.965
Ngân hàng VietinBank	173.190.171.660	173.190.171.660	216.590.171.660	116.400.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000
Ngân hàng VPBank	-	-	-	707.303.784.209	707.303.784.209	707.303.784.209
Các công ty và cá nhân khác	667.097.657.123	667.097.657.123	1.599.751.979.655	1.712.493.940.766	779.839.618.234	779.839.618.234
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	424.864.882.923	424.864.882.923	-	-	939.961.140.086	939.961.140.086
Trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	3.133.711.254.267	3.133.711.254.267	-	-	826.237.077.319	826.237.077.319
Nợ tài chính đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	-	-	-	-	130.166.061	130.166.061
Cộng	5.166.411.914.093	5.166.411.914.093	2.712.906.931.725	3.200.120.945.230	3.861.378.173.874	3.861.378.173.874

Trong đó, vay từ bên liên quan

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	47.130.536.143	47.130.536.143	50.500.000.000	98.613.059.753	95.243.595.896	95.243.595.896
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	450.000.000.000	12 tháng	15/09/2023	11,00% - 11,20%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của Công ty và một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
Ngân hàng BIDV	305.852.385.802	8 tháng	30/08/2023	7,00% - 10,40%	Bổ sung vốn lưu động .	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); Một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; Quyền đòi nợ các khoản phải thu đã thế chấp với ngân hàng; Cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn.
	11.695.562.318	12 tháng	08/09/2023	7,20%	Bổ sung vốn lưu động .	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
	317.547.948.120					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VietinBank	103.000.000.000	12 tháng	11/11/2023	7,5% đến 9,5%	Bổ sung vốn lưu động.	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các quyền, lợi ích từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sử dụng vốn vay.
	30.000.000.000	12 tháng	14/04/2023	6,50%-9,50%	Bổ sung vốn lưu động.	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 73 tỷ đồng.
	21.190.171.660	3 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản của Dự án Củ Chi.
	19.000.000.000	12 tháng	12/08/2023	8,2%-9,7%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 33 tỷ đồng và các quyền, lợi ích từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sử dụng vốn vay.
	173.190.171.660					
Các công ty và cá nhân khác	667.097.657.123	Dưới 12 tháng		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động .	Vay tín chấp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	6.330.676.990.632	6.330.676.990.632	1.609.876.614.001	2.196.450.145.181	6.402.154.264.649	6.402.154.264.649
Ngân hàng Vietinbank	4.120.329.851.943	4.120.329.851.943	854.000.000.000	199.420.000.001	3.465.749.851.944	3.465.749.851.944
Ngân hàng BIDV	1.314.203.505.691	1.314.203.505.691	18.127.060.984	128.740.000.000	1.424.816.444.707	1.424.816.444.707
Ngân hàng TPBank	532.093.833.452	532.093.833.452	6.269.568.068	85.752.762.761	611.577.028.145	611.577.028.145
Ngân hàng HDBank	9.734.806.222	9.734.806.222	5.784.489.801	527.705.377.640	531.655.694.061	531.655.694.061
Ngân hàng ADB	1.648.848.014	1.648.848.014	-	1.099.234.000	2.748.082.014	2.748.082.014
Ngân hàng VPBank	-	-	-	169.016.237.351	169.016.237.351	169.016.237.351
Ngân hàng ACB	-	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	777.531.028.233	777.531.028.233	725.695.495.148	1.042.716.533.428	1.094.552.066.513	1.094.552.066.513
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(424.864.882.923)	(424.864.882.923)			(939.961.140.086)	(939.961.140.086)
Nợ thuê tài chính	-	-	-	130.166.061	-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	-	130.166.061	130.166.061	130.166.061
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	-	-			(130.166.061)	(130.166.061)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu phát hành	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000	34.949.028.085	1.418.310.000.000	6.776.031.295.669	6.830.633.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000	2.377.083.335	150.000.000.000	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000
Trái phiếu CIIO12029_G	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	799.573.333.333	800.000.000.000	853.333.333	-	798.720.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	576.946.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	566.503.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	508.853.940.771	511.000.000.000	4.783.486.226	39.000.000.000	543.070.454.545	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	496.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	494.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	489.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	482.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	368.810.548.264	372.323.000.000	1.248.027.197	18.310.000.000	385.872.521.067	390.633.000.000
Trái phiếu NBBH2124001 (i)	-	-	-	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
Trái phiếu BOND.CII.2020.01	-	-	1.124.999.999	300.000.000.000	298.875.000.001	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	-	-	978.750.000	261.000.000.000	260.021.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	-	-	666.666.667	200.000.000.000	199.333.333.333	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	-	-	17.500.000	100.000.000.000	99.982.500.000	100.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(3.133.711.254.267)	(3.161.000.000.000)			(826.237.077.319)	(861.000.000.000)
Cộng vay và nợ dài hạn	9.415.873.137.438	9.442.999.990.632	1.644.825.642.086	3.614.890.311.242	13.178.185.560.318	13.232.787.264.649
Trong đó, vay bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	416.063.100.930	416.063.100.930	562.911.347.948	146.848.247.018	-	-

(i) Phát sinh giảm là giá trị trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	424.864.882.923	940.091.306.147
Trong năm thứ hai	1.181.424.928.383	1.134.129.509.279
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.435.376.807.719	2.242.380.167.965
Sau năm năm	2.713.875.254.530	3.025.644.587.405
	6.755.541.873.555	7.342.245.570.796
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(424.864.882.923)	(940.091.306.147)
Cộng	6.330.676.990.632	6.402.154.264.649

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	3.161.000.000.000	861.000.000.000
Trong năm thứ hai	1.590.000.000.000	3.350.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	2.330.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	6.273.323.000.000	7.691.633.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(3.161.000.000.000)	(861.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(27.126.853.194)	(54.601.704.331)
Cộng	3.085.196.146.806	6.776.031.295.669

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 số dư nợ vay dài hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietinbank	2.397.839.113.788	15 năm	31/12/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,0%-11%	Đầu tư xây dựng Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức hợp đồng B.O.T.	Toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội; quyền thụ hưởng bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến thi công và xây lắp trong thời gian xây dựng của dự án.
	1.222.273.132.143	15 năm	13/02/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,0%-11%	Đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T, giai đoạn 2.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	342.797.939.474	10,5 năm	06/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,5%-10,2%	Tài trợ cho dự án Củ Chi.	Tài sản của dự án, các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, cung cấp sản phẩm của dự án, chuyển nhượng, tiền bảo hiểm, quyền kinh doanh và khai thác tài sản của dự án.
	157.419.666.538	15 năm	28/06/2032			
	4.120.329.851.943					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	726.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,4%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	587.204.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	1.314.203.505.691					
Ngân hàng TPBank	96.666.666.669	9 năm	27/01/2030	10,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 số dư nợ vay dài hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank (tiếp theo)	328.682.300.319	8 năm	29/07/2028	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,75%	Đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Số dư của năm khoản vay được thế chấp bằng các tài sản: Quyền thu phí dự án "Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương"; toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
	64.105.000.000	3 năm	25/10/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%	Tái tài trợ khoản vay của Ngân hàng BIDV năm 2015 để mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	
	19.148.437.500	5 năm	23/09/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%/năm	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	14.408.699.681	3 năm	20/11/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	9.082.729.283	5 năm	26/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10,05%/năm	Tài trợ kinh phí cải tạo nâng cấp cầu Phước Hoà cũ.	
	532.093.833.452					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	9.734.806.222	3 năm	07/09/2023	Từ 10,15% đến 11,00%	Thi công Dự án khu nhà ở chung sử dụng tại Lô 3.2 thuộc Khu chức năng số 03 trong khu đô thị mới Thủ Thiêm.	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng ADB	1.648.848.014	18 năm	01/06/2024	0,00%	Thực hiện Dự án nâng cấp và cải tạo hệ thống cấp nước và vệ sinh các thành phố, thị xã thuộc tỉnh Gia Lai.	Khoản vay được bảo lãnh bởi Bộ Tài chính.
Vay các cá nhân và tổ chức khác	777.531.028.233	Dưới 3 năm		Dao động từ 7,00%-13,50%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh.	Vay tín chấp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 03 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.

Ngày 25 tháng 05 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 đồng.

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

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

Trái phiếu 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 07 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 2022

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 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu 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 08 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.

Từ ngày 10 tháng 01 năm 2022 đến ngày 12 tháng 04 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 39.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 39.000.000.000 đồng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***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 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.

Trái phiếu CIIB20213 (mã cũ: CIIB_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

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

Công ty đã tiến hành 4 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 21.553, tương đương tổng mệnh giá là 21.553.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 851.361 cổ phiếu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 về tài sản thế chấp**

Phần vốn góp trong các công ty đã được cầm cố, thế chấp cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con bao gồm:

Tên Công ty	Giá trị vốn góp
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000

Số lượng cổ phiếu đã được cầm cố, thế chấp cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con bao gồm:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	42.511.432
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.654.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	185.000.000
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	9.180.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	10.320.000
Cộng	420.563.296

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 01/01/2021	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	-	-	-	-	-	(332.403.202.642)	90.326.834.307	(242.076.368.335)
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	-	-	3.243.000.000
Ảnh hưởng 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	-	-	-	-	-	-	(22.203.104.882)	(22.203.104.882)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	13.579.931.871	(62.556.289.602)	(4.101.787.288)	(53.078.145.019)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(56.040.913.842)	(26.190.529.127)	(82.231.442.969)
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	426.449.919.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	259.532.482.300	2.325.716.631.161	3.554.879.654.735	8.378.778.491.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	695.146.941.142	165.401.340.198	860.548.281.340
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	-	-	18.310.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(77.846.872.566)	(41.555.550.774)	(119.402.423.340)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(137.209.690.294)	(137.209.690.294)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	5.515.093.728	(15.394.523.868)	(9.729.736.705)	(19.609.166.845)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(475.690.199.311)	(618.325.595.406)	(1.094.015.794.717)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.285.024.646)	2.426.268.467	141.243.821
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	560.590.824.176	(737.021.149.571)	6.660.084.447	265.047.576.028	2.449.646.951.912	2.915.886.690.221	8.301.006.107.213

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	283.304.771
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(31.797.370)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143	238.974.901
+ Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 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 tiếp theo.

24. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con

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

Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil

Tại ngày 01 tháng 10 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	579.840.494
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.167.871.675
Phải thu ngắn hạn khác	691.229.726
Thuế GTGT được khấu trừ	180.884.037
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(17.062.435)
Tài sản thuần có thể xác định được	5.602.763.497
Giá chuyển nhượng	4.999.980.000
Lỗ ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất (xem thuyết minh VI.3)	(602.783.497)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**24. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con** (tiếp theo)**Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	80.278.846.073
Các tài sản ngắn hạn khác	839.077.929.311
Hàng tồn kho	1.006.617.149.328
Tài sản cố định hữu hình	216.545.971.850
Tài sản cố định vô hình	31.466.081.211
Bất động sản đầu tư	55.152.631.036
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.591.096.119.838
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.150.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.694.059.626
Tài sản dài hạn khác	1.724.388.703.926
Nợ ngắn hạn khác	(1.367.081.102.066)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(866.975.029.900)
Nợ dài hạn khác	(10.797.608.223)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(1.500.000.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(786.852.028)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(6.786.288.568)
Tài sản thuần có thể xác định được	1.812.040.611.414
Giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư công ty liên kết	897.424.372.226
Giá chuyển nhượng	1.685.787.413.945
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất (xem thuyết minh VI.3)	771.171.174.757

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**24. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con** (tiếp theo)**Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku**

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	236.900.246
Các tài sản ngắn hạn khác	1.884.028.449
Tài sản cố định hữu hình	115.481.398.347
Tài sản cố định vô hình	3.556.924.494
Chi phí trả trước dài hạn	3.253.549
Nợ ngắn hạn khác	(2.383.398.391)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(127.682.119.686)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4.006.355.847
Tài sản thuần có thể xác định được	(4.896.657.145)
Giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư công ty liên kết	-
Giá chuyển nhượng	2.700.000.000
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất (xem thuyết minh VI.3)	7.596.657.145

Ngoài ra, sau khi thoái vốn, Công ty đã ghi nhận chi phí dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu về cho vay Công ty Pleiku, phần đã loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất của các kỳ trước. Việc ghi nhận chi phí dự phòng nêu trên đã làm tăng khoản dự phòng phải thu khó đòi và chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ với giá trị là 28.741.593.429 đồng (xem thêm tại Thuyết minh số V.6 và VI.6).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.656.982.865.259	1.229.145.922.988
Doanh thu thu phí giao thông	1.444.794.518.426	945.676.060.446
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	427.929.552.643	296.199.027.988
Doanh thu cung cấp nước sạch	216.260.524.436	195.976.006.392
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.701.056.447	41.942.730.656
Doanh thu bán hàng	76.646.227.405	77.183.763.065
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	8.375.832.594	6.576.701.329
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
	5.901.690.577.210	2.908.693.562.956
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(106.692.788.920)	(48.659.514.547)
Hàng bán bị trả lại	(47.007.120.000)	-
	(153.699.908.920)	(48.659.514.547)
Doanh thu thuần	5.747.990.668.290	2.860.034.048.409
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	291.472.241.291	246.057.185.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	65.122.539.118	-
Cộng	356.594.780.409	246.057.185.607

2. Giá vốn hàng bán

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.085.401.410.006	807.186.054.453
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	530.019.299.343	385.093.615.741
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	434.674.090.088	403.053.936.258
Giá vốn cung cấp nước sạch	227.323.505.465	213.739.753.743
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	42.341.896.858	43.439.455.922
Giá vốn hàng đã bán	78.612.760.466	63.067.160.901
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	5.650.396.327	4.491.066.839
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
Cộng	4.404.023.358.553	2.036.064.393.949

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	2022 VND	2021 VND
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	810.037.430.235	105.926.740.774
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	659.351.298.756	392.443.925.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46.325.755.176	76.080.508.000
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	5.839.359.419	32.077.366.456
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	370.000.000.000
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	-	90.597.991.513
Doanh thu tài chính khác	417.798.478	2.505.388.207
Cộng	1.521.971.642.064	1.069.631.920.450

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	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	123.717.805.347	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	30.960.000.000	67.080.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	402.497.263	-
Cộng	409.184.196.417	278.187.552.184

4. Chi phí tài chính

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.119.155.480.993	1.133.805.564.396
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	122.812.888.134	118.629.183.233
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	95.150.707.943	98.853.332.227
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	-	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	21.828.738.533	43.467.718.568
Cộng	1.358.947.815.603	1.416.444.228.424

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	120.722.128.407	-
------------------------------------	-----------------	---

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	36.470.672.168	21.194.888.216
Chi phí nhân viên	25.970.396.562	23.053.274.695
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.901.801.852	3.381.555.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	527.601.421	514.351.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	11.995.233.529	14.801.152.798
Cộng	76.865.705.532	62.945.222.581

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 VND	2021 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	235.186.040.922	240.672.297.207
Chi phí nhân viên quản lý	94.356.823.742	119.951.652.491
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.489.347.571	2.739.134.317
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	17.135.141.991	48.620.059.072
Thuế, phí và lệ phí	728.033.326	1.373.519.854
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	70.286.225.450	40.552.969.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.536.022.611	25.804.188.942
Chi phí bằng tiền khác	18.258.032.029	14.522.865.952
Cộng	461.975.667.642	494.236.687.562

7. Thu nhập khác

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	2.055.104.937	9.855.508.733
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	100.518.272	2.974.236.358
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	-	13.917.579.620
Thu nhập khác	7.416.712.606	2.894.445.066
Cộng	9.572.335.815	29.641.769.777

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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**

	2022 VND	2021 VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	2.671.826.292	27.121.939.044
Lỗi thanh lý tài sản cố định	101.773.351	-
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn	-	21.333.079.201
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	4.589.120.000
Các khoản chi phí khác	9.441.802.490	7.918.890.519
Cộng	12.215.402.133	60.963.028.764

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	126.980.452.275	206.542.570.386
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.331.374.887	4.225.773.082
Cộng	129.311.827.162	210.768.343.468

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

	2022		2021	
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	583.151.384.266	458.163.578.117	296.127.621.313	(401.940.199.284)
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	4.250.983.407	176.293.052.819	22.896.159.200	1.517.113.242.170
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1.628.000.438	278.932.202.958	13.197.238.497	575.145.672.791
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	235.186.040.922	-	240.672.297.207
Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	3.171.685.453	-	-
Lãi từ công ty liên doanh, liên kết	-	(75.808.265.677)	-	(5.533.244.673)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(46.325.755.176)	-	(78.834.508.000)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	(447.699.565)	(664.486.647.581)	-	-
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	3.070.682.534	445.623.791.920	9.698.920.703	785.663.024.845
Thu nhập chịu thuế	587.402.367.673	634.456.630.936	319.023.780.513	1.115.173.042.886
Lỗ năm trước mang sang	-	-	-	(145.670.967.671)
Thu nhập tính thuế	587.402.367.673	634.456.630.936	319.023.780.513	969.502.075.215
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	530.781.380.351	-	317.362.584.534	-
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	56.620.987.322	634.456.630.936	1.661.195.979	969.502.075.215
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	64.402.335.500	126.891.326.187	32.068.497.651	193.900.415.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (i)	(49.169.773.414)	-	(10.092.951.945)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (i)	(3.977.618.710)	-	(8.338.343.458)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021	-	-	(3.909.455.652)	(3.243.110.634)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(11.165.817.288)	-	6.157.519.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm trước	1.175.850.373	1.155.524.514	-	4.225.773.082
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.430.793.749	116.881.033.413	9.727.746.596	201.040.596.872

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T và một số dự án nhà máy nước của Công ty được hưởng ưu đãi thuế theo quy định của luật thuế TNDN hiện hành. Cụ thể, thu nhập phát sinh từ các dự án đầu tư này được hưởng mức thuế suất ưu đãi là 10% trong vòng 15 năm, miễn thuế trong vòng 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	695.146.941.142	(332.403.202.642)
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(34.757.347.057)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	660.389.594.085	(332.403.202.642)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	249.406.541	238.880.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.648	(1.392)

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên báo tài chính hợp nhất kỳ so sánh để phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2021 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022.

Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	12.606.043.867	87.395.964.004
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	93.176.677.333	341.517.043.653
Sau năm năm	135.596.916.000	782.219.527.540
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	241.379.637.200	1.211.132.535.197

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành trên cả nước không có sự tương đồng khi phân tích theo khu vực địa lý.

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

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

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

- a) Hoạt động thu phí giao thông: Công ty thực hiện thu phí các phương tiện tham gia giao thông tại các trạm trên các tuyến đường được phép thu phí để hoàn vốn đầu tư vào các dự án như:
 - Trạm Cà Ná để hoàn vốn dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận;
 - Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Bình Dương;
 - Trạm Cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miễu và mở rộng Quốc lộ 60;
 - Trạm Cầu Cổ Chiên để hoàn vốn đầu tư xây dựng Cầu Cổ Chiên;
 - Trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn.
- b) Hoạt động xây dựng, duy tu công trình: Thi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng và lắp đặt hệ thống đèn, điện chiếu sáng giao thông; duy tu, bảo dưỡng cầu đường.
- c) Hoạt động kinh doanh hạ tầng nước: cung cấp, lắp đặt các thiết bị ngành nước, xử lý và cung cấp nước sạch.
- d) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.
- e) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.
- f) Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh, thu hộ phí giao thông, cho thuê máy móc thiết bị, dịch vụ quản lý bất động sản...

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	1.338.101.729.506	427.929.552.643	224.636.357.030	3.609.975.745.259	76.646.227.405	70.701.056.447	-	5.747.990.668.290
Cung cấp cho các bộ phận	-	172.619.124.313	-	10.483.487.384	263.651.704	100.713.667.049	(284.079.930.450)	-
Cộng	1.338.101.729.506	600.548.676.956	224.636.357.030	3.620.459.232.643	76.909.879.109	171.414.723.496	(284.079.930.450)	5.747.990.668.290
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	530.019.299.343	434.674.090.088	232.973.901.792	3.085.401.410.006	78.612.760.466	42.341.896.858	-	4.404.023.358.553
Cung cấp cho các bộ phận	-	91.968.433.524	-	-	263.651.704	70.739.468.333	(162.971.553.561)	-
Cộng	530.019.299.343	526.642.523.612	232.973.901.792	3.085.401.410.006	78.876.412.170	113.081.365.191	(162.971.553.561)	4.404.023.358.553
Lợi nhuận gộp bộ phận	808.082.430.163	73.906.153.344	(8.337.544.762)	535.057.822.637	(1.966.533.061)	58.333.358.305	(121.108.376.889)	1.343.967.309.737
Doanh thu hoạt động tài chính								1.521.971.642.064
Chi phí tài chính								1.358.947.815.603
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								75.808.265.677
Chi phí bán hàng								76.865.705.532
Chi phí quản lý doanh nghiệp								461.975.667.642
Thu nhập khác								9.572.335.815
Chi phí khác								12.215.402.133
Chi phí thuế TNDN hiện hành								129.311.827.162
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								51.454.853.881
Tổng lợi nhuận sau thuế								860.548.281.340

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	897.016.545.899	412.192.378.080	202.552.707.721	1.229.145.922.988	77.183.763.065	41.942.730.656	-	2.860.034.048.409
Cung cấp cho các bộ phận	-	164.248.138.232	-	1.547.530.426	5.383.409.311	160.918.970.695	(332.098.048.664)	-
Cộng	897.016.545.899	576.440.516.312	202.552.707.721	1.230.693.453.414	82.567.172.376	202.861.701.351	(332.098.048.664)	2.860.034.048.409
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	385.093.615.741	519.047.286.350	218.230.820.582	807.186.054.453	63.067.160.901	43.439.455.922	-	2.036.064.393.949
Cung cấp cho các bộ phận	-	161.925.668.894	-	-	12.791.385.944	9.924.722.546	(184.641.777.384)	-
Cộng	385.093.615.741	680.972.955.244	218.230.820.582	807.186.054.453	75.858.546.845	53.364.178.468	(184.641.777.384)	2.036.064.393.949
Lợi nhuận gộp bộ phận	511.922.930.158	(104.532.438.932)	(15.678.112.861)	423.507.398.961	6.708.625.531	149.497.522.883	(147.456.271.280)	823.969.654.460
Doanh thu hoạt động tài chính								1.069.631.920.450
Chi phí tài chính								1.416.444.228.424
Phần (lãi)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								5.533.244.673
Chi phí bán hàng								62.945.222.581
Chi phí quản lý doanh nghiệp								494.236.687.562
Thu nhập khác								29.641.769.777
Chi phí khác								60.963.028.764
Chi phí thuế TNDN hiện hành								210.768.343.468
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(74.504.553.104)
Tổng lợi nhuận sau thuế								(242.076.368.335)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan**

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

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	286.266.082.192	-
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	126.875.226.668	-
Hỗ trợ vốn	86.000.000.000	-
Mua bất động sản đầu tư	80.194.762.379	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.988.352.208	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Hỗ trợ vốn	165.500.000.000	185.099.786.068
Góp vốn	3.896.453.288	18.078.809.452
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	98.613.059.753	44.246.032.176
Nhận tiền hỗ trợ vốn	50.500.000.000	139.489.628.072
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp		
Nhận tiền cổ tức	30.960.000.000	67.080.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	4.400.000.000	-

Các giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh kể từ thời điểm Công ty NBB không còn là Công ty con của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm:**

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	200.000.000	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bỏ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	83.600.000	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn		500.000.000	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	236.000.000	-
Cộng		4.119.600.000	3.800.000.000
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Cộng		1.000.000.000	1.000.000.000

Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát được chi từ quỹ hoạt động của Hội đồng Quản trị của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)**Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:**

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.799.000.000	2.495.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	4.124.000.000	2.517.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	2.084.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	450.000.000	454.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn lên Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 01 năm 2022)	2.244.000.000	1.455.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	1.395.000.000	1.447.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.934.000.000	1.204.375.174
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.160.000.000	540.750.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2022)	1.144.000.000	-
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	842.800.000	737.000.000
Cộng		18.176.800.000	12.350.625.174

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

	2022 VND	2021 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	18.310.000.000	3.243.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cần trừ công nợ	80.194.762.379	-
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	119.402.423.340	44.594.741.924
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	105.638.540.534	18.078.809.452
	225.040.963.874	62.673.551.376
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng công ty con	496.250.648.187	1.034.107.497.000
Thu từ chuyển nhượng công ty liên doanh, liên kết	215.883.250.000	900.000.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.113.200.000	317.863.600.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	133.884.475.000	-
	1.036.131.573.187	1.352.871.097.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	413.465.165.558	-
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	3.755.704.326.103	5.454.761.518.149
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	-	1.742.531.000.000
	3.755.704.326.103	7.197.292.518.149
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.481.800.632.125	5.419.996.223.768
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.050.056.000.000	1.365.051.000.000
	5.531.856.632.125	6.785.047.223.768

5. 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 2021 đã được kiểm toán.

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

Ngày 3 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT (NK2022 - 2027) về việc chấp thuận thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hạ tầng Trung Bộ với tỷ lệ sở hữu 100%.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trái phiếu CIIBOND2020_02 cho trái chủ với số tiền là 1.960.265.068.493 đồng.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 24/2023/BC-HĐQT-CII

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NIÊM YẾT
(từ 01/01/2022 đến 31/12/2022)**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tên công ty niêm yết : Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Mã chứng khoán: CII)

Trụ sở : Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại/fax : (84.28) 36 221 025 / (84.28) 36 367 100

Vốn điều lệ : 2.840.195.130.000 VNĐ

Mã chứng khoán : CII

Mô hình quản trị công ty : Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc/Giám đốc ty

Tổng số cổ phiếu đã : 284.019.513 cổ phiếu, trong đó có 31.797.370 cổ phiếu quỹ (theo CBTT số 486/2022/CV-phát hành CII ngày 10/11/2022)

Tổng số cổ phiếu đang : 252.222.143 cổ phiếu (theo CBTT số 486/2022/CV-CII ngày 10/11/2022) lưu hành

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông:

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	Số : 47 /NQ-ĐHĐCĐ	20/05/2022	<ol style="list-style-type: none">1. Thông qua Quy chế tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 (lần 2) của Công Ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh.2. Thông qua số lượng thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 là 07 (bảy) thành viên và số lượng thành viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 là 03 (ba) thành viên.3. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA) ký ngày 16/03/2022 (đính kèm tài liệu đại hội).4. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022 (Báo cáo số 166/2022/BC-HĐQT-CII ngày 30/03/2022).5. Thông qua Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về đánh giá công tác quản lý, điều hành công ty năm 2021, Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2021 Báo cáo đánh giá của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập năm 2021 và Báo cáo của Ban Kiểm Soát năm 2021 (theo Báo cáo số 167/2022/BC-HĐQT-CII ngày 30/03/2022, Báo cáo số

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			<p>168/2022/BC-HĐQT-CII ngày 30/03/2022, Báo cáo số 210/2022/BC-HĐQT-CII ngày 21/04/2022 và Báo cáo số 169/2022/BC-BKS-CII ngày 30/03/2022).</p> <p>6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 và kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, Thông qua việc hủy trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên các năm trước thông qua.</p> <p>7. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu Thông qua việc chọn Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA), thành viên duy nhất tại Việt Nam của AGN INTERNATIONAL, làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 cho Công Ty.</p> <p>8. Thông qua việc gia hạn thời gian niêm yết toàn bộ số lượng Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền, phát hành ngày 02/11/2020, mã Trái Phiếu: CII42013- mã ISIN: VN0CII420136 trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) cho đến khi hoàn tất các thủ tục niêm yết trái phiếu tại HNX. Sau khi trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu, cổ phiếu này sẽ được niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).</p> <p>9. Thông qua nội dung Tờ trình số 173/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022 về việc đăng ký lưu ký, niêm yết các trái phiếu mà Công Ty sẽ phát hành ra công chúng trong khoảng thời gian kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 thông qua đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022.</p> <p>10. Chấp thuận chủ trương chuyển đổi báo cáo tài chính của Công Ty theo chuẩn mực IFRS</p>

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			<p>11. Thông qua việc điều chỉnh bổ sung 03 mã ngành nghề kinh doanh (mã ngành 4659, 3812, 6820) của Công Ty,</p> <p>12. Thông qua việc sửa đổi Điều 3, 16, 20, 21, 28, 34 và 45 của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 1 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</p> <p>13. Thông qua việc sửa đổi Điều 8 và 23 của Quy chế nội bộ về quản trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 2 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</p> <p>14. Thông qua việc sửa đổi Điều 18 của Quy chế hoạt động của Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 3 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</p> <p>15. Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Hội Đồng Quản Trị của Công Ty nhiệm kỳ 2022 – 2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ông Lê Quốc Bình – Ông Lưu Hải Ca – Bà Trương Thị Ngọc Hải – Ông Dương Trường Hải (thành viên độc lập) – Ông Lê Vũ Hoàng – Ông Lê Toàn (thành viên độc lập)

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			<ul style="list-style-type: none"> Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm. <p>16. Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Ban Kiểm Soát của Công Ty nhiệm kỳ 2022 – 2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bà Trịnh Thị Ngọc Anh Ông Đoàn Minh Thư Bà Trần Thị Tuất

II. Hội đồng quản trị (Báo cáo từ 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

- Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2017- 2022 và các cuộc họp HĐQT từ 01/01/2022 đến 19/05/2022:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
02	Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	Vắng mặt 1 buổi.
03	Ông Đặng Ngọc Thanh	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	13/14	100%	Ủy quyền cho Ông Lê Vũ Hoàng 1 buổi.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
			Ngày kết thúc nhiệm kỳ: 04/04/2022			
04	Ông Lê Quốc Bình	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
05	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
06	Ông Dương Trường Hải	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/4/2019	19/19	100%	
07	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	Ủy quyền cho Ông Trần Thái Tùng

2. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2022- 2027 và các cuộc họp HĐQT từ ngày 20/05/2022 đến ngày 31/12/2022:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
02	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
03	Ông Lê Quốc Bình	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
04	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	Ủy quyền Ông Lê Quốc Bình ngày 25/10/2022
05	Ông Dương Trường Hải	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 25/10/2022
06	Ông Lưu Hải Ca	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
07	Ông Lê Toàn	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

- Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022, có 3 trong số 9 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong Công ty.
- Ngày 04/04/2022, HĐQT ban hành Nghị quyết số 306/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) về việc kết thúc nhiệm vụ thành viên HĐQT đối với Ông Đặng Ngọc Thanh vì lý do sức khỏe, đã qua đời vào ngày 04/04/2022. Theo đó, tổng số lượng thành viên Hội đồng quản trị CII nhiệm kỳ 2017-2022 kể từ ngày 04/04/2022 đến 19/05/2022 là sáu (06) người, số lượng này vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

- Ngày 20/05/2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua tổng số lượng thành viên Hội đồng quản trị CII nhiệm kỳ 2022-2027 kể từ ngày 20/05/2022 là bảy (07) người, hiện có 3 trong số 7 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong Công ty.

Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ.

Cụ thể :

- Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn & triển khai dự án.
- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động của Công ty.

4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: *Không có*

5. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (Báo cáo 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
01	292/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	– Chấp thuận cho Công ty thực hiện hợp tác phát triển Dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
02	293/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	– Chấp thuận cho Công ty sử dụng một số tài sản của công ty để thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
03	294/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/01/2022	– Chấp thuận thông qua phương án giao dịch bán 44.329.870 cổ phiếu quỹ trong quý 1/2022 sau khi Ủy ban chứng khoán chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ, với mục đích cân đối tài chính công ty.
04	295/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	– Chấp thuận thông qua bổ nhiệm 01 chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Bà Nguyễn Quỳnh Hương và bổ nhiệm chức danh Giám đốc quản lý vốn đối với Ông Lê Trung Hiếu từ ngày 10/01/2022.
05	296/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	– Chấp thuận thông qua chương trình hoạt động của Kiểm toán nội bộ năm 2022.
06	297/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	– Chấp thuận cho Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, nghĩa vụ hoàn trả tiền tạm ứng hợp đồng của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII khi ký kết các hợp đồng thi công với công ty con, công ty liên kết của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Thành Phố Hồ Chí Minh hoặc bên thứ ba.
07	298/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/01/2022	– Thông qua việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan đến tài sản đảm bảo của Trái phiếu CIIB2024009- Mã chứng khoán: CII120018 (Ngày đăng ký cuối cùng: 28/01/2022).
08	299/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/01/2022	– Thông qua việc trích lập dự phòng các khoản tổn thất tài sản cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đối với Dự án 155 Nguyễn Chí Thanh, Dự án KDC P.Bình An Quận 2, Dự án di dời hạ tầng kỹ thuật trạm Xa Lộ Hà Nội (vốn ngân sách), Công ty BOT Cầu Phú Mỹ, Công ty cổ phần Du lịch Mê Kông- Mỹ Tho với tổng số tiền trích lập dự phòng là 61.148.825.092 đồng.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
09	300/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	24/01/2022	– Chấp thuận cho CII bảo lãnh nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, nghĩa vụ hoàn trả tiền tạm ứng hợp đồng và nghĩa vụ bảo hành của các công ty thành viên của CII tại các hợp đồng thi công, cung cấp dịch vụ ... cho các công ty còn lại thuộc tập đoàn CII với tổng hạn mức bảo lãnh trên một hợp đồng thi công và cung cấp dịch vụ không vượt quá 150 tỷ đồng.
10	301/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/02/2022	– Chấp thuận cho Công Ty được giảm tỷ lệ sở hữu tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy để đưa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ công ty con thành công ty liên kết. Theo đó, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM sẽ sở hữu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy với tỷ lệ dưới 50% nhưng không thấp hơn 36%.
11	302/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	04/03/2022	– Chấp thuận thông qua phương án giao dịch bán 9.000.000 cổ phiếu quỹ (mã chứng khoán: CII) với mục đích bán cổ phiếu quỹ: cân đối tài chính công ty. Thời gian dự kiến giao dịch: trong quý 1/2022 và quý 2/2022, sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ.
12	303/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	04/03/2022	– Thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên (“ĐHĐCĐTN”) năm 2021 và chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM. – Thống nhất thông qua các nội dung đề trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021.
13	304/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/03/2022	– Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được bảo lãnh cho các khoản vay của hai công ty là (1) Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc Điện Biên Phủ và Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; và (2) giá trị bảo lãnh tối đa của mỗi khoản vay không vượt quá 50 tỷ đồng.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
14	305/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/03/2022	– Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thoái vốn cổ phần tại Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (“Sài Gòn Water”) với mức giá 20.500 đồng/cổ phiếu.
15	306/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/04/2022	– Phê chuẩn việc kết thúc nhiệm vụ thành viên Hội Đồng Quản Trị của Ông Đặng Ngọc Thanh.
16	307/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/04/2022	– Đối với các giao dịch thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, chấp thuận cho Công Ty CII thực hiện bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ, kể các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai cho Công Ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các dự án do Công Ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) và/hoặc các đơn vị phụ thuộc Công Ty NBB đầu tư.
17	308/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	15/04/2022	<p>– Thống nhất thông qua danh sách các ứng viên được đề cử, ứng cử tham gia bầu vào vị trí Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM gồm 07 (bảy) người:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lưu Hải Ca (Thành viên HĐQT) 2. Lê Quốc Bình (Thành viên HĐQT) 3. Trương Thị Ngọc Hải (Thành viên HĐQT) 4. Dương Trường Hải (Thành viên độc lập HĐQT) 5. Lê Vũ Hoàng (Thành viên HĐQT) 6. Ông Lê Lê Toàn (Thành viên độc lập HĐQT) 7. Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm (Thành viên HĐQT) <p>Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm trình Đại Hội Đồng Cổ Đông danh sách 07 ứng cử viên tham gia bầu cử Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.</p>

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
			<p>- Thống nhất thông qua danh sách các ứng viên được đề cử, ứng cử tham gia bầu vào vị trí Ban Kiểm soát (“BKS”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM gồm 03 (ba) người:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh 2. Ông Đoàn Minh Thư 3. Bà Trần Thị Tuất <p>Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm trình Đại Hội Đồng Cổ Đông danh sách 03 ứng cử viên tham gia bầu cử Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2022 – 2027.</p> <p>- Hội đồng quản trị thống nhất giao Chủ tịch HĐQT quyết định và triển khai các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật liên quan đến các nội dung bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022-2027 của Công ty theo Danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử nêu trên.</p>
18	309/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	25/04/2022	<p>- Thống nhất giao Ban điều hành tìm kiếm giải pháp để cổ đông có điều kiện dễ dàng nắm bắt thông tin về kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông một cách đầy đủ và kịp thời.</p> <p>- Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 lần thứ hai vào ngày 20/05/2022.</p>
19	310/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/05/2022	<p>- Thông qua việc chuyển đổi 18.116 trái phiếu CII42013 (Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông CII) thành 707.598 cổ phiếu CII theo yêu cầu của Trái chủ.</p> <p>- Hội đồng quản trị giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền thực hiện các công việc liên quan</p>

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
			đến phương án phát hành cổ phiếu để phục vụ cho việc chuyển đổi trái phiếu nêu trên.
20	01/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) (biên bản họp HĐQT)	20/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> – Thống nhất các chức danh trong Hội Đồng Quản Trị của CII nhiệm kỳ 2022-2027 như sau: <ul style="list-style-type: none"> 1. Ông Lê Vũ Hoàng Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị 2. Bà Trương Thị Ngọc Hải Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị 3. Ông Lê Quốc Bình Thành viên Hội Đồng Quản Trị 4. Ông Lưu Hải Ca Thành viên Hội Đồng Quản Trị 5. Ông Dương Trường Hải Thành viên Hội Đồng Quản Trị 6. Ông Lê Toàn Thành viên Hội Đồng Quản Trị 7. Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm Thành viên Hội Đồng Quản Trị – Bổ nhiệm Ông Lê Quốc Bình giữ chức danh Tổng giám đốc của CII nhiệm kỳ 2022-2027.
21	02/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> – Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh thông qua tại Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022
22	03/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> – Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tăng vốn điều lệ từ 2.833.047.710.000 đồng lên 2.840.123.690.000 đồng: <ul style="list-style-type: none"> + Thời điểm thay đổi vốn: 20/05/2022 + Hình thức tăng: Công ty phát hành 707.598 cổ phiếu phổ thông để thực hiện chuyển đổi đợt 3 trái phiếu chuyển đổi CII42013 thành cổ phiếu theo yêu cầu của Trái chủ.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
			<ul style="list-style-type: none"> + Mệnh giá mỗi cổ phiếu: 10.000 đồng - Sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh như sau: <ul style="list-style-type: none"> + Vốn điều lệ mới của Công ty: 2.840.123.690.000 đồng + Số vốn này được chia thành: 284.012.369 cổ phần phổ thông + Mệnh giá mỗi cổ phần: 10.000 đồng
23	04/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/06/2022	- Giao Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của CII quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Vay Vốn số 13/2021/HĐVV-CII ngày 08/06/2021 giữa CII và ông Nguyễn Hồng Quang (bao gồm nhưng không giới hạn (i) việc không áp dụng phạt và không thu hồi lãi đã thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Quang, và (ii) cách thức thực hiện việc chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Vay Vốn).
24	05/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/08/2022	- Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được huy động vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá 450 tỷ đồng.
25	06/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/09/2022	- Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại hội đồng cổ đông công ty CII thông qua tại Nghị quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022.
26	07/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/10/2022	- Chấp thuận cho Công ty CII thực hiện bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Vĩnh Long với hạn mức tín dụng 1.000.000.000.000 VNĐ.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
27	08/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	25/10/2022	- Thông qua báo cáo về việc cập nhật hoạt động của Công ty CII trong 09 tháng đầu năm 2022.
28	09/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/11/2022	- Thông qua việc chuyển đổi 194 trái phiếu Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh (“CII”) thành 7.144 cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ.
29	10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/11/2022	- Phê duyệt việc bán phần vốn góp của CII tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil.
30	11/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/11/2022	- Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tăng vốn điều lệ từ 2.840.123.690.000 đồng lên 2.840.195.130.000 đồng và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh theo vốn điều lệ mới.
31	12/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/12/2022	- Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan Trái phiếu CII120018 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.
32	13/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/12/2022	- Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan Trái phiếu CII121006 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
33	14/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/12/2022	<p>– Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Trái phiếu CII42013 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.</p>
34	15/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/12/2022	<p>– Chấp thuận thay đổi người đại diện theo ủy quyền vốn góp, Chủ tịch công ty, người đại diện theo pháp luật tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ hạ tầng CII, cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Người đại diện theo ủy quyền vốn góp và Chủ tịch công ty: Ông LÊ HOÀNG + Người đại diện theo Pháp luật/Tổng giám đốc: Ông NGUYỄN MINH TRÍ + Địa chỉ trụ sở chính công ty: 55 Đường 404, Khu phố 3, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
35	16/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	28/12/2022	<p>– Thông qua nội dung xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 bằng văn bản như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận không hủy ngang việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023; + Người Sở Hữu Trái Phiếu giao cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triển khai thực hiện các công việc cần thiết với Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác nhằm hoàn tất các nội dung tại mục (i) nêu trên phù hợp với quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.

III. Ban kiểm soát (Báo cáo năm 2022):

1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS) và các cuộc họp BKS nhiệm kỳ 2017-2022 từ 01/01/2022 đến 19/05/2022:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	01	100%	
2	Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	01	100%	
3	Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	01	100%	

2. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS) và các cuộc họp BKS nhiệm kỳ 2022-2027 từ 20/05/2022 đến 31/12/2022:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	03	100%	
2	Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	03	100%	
3	Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	03	100%	

3. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

Trong năm 2022, hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Điều hành Công ty và cổ đông như sau:

- Các nghị quyết Hội đồng Quản trị đã ban hành đảm bảo tuân thủ điều lệ hoạt động của công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban Kiểm soát có cử người tham gia các cuộc họp định kỳ hay bất thường của Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến trong phạm vi quyền hạn.
- Ban Điều hành công ty không ngừng đổi mới công tác quản lý, điều hành công ty, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý
- Ban Điều hành Công ty đã tập trung thực hiện chỉ đạo các công ty con sau khi tái cấu trúc công ty, hiệu quả trong năm của các công ty con tương đối tốt.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Trong năm 2022, sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác như sau:

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

5. Hoạt động khác của BKS (nếu có): *Không có*

IV. Ban điều hành:

STT	Thành viên Ban điều hành	Năm sinh	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Lê Quốc Bình	1972	Tổng Giám đốc	20/05/2022
2	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1963	Phó Tổng Giám Đốc	28/4/2012
3	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	1980	Phó Tổng Giám Đốc	10/01/2022
4	Ông Nguyễn Văn Thành	1965	Phó Tổng Giám Đốc	15/12/2018
5	Ông Dương Quang Châu	1971	Giám Đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII	30/12/2019
6	Ông Lê Trung Hiếu	1987	Giám Đốc Quản Lý Vốn	10/01/2022
7	Bà Trần Yên Vy	1976	Giám Đốc Hành Chính - Quản Trị	03/02/2020
8	Ông Nguyễn Trường Hoàng	1979	Giám đốc Phát triển dự án	30/10/2017
9	Bà Nguyễn Thị Thu Trà	1978	Giám đốc tài chính	17/05/2012

V. Kế toán trưởng (theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 31/03/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị CII):

STT	Kế toán trưởng	Năm sinh	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Bà Mai Thị Thu Phương	1979	Kế toán trưởng	01/04/2021

VI. Ban kiểm toán nội bộ (theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 31/03/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị CII):

STT	Ban Kiểm toán nội bộ	Năm sinh	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Mai Hương	1972	Trưởng ban	01/04/2021

VII. Đào tạo về quản trị công ty:

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, thành viên Kiểm toán nội bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty.

VIII. Danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng (Báo cáo năm 2022) và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

1. Danh sách về người có liên quan của công ty: *Phụ lục I*
2. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: *Không có*
3. Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát: *Không có*
4. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:
 - 5.1 Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong năm 2022 (tính tại thời điểm lập báo cáo):

Các giao dịch trọng yếu trong kỳ với các bên liên quan (Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022)

ĐVT: VNĐ

Giao dịch nội bộ năm 2022

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	82.500.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	40.701.150.903
Lãi vay phải trả	12.856.269.461
Thanh toán tiền lãi vay	17.298.849.097
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	3.600.000.000
Lãi cho vay phải thu	32.944.507.131
Cổ tức nhận được từ Công ty con	42.268.936.800

CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	1.410.264.166.384
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	751.312.417.735
Lãi vay phải trả	63.799.745.655
Thanh toán tiền lãi vay	62.453.664.886
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	570.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	25.806.892.202
Thực hiện bù trừ công nợ	614.983.387.602

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN

Hỗ trợ vốn Công ty con	1.500.000.000
Công ty con hoàn trả hỗ trợ vốn	281.442.562.125
Lãi vay phải thu Công ty con	8.064.579.213
Nhận thanh toán Lãi cho vay phải thu	13.930.139.507

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

Lợi nhuận được chia trong kỳ	75.000.000.000
------------------------------	----------------

Hỗ trợ vốn cho Công ty con	335.903.833.540
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	82.290.941.714
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	13.727.734.329
Nhận hoàn trả tiền lãi phải thu từ Hỗ trợ vốn	13.727.734.329
Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	2.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	246.957.288.111
Lãi vay phải trả công ty con	15.596.760.518
Thanh toán tiền lãi vay	18.299.725.153
Thực hiện bù trừ công nợ	254.731.567.869
Nhận chuyển giao chi phí đầu tư dự án	701.785.819.312
Góp vốn vào Công ty con	30.000.000.000

CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC LỮ GIA

Hỗ trợ vốn cho Công ty con	450.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	9.431.507
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	30.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	126.860.375.926
Lãi vay phải trả công ty con	1.666.613.619
Thanh toán tiền lãi vay	3.689.624.074

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG BÌNH TRIỆU

Chi phí sử dụng vốn phải trả cho Công ty con	2.553.308.869
Thanh toán chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	250.000.000

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII

Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	25.700.000.000
Hoàn trả hỗ trợ vốn cho Công ty con	6.000.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	911.572.603

CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM

Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	812.375.000.000
Hoàn trả vốn gốc hỗ trợ vốn từ Công ty con	138.038.866.712
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	280.638.519.533
Hoàn trả chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	237.178.455.380
Lợi nhuận được chia trong kỳ	265.000.000.000
Thực hiện bù trừ công nợ	1.214.701.478.813
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	825.316.865.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	81.274.453.086
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	54.062.563.664
Nhận hoàn trả lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho Công ty con	48.251.141.435

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI

Hỗ trợ vốn cho công ty	790.020.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	1.037.569.642.610
Lãi cho vay phải thu	147.225.719.500
Nhận hoàn trả lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho Công ty con	196.330.357.390
Lợi nhuận được chia trong kỳ	120.326.033.580

Giao dịch với các Công ty liên doanh, liên kết**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	371.266.082.192
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	39.000.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải thu	41.571.023.404
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.150.000.000.000
Chi phí hợp tác đầu tư phải trả	86.931.000.000
Hoàn trả chi phí hợp tác đầu tư cho Công ty con	69.499.000.000
Hỗ trợ vốn cho công ty	
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	
Lãi cho vay phải thu	13.750.000.001

CÔNG TY TNHH BOT CẦU RẠCH MIỄU

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	30.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	1.000.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phải trả	1.611.041.096

CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯƠNG MỸ THUẬN

Hỗ trợ vốn hợp tác đầu tư cho công ty	165.500.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải thu	254.103.893.807

5.2 Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*

5.3 Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*

IX. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

- Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ: **Phụ lục II**
- Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
1	Phạm Thị Thúy Hằng	Vợ Tổng Giám Đốc	1.000.000	0,40%	4.000.000	1,59%	Tăng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu CII

X. Các vấn đề cần lưu ý khác: *không có*

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VŨ HOÀNG

PHỤ LỤC I

Danh sách về người có liên quan của công ty

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*	Ngày cấp NSH*	Nơi cấp NSH*	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Nhiệm kỳ 2017-2022			Nhiệm kỳ 2022-2027		
								Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
I- Thành viên Hội đồng Quản trị (HDQT)													
1	Lê Vũ Hoàng	089C003679 tại VTS	Chủ Tịch HĐQT					28/4/2012			20/05/2022		
2	Nguyễn Quang Thanh		Phó Chủ tịch HĐQT					04/08/2013	20/05/2022	Kết thúc nhiệm kỳ HĐQT			
3	Trương Thị Ngọc Hải		Phó Chủ tịch HĐQT								20/05/2022		
4	Đặng Ngọc Thanh		TV HĐQT					28/4/2012	04/04/2022	Kết thúc nhiệm vụ thành viên Hội Đồng Quản Trị. Lý do: mất.			
5	Lê Quốc Bình	011C001093 tại HSC	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc					28/4/2012			20/5/2022		
6	Nguyễn Hồng Sơn		TV HĐQT					25/1/2014	20/05/2022	Kết thúc nhiệm kỳ HĐQT			
7	Nguyễn Mai Bảo Trâm	011C000169 tại HSC	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc					28/4/2012			20/5/2022		
8	Dương Trường Hải		Thành viên HĐQT					18/04/2019			20/5/2022		
9	Lưu Hải Ca		TV HĐQT								20/5/2022		
10	Lê Toàn		TV HĐQT								20/5/2022		
II- Thành viên Ban Giám đốc:													
1	Trần Yến Vy		Giám đốc Hành chính-Quản trị					03/02/2020					
2	Nguyễn Văn Thành	011C002476 tại HSC	Phó Tổng Giám đốc					15/12/2018					
3	Dương Quang Châu	011C000852 tại HSC	Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII					30/12/2019					

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*	Ngày cấp NSH*	Nơi cấp NSH*	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Nhiệm kỳ 2017-2022			Nhiệm kỳ 2022-2027			
								Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	
4	Nguyễn Thị Thu Trà	033C002332 tại VDSC	Giám đốc Tài chính					17/05/2012						
5	Nguyễn Trường Hoàng		Giám đốc Phát triển Dự án					30/10/2017						
6	Nguyễn Quỳnh Hương		Phó Tổng Giám Đốc					25/06/2013						
7	Nguyễn Trường Hoàng		Giám đốc Phát triển Dự án					30/10/2017						
6	Lê Trung Hiếu		Giám Đốc Quản Lý Vốn					30/10/2017						
III- Thành viên Ban Kiểm soát (BKS):														
1	Đoàn Minh Thư	011C000267 tại HSC	Trưởng BKS					28/4/2012			20/5/2022			
2	Trần Thị Tuất	002C010069 tại BSC	Thành viên BKS					28/4/2012			20/5/2022			
3	Trịnh Thị Ngọc Anh		Thành viên BKS					28/4/2012			20/5/2022			
IV- Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký HĐQT:														
1	Cao Thị Ngọc Vân		Thư ký HĐQT					18/10/2019						
V- Ban Kiểm toán Nội Bộ Công ty:														
1	Nguyễn Thị Mai Hương	001C510085 tại BVSC	Trưởng Ban					01/04/2021						
VI- Kế toán trưởng Công ty:														
1	Mai Thị Thu Phương	005C364455 tại MBS	Kế Toán Trưởng					01/04/2021						

PHỤ LỤC II

Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ tại ngày 31/12/2022

(theo danh sách chốt ngày đăng ký cuối cùng 28/03/2022)

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là thành viên HĐQT												
1	CII	Lê Vũ Hoàng		Chủ tịch HĐQT						400,186	0.16%	
	CII	Lê Huỳnh Vũ Anh			Con					-	0.00%	
	CII	Lê Huỳnh Văn Anh			Con					-	0.00%	
	CII	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII			Chủ tịch Hội đồng quản trị						0.00%	
2	CII	Trương Thị Ngọc Hải		Phó Chủ tịch HĐQT						0	0.00%	
	CII	Hà Thanh Huy			Chồng					0	0.00%	
	CII	Hà Ngọc Quỳnh Anh			Con					0	0.00%	
	CII	Trương Văn Nhuận			Ba					0	0.00%	
	CII	Trần Thị Luận			Mẹ					0	0.00%	
	CII	Hà Huy Quốc			Ba chồng					0	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Mười Ba			Mẹ chồng					0	0.00%	
	CII	Trương Thị Ánh Hồng			Chị ruột					0	0.00%	
	CII	Lê Văn Huỳnh			Anh rể					0	0.00%	
	CII	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước TP. Hồ Chí Minh			Trưởng Phòng thẩm Định					24,049,215	9.53%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	CII	Ông Lưu Hải Ca		TV HĐQT						30,000	0.01%	
	CII	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII			Chủ tịch HĐQT					-	0.00%	
	CII	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY			Chủ tịch HĐQT					-	0.00%	
	CII	Lưu Văn Bá			Cha					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Tiến			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Huyền Sương			Vợ					-	0.00%	
	CII	Lưu Nguyễn Bảo Thư			Con					-	0.00%	
	CII	Lưu Nguyễn Bảo Trân			Con					-	0.00%	
	CII	Lưu Thị Hội			Chị Ruột					-	0.00%	
	CII	Lưu Văn Cẩm			Anh Ruột					-	0.00%	
	CII	Lưu Cung Thi			Anh Ruột					-	0.00%	
	CII	Lưu Trọng Vũ			Anh Ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thông			Anh Rẻ					-	0.00%	
	CII	Đỗ Thị Nguyệt			Chị Dâu					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Xuân			Chị Dâu					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Tấn Thành			Cha vợ					-	0.00%	
	CII	Phạm Thị Tuyết			Mẹ vợ					-	0.00%	
4	CII	Lê Quốc Bình		TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc						6,040,747	2.40%	
	CII	Lê Thị Liên			Mẹ					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Phạm Thị Thủy Hằng			Vợ					4,000,000	1.59%	
	CII	Lê Phạm Quốc Cường			Con					-	0.00%	
	CII	Lê Phạm Quốc Thành			Con					-	0.00%	
	CII	Lê Quang Phúc			Anh					-	0.00%	
	CII	Lê Thị Phương Thảo			Chị					-	0.00%	
	CII	Lê Minh Trị			Anh					-	0.00%	
	CII	Lê Minh Châu			Em					-	0.00%	
	CII	Trương Đình Tâm			Anh rể					-	0.00%	
	CII	Châu Thị Ngọc Hương			Chị dâu					-	0.00%	
	CII	Thần Thị Thu Trang			Chị dâu					-	0.00%	
	CII	Hồ Thị Tố Anh			Chị dâu					-	0.00%	
	CII	Lê Thị Lệ Huyền			Em dâu					-	0.00%	
	CII	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII			Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ					-	0.00%	
	CII	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm			Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ					-	0.00%	
	CII	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy			Phó Chủ tịch HĐQT							
	CII	Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Lữ Gia			Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ					-	0.00%	
5	CII	Lê Toàn	068C234000	TV HĐQT						0	0.00%	
	CII	Lâm Ngọc Anh			Vợ					0	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Lê Ngọc Trinh			Con					0	0.00%	
	CII	Lê Thị Trâm Anh			Con					0	0.00%	
6	CII	Nguyễn Mai Bảo Trâm		TV HĐQT kiêm P. Tổng Giám đốc						804,454	0.32%	
	CII	Lê Thị Minh Thư			Mẹ					4	0.00%	
	CII	Nguyễn Thái Đông Hương			Con					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thái Mai An			Con					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Lê Trâm Tuyên			Em					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Lê Uyên Thảo			Em					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Mai Bảo Thoa			Em					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Nghĩa Thiện			Con rể						0.00%	
	CII	Đoàn Đức Long			Cha nuôi						0.00%	
	CII	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm			Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ					-	0.00%	
	CII	Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ			Tổ chức có liên quan đến cổ đông nội bộ					-	0.00%	
7	CII	Đương Trường Hải		TV HĐQT						-	0.00%	
	CII	Bồ, Dương Thanh Thủy (Đã Mất)			Bồ					-	0.00%	
	CII	Ha Thị Minh Nguyệt			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Chu Ngọc Minh	079C677889		Vợ					-	0.00%	
	CII	Dương Minh Vy			Con					-	0.00%	
	CII	Dương Trường Vinh			Con					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Dương Minh Thanh	033C606998/022C 025593		Chị					-	0.00%	
II- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là thành viên Ban (Tổng)Giám đốc:											0.00%	
1	CII	Nguyễn Văn Thành		Phó Tổng Giám đốc						150,000	0.06%	
	CII	Nguyễn Thị Nhung			mẹ						0.00%	
	CII	Hồ Thị Mộng Thu			Vợ						0.00%	
	CII	Nguyễn Đăng Khoa			con						0.00%	
	CII	Nguyễn Đăng Huy			con						0.00%	
	CII	Nguyễn Văn Giang			em						0.00%	
	CII	Nguyễn Văn Nam			em						0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Hương			em						0.00%	
	CII	Công ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Tổng Giám đốc Cty CP Hạ tầng nước Sài Gòn
	CII	Công ty Cổ phần Cấp thoát Nước Gia Lai			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Tổng Giám đốc Cty CP Cấp thoát nước Gia Lai
	CII	Công ty CP Cấp nước Sài Gòn - Đan Kìa			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Chủ tịch HDQT Cty CP cấp nước Sài Gòn - Đan Kìa
	CII	Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Chủ tịch HDQT Cty CP cấp nước Sài Gòn - Pleiku
	CII	Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - An Khê			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Chủ tịch HDQT Cty CP cấp nước Sài Gòn - An Khê



Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cù Chi			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Thành viên HĐQT Cty CP cấp thoát nước Cù Chi
	CII	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Chủ tịch HĐQT Cty CP Kỹ Thuật Enviro
	CII	Công ty TNHH MTV Đầu tư nước SGN			Tổ chức có liên quan						0.00%	Ông Nguyễn Văn Thành là Chủ tịch Hội đồng thành viên Cty TNHH MTV Đầu tư nước SGN
2	CII	Trần Yến Vy		Giám đốc Hành chính-Quản trị						1,000	0.00%	
	CII	Trần Văn Phước			Cha ruột					-	0.00%	
	CII	Lâm Thị Yến			Mẹ ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Minh Hải			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Minh Tài			Chồng					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Thy Vân			Con ruột					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Thy Anh			Con ruột					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Hiếu Minh			Con ruột					-	0.00%	
3	CII	Dương Quang Châu		Giám đốc phòng QL DA Hạ tầng CII						-	0.00%	
	CII	Dương Quang Trường			Anh					-	0.00%	
	CII	Dương Thị Kim Ngân			Chị					-	0.00%	
	CII	Lê Thị Diệu			Chị dâu						0.00%	
	CII	Dương Vũ Anh Toàn			Em					-	0.00%	
	CII	Đoàn Thị Diễm Kiều			Vợ					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Dương Đình Long			Con					-	0.00%	
	CII	Dương Đình Khánh Vân			Con					-	0.00%	
4	CII	Nguyễn Quỳnh Hương		Phó Tổng Giám đốc		0				4	0.00%	
	CII	Nguyễn Huy Tám			Bố					-	0.00%	
	CII	Đỗ Thị Khánh Hòa			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Huy Tùng			Anh					-	0.00%	
	CII	Tô Yến Ngọc			Chị dâu						0.00%	
	CII	Nguyễn Phú Đồng			Con					-	0.00%	
	CII	Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy		Thành viên HĐQT	Tổ chức có liên quan						0.00%	
5	CII	Nguyễn Trường Hoàng		Giám đốc P.PTĐA						-	0.00%	
	CII	Bùi Thị Lan			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Cao Văn Hùng			Bố vợ					-	0.00%	
	CII	Phạm Thị Dệt			Mẹ vợ					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Khánh Linh			Em					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Khánh Hà			Em					-	0.00%	
	CII	Cao Thị Ngọc Vân			Vợ					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Cao Hưng			con					-	0.00%	
	CII	Đoàn Đức Minh			Em rể					-	0.00%	
	CII	Lê Ngọc Dương			Em rể					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc Văn phòng Điện Biên Phủ			Tổ chức có liên quan						0.00%	
6	CII	Nguyễn Thị Thu Trà	033C002332	Giám đốc Tài Chính						54	0.00%	
	CII	Nguyễn Duy Hùng			Chồng						0.00%	
	CII	Nguyễn Ngọc Khánh Mai			Con						0.00%	
	CII	Nguyễn Ngọc Thi			Cha						0.00%	
	CII	Lê Ngọc Dung	033C002303		Mẹ					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Văn Luật			Bố chồng					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Trinh			Mẹ chồng					-	0.00%	
7	CII	Lê Trung Hiếu		Giám Đốc Quản Lý Vốn						-	0.00%	
	CII	Lê Huy Chúc			Bố ruột					-	0.00%	
	CII	Phạm Thị Ái			Mẹ ruột					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Hoàng Bích Ngọc			Vợ					-	0.00%	
	CII	Lê Nguyễn Khánh Linh			Con					-	0.00%	
	CII	Lê Thành Trung			Anh ruột					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Hoài Anh Đào			Chị dâu					-	0.00%	
	CII	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy			Thành viên Ban kiểm					-	0.00%	
	CII	Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình			Thành viên HĐQT kiêm Giám					-	0.00%	
III- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là thành viên Ban Kiểm Soát:											0.00%	
1	CII	Đoàn Minh Thư		Trưởng BKS						1,573	0.00%	
	CII	Phan Thị Thu Nhon			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Phan thị Minh Lành			Vợ					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Đoàn Minh Châu			Con					-	0.00%	
	CII	Đặng Việt Hùng			Con rể						0.00%	
2	CII	Trần Thị Tuất	002C010069 tại BSC	Thành viên Ban Kiểm Soát						-	0.00%	
	CII	Ngô Hữu Tấn			Chồng					-	0.00%	
	CII	Ngô Trần Ngọc An			Con					-	0.00%	
	CII	Trần Văn Hành			Cha					-	0.00%	
	CII	Huỳnh Thị Mân			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Thảo			Chị ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Thân			Chị ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Tiến			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Hằng			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Thiện			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Thị Tuyết Nhung			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Trần Phú Cường			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Trương Sỹ Anh			Anh rể					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Xuân Thoại			Anh rể					-	0.00%	
	CII	Hà Xuân Hồng			Em rể					-	0.00%	
	CII	Lê Chính			Em rể					-	0.00%	
	CII	Nhan Đạo Hiệp			Em rể					-	0.00%	
	CII	Lê Thị Ngọc Dung			Em dâu					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Mỹ Hoa			Em dâu					-	0.00%	
3	CII	Trịnh Thị Ngọc Anh		Thành viên BKS						-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Hanh			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Trịnh Thị Ngọc Hà			Chị ruột					-	0.00%	
	CII	Trịnh Văn Đăng			Anh ruột					-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên <i>Name</i>	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Trịnh Thị Hồng Cẩm			Chị ruột					-	0.00%	
	CII	Trịnh Văn Du			Anh ruột					-	0.00%	
	CII	Hoàng Trịnh Thiên An			Con						0.00%	
	CII	Hoàng Trọng Tịch			Chồng					-	0.00%	
IV- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký HĐQT:											0.00%	
1	CII	Cao Thị Ngọc Vân		Thư ký HĐQT						-	0.00%	
	CII	Nguyễn Trường Hoàng			Chồng					-	0.00%	
	CII	Bùi Thị Lan			Mẹ chồng					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Khánh Linh			Em chồng					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Khánh Hà			Em chồng					-	0.00%	
	CII	Cao Văn Hùng			Bố					-	0.00%	
	CII	Phạm Thị Dệt			Mẹ					-	0.00%	
	CII	Cao Ngọc Thắng			Em ruột					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Thanh Tuyền			Em dâu					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Cao Hưng			Con (còn nhỏ)					-	0.00%	
	CII	Nguyễn Cao An			Con (còn nhỏ)					-	0.00%	
V- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là Ban Kiểm toán nội bộ:											0.00%	
1	CII	Nguyễn Thị Mai Hương		Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ						-	0.00%	

Stt No.	Mã CK	Họ tên Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Số Giấy NSH (*) NSH No.	Ngày cấp date of issue	Nơi cấp place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú (cập nhật đến 30/06/2022)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	CII	Phạm Thị Chúc			Mẹ						0.00%	
	CII	Đông Phạm Khánh			Cha chồng						0.00%	
	CII	Lưu Thị Nguyệt			Mẹ Chồng						0.00%	
	CII	Nguyễn Bình Dương (đã mất)			Anh						0.00%	
	CII	Đông Phạm Kiên	30912524		Chồng						0.00%	
	CII	Đông Phạm Hải Long			Con						0.00%	
	CII	Đông Thị Quỳnh Anh			Con						0.00%	
VI- Người có liên quan của cổ đông nội bộ là Kế toán trưởng Công ty:											0.00%	
1	CII	Mai Thị Thu Phương	005C364455	Kế toán trưởng						-	0.00%	
	CII	Mai Văn Thành			Cha						0.00%	
	CII	Nguyễn Thị Duyên			Mẹ						0.00%	
	CII	Hoàng Đức Hòa			Chồng						0.00%	
	CII	Hoàng Minh Khôi			Con						0.00%	
	CII	Mai Huy Tường			Em						0.00%	
	CII	Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm			Kế toán trưởng						0.00%	

Ghi chú: số lượng cổ phiếu lưu hành: 252.222.143 cổ phiếu

Số: 144/2023/BC-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM 2022 & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

I. TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2022, sau làn sóng Covid-19, tình hình kinh tế vĩ mô của thế giới và Việt Nam đều bị tác động bởi những thay đổi về kinh tế, địa chính trị, sinh thái và lạm phát tăng cao buộc Chính phủ phải thắt chặt chính sách tiền tệ, theo đó gây không ít ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) nói riêng. Cụ thể:

- **Về vốn tín dụng ngân hàng:** mặc dù hạn mức tín dụng đã được nói room nhưng việc tăng lãi suất cơ bản 02 lần dẫn đến tổng mức tín dụng vẫn chưa tăng như mức kỳ vọng.
- **Về dòng vốn trái phiếu:** việc chấn chỉnh hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong nước đã được thực hiện mạnh mẽ trong năm 2022 và đã có tác động dây chuyền, tạo hiệu ứng mất niềm tin trong việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Sự ảnh hưởng này tác động lớn đến tính thanh khoản của trái phiếu khi doanh nghiệp không thể phát hành được trái phiếu với mục đích là cơ cấu lại các khoản nợ, qua đó cho thấy áp lực về dòng tiền rất lớn.
- **Về mảng bất động sản trong năm 2022:** luồng tiền vận hành vào thị trường bất động sản giảm, và thị trường giao dịch cũng giảm do giá trị giao dịch của các bất động sản neo ở mức cao. Mặt khác, các doanh nghiệp bất động sản cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn và triển khai các hoạt động thi công và các thủ tục pháp lý cho các dự án.

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, CII Group vẫn nỗ lực thực hiện tốt công tác quản lý doanh nghiệp và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm của năm 2022, cụ thể:

- Tập trung đẩy mạnh công tác hoàn thiện và bàn giao tại các dự án bất động sản, đồng thời đưa vào sử dụng, khai thác và nâng cao hiệu quả vận hành tại các dự án BOT, giúp công ty ghi nhận thêm lợi nhuận cũng như tạo nguồn tài chính ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tình hình hoạt động tại các mảng kinh doanh chính trong năm 2022 như sau:

➤ **Mảng hạ tầng giao thông BOT:**

- Hoạt động thu phí giao thông đường bộ năm 2022 khởi sắc hơn sau thời gian giãn cách xã hội. Cụ thể, doanh thu thu phí năm 2022 của CII Group đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng 53% so với doanh thu thu phí năm 2021.
- Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (giai đoạn 1) đã hoàn thành xây dựng và chính thức đưa vào khai thác hoàn vốn từ ngày 09/08/2022. Tại thời điểm cuối tháng 12/2022, dự án đã vận hành ổn định và mang về doanh thu trung bình hơn 2,5 tỷ đồng/ngày đêm, tương đương khoảng 910 tỷ đồng/năm. Đây sẽ là tiền đề quan trọng cho công tác huy động và tái cơ cấu nguồn vốn trong năm 2023 của CII Group.

➤ **Mảng bất động sản và xây dựng hạ tầng:**

- Mặc dù các khó khăn do công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý tại các dự án phải phụ thuộc vào tiến độ làm việc với các cơ quan Nhà Nước có liên quan, CII Group đã kịp thời đưa các dự án bất động sản như D' Verano, The River và dự án khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ về đích và thu tiền đúng tiến độ. Doanh thu mảng bất động sản nhờ đó đạt khoảng 3.662 tỷ đồng và giải tỏa đáng kể áp lực dòng tiền cho những tháng khó khăn cuối năm 2022.

➤ **Mảng hoạt động tài chính:**

- Sự thuận lợi của thị trường chứng khoán Việt Nam đầu năm 2022 đã giúp CII thành công trong việc bán một phần cổ phiếu quỹ và thoái một phần vốn trong Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB). Tuy nhiên, thị trường đã có sự điều chỉnh mạnh từ Quý 3/2022, theo đó làm ảnh hưởng lớn đến các hoạt động thu hồi vốn của CII và chưa thể hoàn tất việc thoái vốn khỏi Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) trong năm tài chính 2022 như kế hoạch đã đề ra.

- Với kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua, Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành đã cùng với tập thể cán bộ nhân viên của CII nỗ lực tháo gỡ các khó khăn và thực hiện các nhiệm vụ được

giao. Về kết quả kinh doanh, theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của CII, lợi nhuận hợp nhất sau thuế của cổ đông công ty CII mẹ đạt khoảng **930 tỷ đồng**, hoàn thành hơn **93%** kế hoạch (số liệu không bao gồm yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất). Theo đó, chỉ số EPS đạt khoảng **3.690 đồng/cổ phần**.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

1. Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2022

Trong năm 2022, Hội Đồng Quản Trị đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại Hội Đồng Cổ Đông với các kết quả như sau:

STT	Nội dung của Nghị quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ	Kết quả thực hiện
1	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 và kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022; thông qua việc hủy trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020 đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên của các năm trước thông qua.	Đã hoàn thành
2	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.	Đang thực hiện
3	Thông qua việc chọn Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA) làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 cho CII.	Đã hoàn thành
4	Thông qua việc gia hạn thời gian niêm yết toàn bộ số lượng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền, phát hành ngày 02/11/2020, mã trái phiếu: CII42013 - mã ISIN: VN0CII420136 trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) cho đến khi hoàn tất các thủ tục niêm yết trái phiếu tại HNX. Sau khi trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu, số cổ phiếu này sẽ được niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).	Đã hoàn thành
5	Thông qua việc đăng ký lưu ký và niêm yết các trái phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng trong khoảng thời gian kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 thông qua cho đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022.	Đã hoàn thành

6	Thông qua việc điều chỉnh bổ sung 03 mã ngành nghề kinh doanh (mã ngành 4659, 3812 và 6820) của CII.	Đã hoàn thành
7	Thông qua chủ trương chuyển đổi báo cáo tài chính của CII theo chuẩn mực IFRS.	Đang chờ Bộ Tài Chính hướng dẫn chi tiết
8	Thông qua việc sửa đổi Điều 3, 16, 20, 21, 28, 34 và 45 của Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII theo Phụ lục 1 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022 của Hội Đồng Quản Trị.	Đã hoàn thành
9	Thông qua việc sửa đổi Điều 8 và 23 của Quy chế nội bộ về quản trị công ty theo Phụ lục 2 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022 của Hội Đồng Quản Trị.	Đã hoàn thành
10	Thông qua việc sửa đổi Điều 18 của Quy chế hoạt động của Hội Đồng Quản Trị theo Phụ lục 3 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022 của Hội Đồng Quản Trị.	Đã hoàn thành
11	<p>Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Hội Đồng Quản Trị của CII nhiệm kỳ 2022 – 2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ông Lê Vũ Hoàng – Ông Lê Quốc Bình – Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Ông Lưu Hải Ca – Bà Trương Thị Ngọc Hải – Ông Dương Trường Hải (thành viên độc lập) – Ông Lê Toàn (thành viên độc lập) 	Đã hoàn thành
12	<p>Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Ban Kiểm Soát của CII nhiệm kỳ 2022 – 2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ông Đoàn Minh Thu – Bà Trịnh Thị Ngọc Anh – Bà Trần Thị Tuất 	Đã hoàn thành

13	Thông qua số lượng thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 của CII là 07 (bảy) thành viên và số lượng thành viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ 2022 – 2027 của CII là 03 (ba) thành viên.	Đã hoàn thành
----	--	---------------

2. **Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành năm 2022**

Hội Đồng Quản Trị đặc biệt đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều Hành trong việc giải quyết các khó khăn và các vấn đề phức tạp phát sinh trong hoạt động kinh doanh trong năm 2022, cụ thể như sau:

- Ban Điều Hành đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ, thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị, luôn cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho Hội Đồng Quản Trị để đưa ra các quyết định quan trọng và góp phần thúc đẩy công tác giám sát của Hội Đồng Quản Trị được hiệu quả hơn. Việc thực hiện chế độ công bố thông tin được thực hiện theo quy định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán và được đánh giá cao.
- Ban Điều Hành đã có nhiều nỗ lực trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của CII, luôn kịp thời cân đối dòng tiền, đảm bảo giữ được xếp hạng tín dụng tốt đối với CII.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ. Đối với những vấn đề quan trọng, Ban Điều Hành đã kịp thời lấy ý kiến chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị. Các thành viên của Ban Điều Hành đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong các nhiệm vụ được giao.
- Ban Điều Hành đã luôn chủ động làm việc với các đối tác và các tổ chức tín dụng cũng như đã có những phương án quyết liệt ngay từ đầu năm để đảm bảo tính thanh khoản cũng như sự vận hành ổn định của doanh nghiệp.
- Năm 2022 là một năm khó khăn trong công tác huy động vốn từ trái phiếu. Ban Điều Hành đã cố gắng nỗ lực hoàn thành việc huy động vốn từ nguồn vốn ngân hàng để đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển các dự án hiện hữu của CII Group trong năm. Bên cạnh đó, Ban Điều Hành đã kịp thời giám sát và cơ cấu trong việc thu hồi vốn đầu tư như: giảm tỷ lệ sở hữu của CII trong Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB), tiến hành các thủ tục liên quan đến việc thoái vốn trong Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII), hỗ trợ vốn cho Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ nhằm đảm bảo tiến độ hoàn thành thi công và bàn giao khối căn hộ của cụm công trình Cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ tại Số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh.... Đồng thời, Ban Điều Hành đã đưa ra các quyết định xử lý kịp thời, đảm bảo tiến độ triển khai các dự án theo đúng kế hoạch đề ra.

3. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2022

Trong năm 2022, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 35 nghị quyết tập trung vào công tác tổ chức, nhân sự, đầu tư, tài chính và hợp tác kinh doanh. Đây là các quyết định quan trọng thể hiện sự nhiệt tình và trách nhiệm của tất cả các thành viên Hội Đồng Quản Trị.

Hội Đồng Quản Trị đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, đã thực hiện thảo luận và thông qua các nghị quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của CII Group; đồng thời, giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều Hành trong công tác triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch kinh doanh năm 2022 dựa trên cơ sở các nghị quyết mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành. Mặc dù từng thành viên Hội Đồng Quản Trị đều đang kiêm nhiệm các trọng trách tại các đơn vị khác, nhưng tất cả các thành viên Hội Đồng Quản Trị đều đã dành rất nhiều thời gian để định hướng, góp ý và hỗ trợ cho hoạt động của CII.

4. Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát

Trong tháng 01/2022, Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát đã nhận thù lao năm 2020 theo Nghị quyết số 46/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2021 của Đại Hội Đồng Cổ Đông, với tổng số tiền là 4,8 tỷ đồng (trong đó Hội Đồng Quản Trị nhận 3,8 tỷ đồng và Ban Kiểm Soát nhận 1 tỷ đồng). Vấn đề này đã được báo cáo tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021.

III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NHIỆM KỲ 2022-2027

1. Nhân sự Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát và Ban Điều Hành nhiệm kỳ 2022-2027

1.1 Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022-2027 (theo Nghị quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022):

Ngày 20/05/2022, Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 đã thông qua tổng số lượng thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022-2027 của CII kể từ ngày 20/05/2022 là bảy (07) thành viên, hiện có ba (03) trong tổng số bảy (07) thành viên của Hội Đồng Quản Trị đang tham gia điều hành trong CII Group và số lượng này vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII.

STT	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Hội Đồng Quản Trị
1	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022

2	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022
3	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022
4	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022
5	Ông Dương Trường Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022
6	Ông Lưu Hải Ca	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022
7	Ông Lê Toàn	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022

1.2 Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ 2022-2027:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban Kiểm Soát
2	Bà Trần Thị Tuất	Thành viên Ban Kiểm Soát
3	Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm Soát

1.3 Tổng Giám Đốc nhiệm kỳ 2022-2027: Ông Lê Quốc Bình.

2. Báo cáo kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

2.1 Thực hiện nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, các cuộc họp và ban hành nghị quyết Hội Đồng Quản Trị

Trong năm 2022, Hội Đồng Quản Trị đã tích cực triển khai, chỉ đạo và nghiêm túc hoàn thành nhiệm vụ của mình, nắm rõ tình hình hoạt động, tình hình tài chính của CII, đơn đốc CII tổ chức thực hiện đầy đủ các nghị quyết và quyết định mà Đại Hội Đồng Cổ Đông, Hội Đồng Quản Trị và Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị đã ban hành trong năm 2022, đảm bảo triển khai phù hợp với các quy định của pháp luật và tuân thủ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII.

Các thành viên của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát đều đã tham gia đầy đủ tại các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị (các trường hợp đột xuất vắng mặt đều có lý do chính đáng và ủy quyền bằng văn bản), đã góp ý và

thảo luận nội dung chương trình họp một cách cẩn thận để ban hành các quyết sách và định hướng chiến lược phát triển của CII.

2.2 Quá trình tăng vốn

Trong năm 2022, CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.833.047.710.000 đồng lên 2.840.195.130.000 đồng, chủ yếu là từ việc phát hành cổ phần phổ thông từ Trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của những người sở hữu trái phiếu tại mỗi đợt chuyển đổi.

2.3 Hoạt động kinh doanh

Trong năm 2022, Hội Đồng Quản Trị đã phối hợp cùng Ban Điều Hành để tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh theo các kế hoạch mà Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua, tiếp tục tập trung phát triển mảng hạ tầng (như dự án BOT Xa lộ Hà Nội, dự án BOT Quốc lộ 60, dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận, dự án BOT DT741, dự án Cầu Cỏ Chiên, ...), mảng bất động sản (các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án 152 Điện Biên Phủ, dự án Khu dân cư Sơn Tịnh (Quảng Ngãi), dự án Khu dân cư De Lagi (Bình Thuận), ...), quản lý vận hành các dự án sản xuất nước sạch (dự án cấp nước Củ Chi, nhà máy nước Tân Hiệp, nhà máy nước Dankia, Công Ty Cấp Nước Nhà Máy Nước Tân Hiệp 2, nhà máy nước Pleiku, Công Ty Cổ Phần Cấp Thoát Nước Gia Lai,....).

Việc huy động vốn của CII Group đã trở nên khó khăn hơn nhiều so với các năm trước. Do đó, để đảm bảo nguồn vốn hoạt động, bên cạnh công tác huy động vốn tín dụng, CII có kế hoạch thu hồi vốn từ việc bán cổ phiếu quỹ và thoái vốn khỏi các công ty con để cân đối tài chính và giải quyết các khó khăn sau ảnh hưởng chung của đại dịch Covid-19.

Các kết quả lợi nhuận đạt được tại mỗi năm đều đã được Hội Đồng Quản Trị báo cáo tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên trong nhiệm kỳ.

IV. ĐỀ XUẤT KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

Trong năm 2023, Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022-2027 sẽ tập trung chỉ đạo và thực hiện các hoạt động chủ yếu sau đây:

- Tiếp tục đồng hành cùng Ban Kiểm Soát và Ban Điều Hành để thực hiện các nội dung được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2022 thông qua;
- củng cố và ổn định đội ngũ cán bộ chủ chốt; tập trung đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý để các dự án sớm được triển khai;
- Định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát Ban Điều Hành để xây dựng các hoạt động kinh doanh, môi trường làm việc sáng tạo, nâng cao năng suất lao

động, phát triển nguồn nhân lực, giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh từ môi trường kinh doanh chung trong năm 2023;

- Tiếp tục duy trì sự ổn định đối với các mảng hoạt động cốt lõi của CII trong năm 2023 cũng như có kế hoạch thu hồi vốn đầu tư tại một số công ty con;
- Tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư, triển khai dự án, công tác huy động vốn tại các dự án mà CII đang tham gia đầu tư hoặc góp vốn; đẩy mạnh công tác IR, tăng cường quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm đối tác chiến lược để hợp tác kinh doanh;
- Chỉ đạo công tác quản trị dự án và quản trị tài chính nhằm đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho các dự án và đảm bảo khả năng thanh khoản;
- Nghiên cứu và xây dựng định hướng chiến lược phát triển của CII Group trong tình hình mới; và
- Tích cực tìm kiếm phát triển thêm các dự án đầu tư để tạo tiền đề cho các hoạt động của CII Group trong năm 2023 và các năm tới.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT;
- BKS;
- Ban Điều Hành; và
- Lưu VP.

Số: 145/2023/BC-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP NĂM 2022, NHIỆM KỲ 2022 - 2027

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

1. Cơ cấu tổ chức của Hội Đồng Quản Trị

Trong năm 2022, Hội Đồng Quản Trị của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) bao gồm bảy (07) thành viên (trong đó có hai (02) thành viên độc lập), cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
2	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
3	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
4	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
5	Ông Lưu Hải Ca	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
6	Ông Dương Trường Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập
7	Ông Lê Toàn	Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập

Như vậy, cơ cấu Hội Đồng Quản Trị hiện tại của CII đã đáp ứng quy định hiện hành về số lượng thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập đối với công ty niêm yết.

2. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2022

Qua việc tham gia các hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm tài chính 2022, các thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập ghi nhận các kết quả sau:

- Hội Đồng Quản Trị đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản trị và điều hành, tuân thủ đúng các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và các quy định khác của pháp luật.
- Hội Đồng Quản Trị đã ban hành các nghị quyết theo đúng thẩm quyền của Hội Đồng Quản Trị và với nội dung phù hợp các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và các quy định khác của pháp luật.
- Tất cả thành viên Hội Đồng Quản Trị đã nghiêm chỉnh tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội Đồng Quản Trị cũng như đã dành nhiều thời gian và tâm huyết để xem xét, đánh giá các đề xuất của Ban Điều Hành và từ đó đưa ra các góp ý, định hướng kịp thời.
- Tổng kết năm 2022, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 35 nghị quyết, trong đó đa số là các quyết định quan trọng về định hướng phát triển, đầu tư và tài chính của CII.

3. **Đánh giá sự phối hợp giữa Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành**

- Nhìn chung, trên cơ sở tham mưu và đề xuất của Ban Điều Hành, Hội Đồng Quản Trị đã thực hiện tốt công tác hoạch định chiến lược đảm bảo hoạt động của CII luôn đi đúng định hướng cũng như có các điều chỉnh kịp thời, phù hợp với tình hình kinh tế và môi trường kinh doanh nói chung.
- Ngoài ra, Hội Đồng Quản Trị đã liên tục phối hợp, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều Hành trong công tác triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch kinh doanh năm 2022 dựa trên cơ sở các nghị quyết và quyết định mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành.
- Các thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm nhiệm các chức danh trong Ban Điều Hành đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Điều Hành. Qua đó, Hội Đồng Quản Trị luôn nắm rõ tình hình hoạt động của CII cũng như sẽ có sự tham vấn cụ thể và thường xuyên đối với các quyết sách quan trọng của Ban Điều Hành.

II. **KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT CHO NĂM 2023**

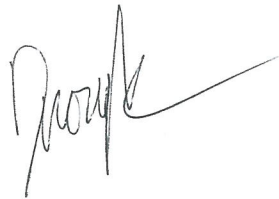
Hội Đồng Quản Trị đã luôn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao và sự cẩn trọng cần thiết trong các hoạt động của mình, được cụ thể hóa bằng các nghị quyết đã ban hành trong năm cũng như bằng sự hỗ trợ liên tục đối với Ban Điều Hành trong việc đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp CII vượt qua các thách thức trong năm vừa qua.

Trên cơ sở tiếp tục phát huy các thành quả trong năm 2022, thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập có một số đề xuất đối với hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2023 như sau:

- Tiếp tục đồng hành cùng với Ban Điều Hành để thực hiện các công tác sẽ được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2023 thông qua;
- Tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo và đề ra các định hướng phát triển cho CII phù hợp với tình hình kinh tế hiện nay.
- Tiếp tục chỉ đạo và giám sát Ban Điều Hành để xây dựng và hoàn thiện các chiến lược kinh doanh và quản trị tài chính, đồng thời khuyến khích sự sáng tạo trong môi trường làm việc, nâng cao năng suất lao động, phát triển nguồn nhân lực cho CII.

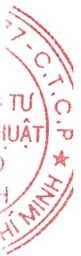
Trân trọng,

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP



DƯƠNG TRƯỜNG HẢI

LÊ TOÀN





Số: 146/2023/BC-BKS-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

1. Về hoạt động nội bộ của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2022, Ban Kiểm Soát của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) đã tiến hành các công việc cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch kiểm soát và phân công nhiệm vụ cụ thể cho mỗi thành viên Ban kiểm soát;
- Thực hiện kiểm tra, đánh giá và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của CII và các báo cáo tài chính năm 2022 của CII theo quý và theo năm;
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ để đánh giá Hội Đồng Quản Trị và ban lãnh đạo của CII trong việc triển khai thực hiện các nghị quyết mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành trong năm 2022;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin của CII;
- Thực hiện kiểm tra và rà soát báo cáo kết quả thực hiện các nhiệm vụ của năm 2022 và các nhiệm vụ kế hoạch năm 2023 của Hội Đồng Quản Trị trước khi trình Đại Hội Đồng Cổ Đông; và
- Giám sát trình tự và thủ tục tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022.

Ban Kiểm Soát gồm 03 (ba) thành viên và được phân công như sau:

- Ông Đoàn Minh Thư: phụ trách chung và hoạt động thu phí;
- Bà Trần Thị Tuất: giám sát hoạt động tài chính và tuân thủ pháp luật; và
- Bà Trịnh Thị Ngọc Anh: giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng và bất động sản.

Các thành viên của Ban Kiểm Soát đã phối hợp và hỗ trợ nhau để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, và chấp hành theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát.

2. Hoạt động giám sát đối với Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc

Trong năm, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và toàn thể cán bộ và nhân viên của CII để thực hiện giám sát các hoạt động của CII, với các kết quả như sau:

- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã được ban hành phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, và các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã bám sát tình hình thị trường, tình hình thực tế doanh nghiệp và có tác dụng thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh của CII Group;
- Hội Đồng Quản Trị đã chủ động trong việc giám sát và đưa ra những quyết sách cụ thể trong hoạt động của CII Group;
- Ban Điều Hành đã triển khai thực hiện đầy đủ các nghị quyết và quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị; và
- Ban Điều Hành đã thực hiện việc quản lý, điều hành CII, tuyển dụng nhân sự góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.

Nhìn chung, trong năm, Ban Kiểm Soát đã thực hiện giám sát, đóng góp nhiều ý kiến thiết thực, đúng trách nhiệm và quyền hạn mà Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII đã quy định.

3. Hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và các cổ đông

- Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và các bộ phận khác của CII để thực hiện giám sát, đóng góp ý kiến, kiểm tra các nhiệm vụ đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua nhưng vẫn đảm bảo duy trì sự độc lập.
- Trong năm 2022, Ban Kiểm Soát cũng thống nhất với các báo cáo tài chính được lập theo quý và theo năm. Ngoài ra, Ban Kiểm Soát luôn nhận được sự giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành trong việc cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu liên quan để Ban Kiểm Soát thực hiện nhiệm vụ của mình. Đây là các yếu tố quyết định việc hoàn thành nhiệm vụ năm 2022 của Ban Kiểm Soát.

4. Các giao dịch với người có liên quan của CII

Trong năm 2022, việc thực hiện các giao dịch giữa CII với người có liên quan như sau:

- Giao dịch giữa CII với người có liên quan của CII, hoặc giao dịch giữa CII với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: **Không có**.
- Giao dịch giữa người nội bộ của CII, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do CII nắm quyền kiểm soát: **Không có**.
- Có giao dịch giữa CII với các đối tượng khác: giao dịch giữa CII với công ty mà thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám Đốc/Tổng Giám Đốc điều hành trong năm 2022 (tính tại thời điểm lập báo cáo): Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022.
- Giao dịch giữa CII với công ty mà người có liên quan của thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc là thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám Đốc/Tổng Giám Đốc điều hành: **Không có**.
- Các giao dịch khác của CII (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc: **Không có**.

Tóm lại các giao dịch nêu trên (nếu có) đều đã được thực hiện công khai, minh bạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về chứng khoán, đặc biệt là các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty thành viên đã đem lại hiệu quả cao về sử dụng và điều tiết vốn.

II. BÁO CÁO KIỂM SOÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2022

1. Đánh giá chung về tình hình hoạt động

(a) Mảng hạ tầng giao thông cầu đường

Hoạt động thu phí năm 2022 của CII Group đạt doanh thu khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với cùng kỳ, chủ yếu do:

- Các dự án BOT đã được vận hành ổn định ngay từ đầu năm 2022 mà không phải tạm dừng hoạt động để thực hiện giãn cách xã hội như trong năm 2021; và
- Từ ngày 01/04/2022, giá vé qua trạm thu phí BOT Xa lộ Hà Nội tăng 10%, trở lại mức đã được UBND Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 18/03/2021, sau hơn một năm giảm giá vé để hỗ trợ người dân và doanh nghiệp vượt qua khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19.

(b) Mảng phát triển và kinh doanh bất động sản

- Tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý

Các dự án bất động sản tại Thành Phố Hồ Chí Minh nói chung và các dự án bất động sản của CII Group nói riêng vẫn đang gặp nhiều khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý do có nhiều quy định chồng chéo và chưa có các văn bản hướng dẫn cụ thể và rõ ràng.

- Tiến độ thực hiện các dự án đang triển khai

Trong năm 2022, CII Group đã hoàn thiện và bàn giao phần lớn sản phẩm tại các dự án như D' Verano, The River, và dự án khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ.

Tính đến ngày 31/12/2022, giá trị hàng tồn kho tại các dự án bất động sản chỉ còn chiếm khoảng 4% trên tổng tài sản hợp nhất của CII Group. Đây chủ yếu là các sản phẩm đã hoàn tất việc kinh doanh và dự kiến sẽ được bàn giao trong năm 2023.

2. Đánh giá kết quả tài chính hợp nhất

(a) Đánh giá kết quả kinh doanh

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 đạt khoảng 5.902 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các mảng chính như sau:
 - (i) Mảng thu phí giao thông: đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với năm 2021, chiếm hơn 24% tổng doanh thu.
 - (ii) Mảng bất động sản: đạt khoảng 3.657 tỷ đồng, tăng gần 197% so với năm 2021, chiếm gần 62% tổng doanh thu.
 - (iii) Mảng xây dựng và các mảng khác: đạt khoảng 800 tỷ đồng, tăng hơn 9% so với năm 2021.
- Doanh thu tài chính ghi nhận gần 1.522 tỷ đồng, tăng 42% so với năm 2021.
- Kết thúc năm tài chính 2022, tổng doanh thu hợp nhất của CII Group (bao gồm doanh thu từ hoạt động kinh doanh, doanh thu tài chính và doanh thu khác) đạt hơn 7.509 tỷ đồng, bằng khoảng 187% so với năm 2021.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2022 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt hơn 930 tỷ đồng, tương đương với mức EPS khoảng 3.690 đồng/cổ phần.

(b) Đánh giá các chỉ tiêu tài sản và nguồn vốn

- Tính đến ngày 31/12/2022, tổng tài sản của CII Group đạt khoảng 28.559 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% (tương đương khoảng 2.311 tỷ đồng) so với đầu năm, chủ yếu đến từ việc giảm hàng tồn kho tại các dự án bất động sản đã bàn giao trong năm.
- Song song với việc giảm tài sản, tổng dư nợ của CII Group năm 2022 cũng giảm khoảng 10% so với năm 2021, xuống dưới 20.300 tỷ đồng; trong đó, dư nợ tài chính phải trả khoảng 14.582 tỷ đồng, giảm gần 2.500 tỷ đồng chủ yếu do CII Group đã thanh toán các khoản vay và trái phiếu đến hạn.

(c) Đánh giá các chỉ số thanh toán

- Tỷ lệ nợ tài chính/vốn chủ sở hữu giảm nhẹ từ mức 2,03 lần (năm 2021) xuống còn 1,75 lần (năm 2022), cho thấy nỗ lực của CII Group trong việc cải thiện mức độ an toàn vốn.
- Chỉ số thanh toán ngắn hạn (Tổng tài sản ngắn hạn/Tổng phải trả ngắn hạn) của CII Group trong năm 2022 tăng lên 1,64 lần. Chỉ số thanh toán tài chính ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn có thanh khoản cao/Tổng nợ tài chính ngắn hạn) trong năm 2022 giảm còn 1,1 lần, chủ yếu do các khoản nợ dài hạn đến hạn trả tăng cao. Các chỉ số này đều cho thấy CII Group có thể đảm bảo được khả năng trả nợ trong ngắn hạn.
- Chỉ số nợ tài chính ngắn hạn/tổng nợ tài chính hiện khoảng 35% tại cuối năm 2022, giảm từ mức 72% tại cuối năm 2018, cho thấy tỷ trọng nợ tài chính ngắn hạn của CII Group đang ở mức an toàn hơn rất nhiều so với cách đây 4 năm.

3. Đánh giá tình hình tuân thủ pháp luật và các quy định của CII

- Chế độ hạch toán kế toán tuân thủ theo chuẩn mực kế toán hiện hành, lập và nộp báo cáo kế toán kịp thời cho các cấp thẩm quyền. Đến nay, CII đã hoàn thành kê khai đầy đủ thuế với Cục thuế Thành Phố Hồ Chí Minh và báo cáo kiểm toán năm 2022.
- CII đã thực hiện đầy đủ chế độ công bố thông tin đối với công ty niêm yết theo đúng quy định của Nhà Nước.
- Việc giải ngân góp vốn vào các công ty và các dự án đảm bảo đúng theo kế hoạch tài chính đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua.

III. KIẾN NGHỊ

Trong thời gian tới, Ban Kiểm Soát kiến nghị:

(a) Đối với việc quản lý các công ty con

b) Về hoạt động đầu tư và huy động vốn:

- Có kế hoạch kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án, kịp thời điều chỉnh, bổ sung các giải pháp có hiệu quả.
- Xây dựng và hoàn thiện các quy trình kiểm tra chất lượng nhằm nâng cao chất lượng thi công các công trình.
- Tiếp tục quản lý chặt chẽ công tác giải ngân vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng quy định và có hiệu quả.
- Cần tiếp tục tìm kiếm thêm những nguồn vốn có chi phí sử dụng vốn thấp hơn để nâng cao hiệu quả đầu tư.
- Quan tâm công tác xúc tiến đầu tư thông qua việc tổ chức thường xuyên các hội nghị kêu gọi đầu tư, đẩy mạnh kênh duy trì thông tin với các tổ chức tín dụng có uy tín, quan tâm nghiên cứu các cơ hội đầu tư trực tiếp.
- Quan tâm xây dựng kế hoạch nhận diện, quản trị và hạn chế rủi ro trong tình hình dịch bệnh còn diễn biến phức tạp, kinh tế vĩ mô có thể sẽ gặp khó khăn và đặc biệt với nhiệm kỳ tiếp theo, Nhà nước sẽ ban hành nhiều chính sách, quy định pháp luật mới về quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch và đất đai.

Nơi gửi:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội Đồng Quản Trị
- Ban Kiểm Soát
- Lưu VP

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐOÀN MINH THƯ

T.C.P

Số: 147/2023/TTr-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

*“Về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022,
và kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023”*

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”);
- Căn cứ Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 05 năm 2022 của Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Căn cứ Tờ trình số 74/2023/TTr-CII ngày 07 tháng 03 năm 2023 của Ban Điều Hành về kế hoạch tài chính năm 2023;
- Căn cứ Tờ trình số 75/2023/TTr-CII ngày 07 tháng 03 năm 2023 của Ban Điều Hành về việc phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023;
- Căn cứ Tờ trình số 104/2023/TTr-CII ngày 21 tháng 03 năm 2023 của Ban Điều Hành về việc thay đổi tỷ lệ chia cổ tức năm 2022, 2023; và
- Căn cứ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán của CII.

Về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023, Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua các nội dung sau:

I. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi nhánh Sài Gòn, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ hợp nhất (trước lợi thế thương mại) là 930 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ hợp nhất (sau lợi thế thương mại) là 695 tỷ đồng, đạt 92% so với kế hoạch được Đại Hội Đồng Cổ Đông giao.

Căn cứ Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021, Hội Đồng Quản Trị kiến nghị trích quỹ dự kiến như sau:

- Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5% LNST): 34.757.347.057 đồng
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (4% LNST): 27.805.877.646 đồng
- Thù lao và hoạt động của HĐQT (1% LNST): 6.951.469.411 đồng
- Chia cổ tức (tiền mặt): 15%

Tùy thuộc tình hình tài chính của CII, việc chi trả cổ tức được thực hiện khi đảm bảo các điều kiện trả cổ tức được quy định tại Điều 135 của Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 như sau:

- + CII đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
 - + CII đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII; và
 - + Ngay sau khi trả hết số cổ tức, CII vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- Lợi nhuận còn lại sau khi đã chi trả cổ tức và trích các quỹ được bổ sung làm nguồn vốn chủ sở hữu để đầu tư vào các dự án mới của CII (nếu có).

II. Kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2023

(a) Kế hoạch tài chính:

- Doanh thu: 5.155 tỷ đồng
- Chi phí: 4.673 tỷ đồng
- LNST cổ đông công ty mẹ (chưa trừ lợi thế thương mại): 469 tỷ đồng

Trong đó, chi phí hoạt động (sau khi loại trừ một số chi phí cố định như chi phí thuê nhà, chi phí quảng cáo, chi phí kiểm toán, chi phí tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông, chi phí trích lập dự phòng theo quy định...) của CII sẽ được giao khoán với cơ sở như sau (trưng tự phương pháp xác định chi phí hoạt động của năm 2022 tại Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại Hội Đồng Cổ Đông):

- Đối với hoạt động đầu tư vào các công ty cổ phần niêm yết: chi phí hoạt động bằng 0,5% tổng giá trị thị trường của các công ty trong danh mục, được xác định tại ngày 31/12 của năm tài chính liền trước.

- Đối với hoạt động đầu tư trực tiếp vào các dự án và/hoặc công ty dự án, tài sản khác: chi phí hoạt động bằng tổng của:
 - + 1,15% giá trị xây dựng trong năm đối với các dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng. Đây được xem là nguồn kinh phí để CII thực hiện việc quản lý xây dựng các dự án này;
 - + 1,5% tổng giá trị phân vốn góp của CII vào các công ty dự án đang trong giai đoạn quản lý vận hành, được xác định tại ngày 31/12 của năm tài chính liền trước;
 - + 1,5% dòng tiền thu thực tế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản hoặc chuyển nhượng tài sản trong năm. Đây được xem là nguồn kinh phí để CII thực hiện việc marketing và bán hàng.

Ngoài ra, để đảm bảo nguồn kinh phí cho hoạt động ổn định của CII, chấp thuận chi phí hoạt động thực chi trong năm 2023 không thấp hơn 70% tổng chi phí dự toán theo kế hoạch tài chính 2023.

- (b) Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị, tùy theo đặc điểm từng dự án, quyết định hình thức tham gia đầu tư (như làm chủ đầu tư, góp vốn/mua cổ phần, hợp tác đầu tư, kinh doanh chứng khoán). Tiêu chí là đảm bảo hiệu quả đầu tư từng dự án.
- (c) Căn cứ vào nhu cầu vốn thực tế của các dự án, ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm thương thảo, ký kết các hợp đồng vay vốn với các tổ chức tài chính, tổ chức tín dụng, bao gồm cả cổ đông là pháp nhân có vốn góp bằng hoặc lớn hơn 2% vốn điều lệ của CII, trên cơ sở lãi suất huy động phù hợp với thị trường vào thời điểm huy động và đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023

- | | |
|---|--|
| - Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ: | 5% Lợi nhuận sau thuế
(chưa trừ lợi thế thương mại) |
| - Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: | 4% Lợi nhuận sau thuế
(chưa trừ lợi thế thương mại) |
| - Thù lao và hoạt động của Hội Đồng Quản Trị: | 1% Lợi nhuận sau thuế
(chưa trừ lợi thế thương mại) |
| - Chia cổ tức (tiền mặt): | 15% |

Tùy thuộc tình hình tài chính của CII, việc chi trả cổ tức được thực hiện khi đảm bảo các điều kiện trả cổ tức được quy định tại Điều 135 của Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 như sau:

- + CII đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
 - + CII đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII; và
 - + Ngay sau khi trả hết số cổ tức, CII vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- Lợi nhuận còn lại sau khi đã chi trả cổ tức và trích các quỹ được bổ sung làm nguồn vốn chủ sở hữu để đầu tư vào các dự án mới của CII (nếu có).

Trân trọng kính trình.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- Như trên; và
- Lưu VP.



Số: 148/2023/TTr-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

“Về việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2023”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019; và
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”).

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét và lựa chọn **Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc tế (ICPA)**, thành viên duy nhất tại Việt Nam của AGN INTERNATIONAL, một hãng kế toán - kiểm toán lớn với 198 hãng thành viên ở khắp 95 quốc gia trên toàn cầu, là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 cho CII. Việc lựa chọn dựa trên cơ sở ICPA hội đủ các điều kiện cần thiết, phù hợp với đặc điểm và quy mô hoạt động của CII, cụ thể:

- ICPA đã và đang kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm cho các công ty niêm yết lớn như Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Nhựa Đông Á (DAG); Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay (NVT); Công Ty Cổ Phần Dược Phẩm OPC (OPC), v.v. và các doanh nghiệp thuộc các tập đoàn kinh tế như: Tổng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC); Tổng Công Ty Sông Đà, Tập Đoàn Bru Chính Viễn Thông Việt Nam, v.v.
- ICPA đã được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận là tổ chức kiểm toán độc lập cho các đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2023 theo Quyết Định số 909/QĐ-UBCK ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- ICPA cam kết sẽ tiếp tục đưa ra mức phí kiểm toán năm 2023 hợp lý và có lộ trình kiểm toán phù hợp, đảm bảo thời gian phát hành Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho CII.



Trân trọng kính trình.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- Như trên; và
- Lưu VP.



Số: 149/2023/TTr-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

“Về việc lưu ký và niêm yết các trái phiếu sẽ phát hành ra công chúng”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán; và
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”).

Hiện nay, Điều 29 của Luật Chứng Khoán yêu cầu “*Tổ chức phát hành đã thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng phải hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch chứng khoán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán*”, đồng thời Điều 118 của Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định “*niêm yết trái phiếu phải được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng thành viên hoặc chủ sở hữu công ty thông qua*”.

Do vậy, để đảm bảo việc lưu ký và niêm yết các trái phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng theo phương án phát hành thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội Đồng Quản Trị (sau đây gọi chung là “**Các Trái Phiếu**”) được thực hiện trong thời gian nhanh nhất và theo đúng quy định pháp luật, Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua việc đăng ký lưu ký Các Trái Phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng trong khoảng thời gian kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua cho đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam hoặc Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (“VSD”) (“**Đăng Ký Chứng Khoán**”).

2. Thông qua việc đăng ký niêm yết Các Trái Phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng trong khoảng thời gian kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua cho đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam (sau đây gọi chung là “**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**”) phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành (“**Niem Yết Chứng Khoán**”).
3. Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị và/hoặc cấp có thẩm quyền được Hội Đồng Quản Trị ủy quyền theo các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị tại từng thời điểm đối với Các Trái Phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:
- (i) Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán, và việc hủy Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (a) quyết định lựa chọn Sở Giao Dịch Chứng Khoán để thực hiện niêm yết Các Trái Phiếu theo quy định của pháp luật hiện hành (nếu có thay đổi); (b) quyết định và ký kết các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán phù hợp với quy định của pháp luật; (c) làm việc, giải trình, điều chỉnh với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán; và (d) quyết định và thực hiện các công việc khác mà Hội Đồng Quản Trị hoặc cấp có thẩm quyền được Hội Đồng Quản Trị ủy quyền thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán đối với Các Trái Phiếu tại VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán; và
- (ii) Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm hoàn tất việc Đăng Ký Chứng Khoán và Niêm Yết Chứng Khoán.

Trân trọng kính trình.



Nơi gửi:

- Như trên; và
- Lưu VP.

LÊ VŨ HOÀNG

Số: 150/2023/TTr-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

“Về phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;
- Căn cứ Thông Tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”); và
- Căn cứ Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 05 năm 2022 của Đại Hội Đồng Cổ Đông (“**Nghị Quyết 47**”).

Ngày 20/05/2022, Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua Nghị Quyết 47 về phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (“**Cổ Phiếu Thưởng**”) với tỷ lệ phát hành là 14%. Triển khai thực hiện Nghị Quyết 47, CII đã nộp hồ sơ phát hành Cổ Phiếu Thưởng đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước. Tuy nhiên, Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chưa chấp thuận việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng của CII do Nghị Quyết 47 chưa cập nhật vốn điều lệ (chênh lệch do CII phát hành cổ phiếu do thực hiện việc chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi CII42013 tại Đợt 3).

Để khắc phục tình trạng nêu trên, CII đã xin ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 và đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 chấp thuận về việc tạm dừng chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023 theo Nghị Quyết của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 19/01/2023.

Do đó, để cập nhật thông tin liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu đang lưu hành, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá) v.v... Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua phương án phát hành Cổ Phiếu Thưởng như sau (các nội dung khác vẫn không thay đổi so với Nghị Quyết 47):

1. Thông qua phương án phát hành Cổ Phiếu Thưởng với một số nội dung cơ bản như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mã chứng khoán: CII.
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) VND/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 2.840.195.130.000 đồng.
- Mục đích phát hành: phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nhằm tăng quy mô vốn điều lệ phục vụ các hoạt động của CII.
- Nguồn vốn phát hành: nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn cổ phần được căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất trước thời điểm phát hành cổ phiếu được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận, bao gồm các nguồn sau: thặng dư vốn cổ phần; quỹ đầu tư phát triển; lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị cân đối và quyết định nguồn vốn sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Đối tượng phát hành: cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền.
- Tỷ lệ phát hành: 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:14 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 100 quyền sẽ được nhận thêm 14 cổ phiếu mới).
- Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: 284.019.513 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 31.797.370 cổ phiếu (số lượng cổ phiếu quỹ thực tế sẽ được cập nhật tại từng thời điểm tương ứng trong quá trình triển khai và thực hiện việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng theo quy định).
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 252.222.143 cổ phiếu (số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế sẽ được cập nhật tại từng thời điểm tương ứng trong

02
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN MINH
VIỆT NAM
THÀNH
PHỐ HỒ CHÍ MINH

quá trình triển khai và thực hiện việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng theo quy định).

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 35.311.100 cổ phiếu (số lượng cổ phiếu phát hành cụ thể sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền và số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại từng thời điểm tương ứng trong quá trình triển khai và thực hiện việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng theo quy định).
- Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá): 353.111.000.000 đồng (tổng giá trị phát hành cụ thể sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền và số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại từng thời điểm tương ứng trong quá trình triển khai và thực hiện việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng theo quy định).
- Mức tăng vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành Cổ Phiếu Thưởng:
 - Vốn điều lệ trước phát hành: 2.840.195.130.000 đồng.
 - Số vốn điều lệ dự kiến tăng thêm thông qua phát hành Cổ Phiếu Thưởng: 353.111.000.000 đồng (vốn điều lệ tăng thêm sẽ căn cứ theo số lượng cổ phiếu thực tế phát hành).
 - Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 3.193.306.130.000 đồng (vốn điều lệ sau khi phát hành sẽ căn cứ theo số lượng cổ phiếu thực tế phát hành).
- Chuyển nhượng quyền: quyền nhận Cổ Phiếu Thưởng không được phép chuyển nhượng.
- Cổ Phiếu Thưởng không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có): cổ phiếu được phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ hủy bỏ. Cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ, xem như không được phát hành.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.003 cổ phiếu của CII vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu. Với tỷ lệ thực hiện quyền 100:14 thì số cổ phiếu mà cổ đông A sẽ được nhận là $1.003 \times 14 / 100 = 140,4$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu thực tế mà cổ đông A được nhận là 140 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ là 0,4 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.
- Thời gian dự kiến thực hiện: kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023.

2. Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến phương án phát hành Cổ Phiếu Thưởng, cụ thể:

317
TỶ
DẤU
THỊ
PHỐ
HÌNH
CH

- Quyết định và lập phương án chi tiết đối với việc phát hành Cổ Phiếu Thường và/hoặc sửa đổi, bổ sung, thay đổi phương án phát hành khi cần thiết theo tình hình thực tế của CII và theo yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để đảm bảo đợt phát hành được thành công và đúng theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) số lượng cổ phiếu phát hành, tỷ lệ thực hiện quyền, tỷ lệ phát hành theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để triển khai phương án phát hành, (ii) cân đối và quyết định nguồn vốn sử dụng để phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, và (iii) thời điểm phát hành, v.v...;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành Cổ Phiếu Thường với Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước, bổ sung hoặc sửa đổi phương án phát hành theo yêu cầu của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh toàn bộ số Cổ Phiếu Thường thực tế phát hành theo quy định của pháp luật;
- Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành Cổ Phiếu Thường, đăng ký, lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung Cổ Phiếu Thường;
- Sửa đổi Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII về phần vốn điều lệ tăng thêm và thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ với Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh sau khi kết thúc việc phát hành Cổ Phiếu Thường theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; và
- Thực hiện tất cả các thủ tục khác có liên quan để hoàn thành việc phát hành Cổ Phiếu Thường.

3. Trên cơ sở chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị, ủy quyền và giao Tổng Giám Đốc thực hiện các thủ tục và ký kết các hợp đồng, thỏa thuận, hồ sơ và tài liệu liên quan đến (i) việc phát hành Cổ Phiếu Thường và (ii) việc thay đổi vốn điều lệ theo quy định của pháp luật.

Trân trọng kính trình.



Nơi gửi:

- Như trên; và
- Lưu VP.

LÊ VŨ HOÀNG

Số: 151/2023/TTr-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

*“Về việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023
của Trái phiếu chuyển đổi CII42013”*

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh Nghiệp;
- Căn cứ Nghị Định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“**CII**”);
- Căn cứ Nghị Quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 06 năm 2020 của Đại Hội Đồng Cổ Đông (“**Nghị Quyết 44**”), trong đó thông qua phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi CII42013 (“**Trái Phiếu CII42013**”);
- Căn cứ Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 05 năm 2022 của Đại Hội Đồng Cổ Đông (“**Nghị Quyết 47**”), trong đó thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Căn cứ Nghị Quyết số 14/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Hội Đồng Quản Trị thông qua việc lấy ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 bằng văn bản và thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách Trái Chủ;
- Căn cứ Nghị Quyết số 16/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Hội Đồng Quản Trị về việc thông qua nội dung xin ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 bằng văn bản;
- Căn cứ Nghị Quyết ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 về việc Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận không hủy ngang việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023; và



- Căn cứ Bản cáo bạch chào bán Trái Phiếu CII42013 ra công chúng ngày 03 tháng 09 năm 2020.

Căn cứ phương án phát hành Trái Phiếu CII42013 tại Nghị Quyết 44, Trái Phiếu CII42013 sẽ được chuyển đổi định kỳ 6 tháng/lần thành cổ phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Qua đó, số lượng cổ phiếu lưu hành của CII sẽ được điều chỉnh 2 lần/năm do việc chuyển đổi này.

Ngày 20/05/2022, Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua Nghị Quyết 47 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (“**Cổ Phiếu Thưởng**”) với tỷ lệ phát hành là 14%. Triển khai thực hiện Nghị Quyết 47, CII đã nộp hồ sơ phát hành Cổ Phiếu Thưởng đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước. Tuy nhiên, Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chưa chấp thuận việc phát hành Cổ Phiếu Thưởng của CII do Nghị Quyết 47 thông qua phương án phát hành Cổ Phiếu Thưởng chưa cập nhật vốn điều lệ (cập nhật số lượng cổ phiếu đã phát hành do chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 tại Đợt 3).

Nhằm khắc phục tình trạng nêu trên, đồng thời để không phát sinh chênh lệch về vốn điều lệ tại thời điểm ban hành Nghị Quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua phương án phát hành Cổ Phiếu Thưởng với vốn điều lệ tại thời điểm nộp Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước hồ sơ phát hành Cổ Phiếu Thưởng, CII đã xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 và đã được Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 chấp thuận việc tạm dừng chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023 theo Nghị Quyết của Hội Nghi Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 19/01/2023.

Do vậy, Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 thông qua các nội dung sau:

1. Chấp thuận không hủy ngang việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023 theo phương án phát hành Trái Phiếu CII42013 tại Nghị Quyết 44.
2. Ngoài nội dung ở Mục 1 nói trên, các nội dung khác theo phương án phát hành Trái Phiếu CII42013 tại Nghị Quyết 44 vẫn không thay đổi.
3. Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc sửa đổi, điều chỉnh theo yêu cầu của các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để phù hợp với quy định và tình hình thực tế.
4. Trên cơ sở chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị, ủy quyền và giao Tổng Giám Đốc làm việc với các bên có liên quan để thực hiện các thủ tục và ký kết các hồ sơ và tài liệu liên quan đến việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 nêu trên.

Trân trọng kính trình.



Nơi gửi:
- Như trên; và
- Lưu VP.

LÊ VŨ HOÀNG



TỜ TRÌNH

“V/v Thông qua phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng và điều chỉnh giá chuyển đổi trái phiếu CII42013”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

Hội Đồng Quản Trị của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) kính báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông như sau:

A. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

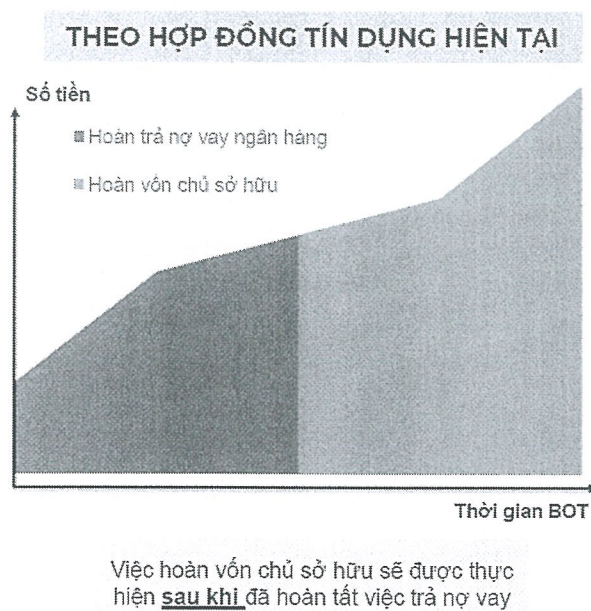
I. Đặc điểm của các dự án BOT hiện nay

Hiện nay, CII đang sở hữu 7 (bảy) dự án BOT giao thông (trực tiếp hoặc gián tiếp qua Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (“CII B&R”). Tính đến ngày 31/12/2022, tổng vốn đầu tư chưa thu hồi tại các dự án này là 20.844 tỷ đồng. Trong đó, vốn chủ sở hữu của CII và CII B&R là 9.277 tỷ đồng và vốn vay là 11.567 tỷ đồng.

Các dự án BOT hiện nay đều có chung các đặc điểm sau:

- Được Chính Phủ đảm bảo lợi nhuận theo tỷ suất cố định tính trên vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án. Lợi nhuận chưa thu hồi của năm nay sẽ được gộp vào vốn gốc chủ sở hữu để tính lợi nhuận cho năm sau (lãi kép theo năm).
- Lãi vay của dự án được tính theo số dư nợ ngân hàng còn lại của dự án, với lãi suất được thả nổi theo lãi suất thực tế phát sinh hàng năm.
- Thời gian thu hồi vốn dài (thông thường trên 10 (mười) năm).
- Dòng tiền ròng tăng theo thời gian do (i) điều chỉnh tăng giá vé thu phí, và (ii) tăng trưởng lưu lượng phương tiện giao thông mỗi năm.
- Dự án chỉ kết thúc thu phí và chuyển giao cho Nhà Nước sau khi đã (i) hoàn trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay ngân hàng; (ii) thu hồi lợi nhuận của chủ sở hữu theo nguyên tắc tính toán lợi nhuận nói trên; và (iii) hoàn trả đầy đủ vốn chủ sở hữu đã đầu tư vào dự án. Nói cách khác, CII/CII B&R chắc chắn sẽ thu hồi được vốn chủ sở hữu và lợi nhuận đầu tư trong các dự án BOT của CII/CII B&R.

- **Đặc thù quan trọng là**, theo nguyên tắc cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng đối với các khoản vay liên quan đến dự án BOT hiện nay, các tổ chức tín dụng có quyền ưu tiên thu trước gốc và lãi vay từ dòng tiền ròng của dự án trước khi công ty dự án hoàn trả lợi nhuận và vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư. Đồ thị sau đây mô tả rõ hơn về nguyên tắc phân bổ dòng tiền ròng của một dự án BOT đã đi vào khai thác:



Qua đồ thị trên, có thể thấy nguồn thu của CII/CII B&R từ các dự án BOT có đặc điểm: (i) vốn và lợi nhuận đầu tư được thu hồi chủ yếu vào cuối chu kỳ dự án; và (ii) số tiền thu được ở giai đoạn cuối dự án là rất lớn.

Bên cạnh đó, với biến động thất thường của lãi suất và hoạt động kém hiệu quả của các dự án BOT khác trên cả nước, các tổ chức tín dụng đang thực hiện siết chặt việc sử dụng nguồn thu của các dự án BOT cũng như hạn chế tài trợ mới cho các dự án BOT.

II. Mục tiêu cần đạt được và giải pháp

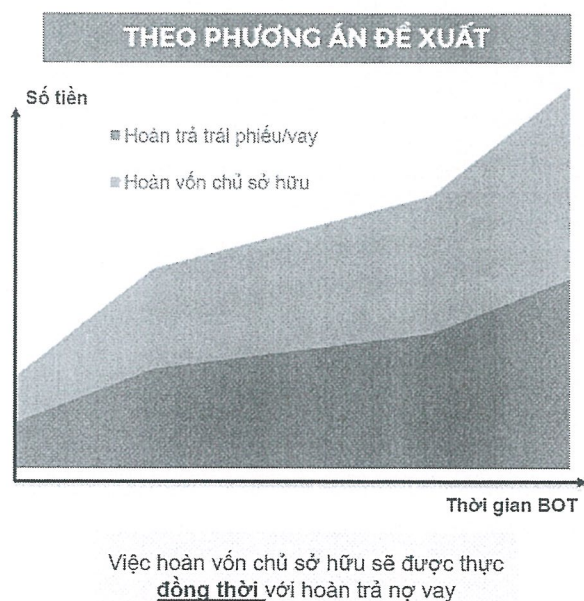
Hội Đồng Quản Trị nhận thấy cần có giải pháp để:

- Sớm thu hồi vốn chủ sở hữu đã đầu tư vào các dự án BOT; và
- Tạo ra dòng tiền ổn định và đều đặn để CII thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông.

Với mục tiêu trên, Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông phương án phát hành 02 (hai) gói trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với các nội dung cơ bản được trình bày ở Mục III bên dưới.

Trường hợp phát hành thành công các trái phiếu chuyển đổi nêu trên, CII sẽ có dòng tiền đều đặn để:

- (i) Trả cổ tức 3 (ba) tháng/lần với tỷ lệ chi trả bình quân đạt hơn 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm);
- (ii) Thanh toán lãi của các trái phiếu chuyển đổi, và
- (iii) Hoàn vốn gốc (nếu có) của các trái phiếu chuyển đổi.



III. Phương án phát hành các trái phiếu chuyển đổi

1. **Gói 1: Phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.522.221.400.000 VNĐ (“Trái Phiếu”)**

Tổ chức phát hành	: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“ Tổ Chức Phát Hành ”)
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá)	: 2.522.221.400.000 VNĐ (hai nghìn năm trăm hai mươi hai tỷ hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng)
Loại hình Trái Phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền
Số lượng phát hành	: 25.222.214 (hai mươi lăm triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm mười bốn) Trái Phiếu
Số lượng đợt phát hành dự kiến	: 01 (một) đợt phát hành
Mệnh giá Trái Phiếu	: 100.000 (một trăm nghìn) VNĐ/Trái Phiếu
Giá phát hành	: Bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu

Loại tiền phát hành và thanh toán	: Đồng Việt Nam (VND hoặc VNĐ)
Đối tượng phát hành	: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua Trái Phiếu theo quy định.
Phương thức phát hành	: Trái Phiếu được phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật hiện hành.
Tỷ lệ thực hiện	: 10:1 (Trái Phiếu sẽ được phát hành cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ cứ mỗi cổ phần phổ thông mà cổ đông đó sở hữu vào ngày chốt danh sách cổ đông thì cổ đông đó sẽ có 01 (một) quyền mua, và cổ đông sở hữu 10 (mười) quyền mua sẽ được mua 01 (một) Trái Phiếu); và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.
Phương án xử lý Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết	<p>: Để đảm bảo không vượt tổng số lượng Trái Phiếu phát hành, số lượng Trái Phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.</p> <p><i>Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 61 cổ phần phổ thông của CII sẽ được quyền mua = $(61 \times 1):10 = 6,10$ trái phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 6 trái phiếu.</i></p> <p>Số lượng Trái Phiếu còn thừa sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được chào bán tiếp cho cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành với các điều khoản và điều kiện tương tự như chào bán cho cổ đông hiện hữu. Cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành đăng ký mua Trái Phiếu phải hoàn tất việc đóng tiền trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn đóng tiền của cổ đông hiện hữu.</p>
Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn	<p>: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu là 2.522.221.400.000 VNĐ (hai nghìn năm trăm hai mươi hai tỷ hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng). Tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để:</p> <p>(i) Góp vốn vào Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309132587 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/07/2009), và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ, với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 2.400.000.000.000 VNĐ (hai nghìn bốn trăm tỷ đồng); và</p>

- (ii) Góp vốn vào Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312869740 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/07/2014), và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ, với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 VNĐ (một nghìn hai trăm tỷ đồng).

Hội Đồng Quản Trị sẽ quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu và số tiền phân bổ cho từng mục đích sử dụng vốn nêu trên trong hạn mức đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt và trên cơ sở linh hoạt, phù hợp với quy định của pháp luật.

Thời gian phát hành	: Dự kiến phát hành trong năm 2023 và ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
Ngày phát hành Trái Phiếu	: Ngày Tổ Chức Phát Hành báo cáo kết quả phát hành Trái Phiếu cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (" Ngày Phát Hành ").
Kỳ hạn Trái Phiếu	: 10 (mười) năm
Ngày đáo hạn	: Ngày tròn 10 (mười) năm kể từ Ngày Phát Hành (" Ngày Đáo Hạn ").
Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu	: Trên cơ sở Tổ Chức Phát Hành đã đầu tư số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (theo các mục đích sử dụng vốn được trình bày ở trên), Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng các khoản thu hồi, được hoàn trả, được thanh toán, được phân chia và/hoặc các khoản tiền khác từ các công ty dưới đây để thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn: <p>(i) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội; và</p> <p>(ii) Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận.</p>
Chuyển nhượng Trái Phiếu	: Người sở hữu Trái Phiếu (" Người Sở Hữu Trái Phiếu ") được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất thủ tục niêm yết trái phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX).

Kỳ tính lãi : Là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (“**Kỳ Tính Lãi**”).

Lãi suất Trái Phiếu : Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:

(i) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là **10%/năm** (mười phần trăm một năm); và

(ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất Trái Phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của **2,5%/năm** (hai phẩy năm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó. “**Lãi Suất Tham Chiếu**” là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy), được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của các ngân hàng tham chiếu (gồm 02 (hai) ngân hàng là: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam). Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn lên đến hai chữ số ở phần thập phân.

Cách tính lãi Trái Phiếu : Lãi Trái Phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Lãi} & & \text{Mệnh} & & \text{Lãi suất} & & \text{Số ngày thực tế} \\ \text{Trái} & = & \text{giá Trái} & \times & \text{Trái Phiếu} & \times & \text{theo dương lịch} \\ \text{Phiếu} & & \text{Phiếu} & & (\%/năm) & & \text{của Kỳ Tính} \\ & & & & & & \text{Lãi liên quan} \\ & & & & & & \hline & & & & & & 365 \end{array}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo dương lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

Thời hạn trả gốc và lãi Trái Phiếu : (i) Đối với lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 3 (ba) tháng/lần, vào ngày tròn 3 (ba) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“**Ngày Trả Lãi**”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật

hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Để làm rõ, Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi Đợt Chuyển Đổi vẫn được tính lãi cho Kỳ Tính Lãi của Đợt Chuyển Đổi đó.

- (ii) Đối với gốc Trái Phiếu: được hoàn trả 01 (một) lần bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn. Nếu Ngày Đáo Hạn là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán gốc Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Chuyển đổi Trái Phiếu : Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu hoặc chỉ thực hiện quyền chuyển đổi một phần đối với toàn bộ số lượng Trái Phiếu nắm giữ thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện chuyển đổi số lượng Trái Phiếu còn lại tại các Đợt Chuyển Đổi tiếp theo. Để tránh hiểu nhầm, số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải là số nguyên.

Các Đợt Chuyển Đổi : Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 10 (mười) đợt (mỗi đợt như vậy được gọi là “**Đợt Chuyển Đổi**”) như sau:

- Đợt Chuyển Đổi 1: Vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 2: Vào ngày tròn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 3: Vào ngày tròn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 4: Vào ngày tròn 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 5: Vào ngày tròn 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 6: Vào ngày tròn 72 (bảy mươi hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 7: Vào ngày tròn 84 (tám mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành;

kể từ Ngày Phát Hành;

- Đợt Chuyển Đổi 8: Vào ngày tròn 96 (chín mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 9: Vào ngày tròn 108 (một trăm lẻ tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành; và
- Đợt Chuyển Đổi 10: Vào ngày tròn 120 (một trăm hai mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

Vào Ngày Đáo Hạn, toàn bộ Trái Phiếu chưa được chuyển đổi sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Cổ phần được chuyển đổi từ Trái Phiếu : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

Giá chuyển đổi : 10.000 (mười nghìn) VNĐ/cổ phần phổ thông

Tỷ lệ chuyển đổi : Tỷ lệ chuyển đổi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = 10$$

Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 10 (mười) cổ phần phổ thông).

Phát hành cổ phần phổ thông để phục vụ cho việc chuyển đổi : Tại các Đợt Chuyển Đổi, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các công việc sau:

- (i) Phát hành một lượng cổ phần phổ thông tương ứng với số lượng Trái Phiếu được đăng ký chuyển đổi bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi ("**Cổ Phần Chuyển Đổi**"), và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi được phát hành cho mục đích chuyển đổi;
- (ii) Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh vốn điều lệ tương ứng (như sửa đổi vốn điều lệ ghi nhận tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành, v.v.);
- (iii) Thực hiện việc đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu

được chuyển đổi từ Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE); và

- (iv) Thực hiện việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

Điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài : Tại thời điểm chuyển đổi, Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu theo quy định tại phương án phát hành và phải tuân thủ các quy định của pháp luật tại từng thời điểm về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Để phục vụ cho việc chuyển đổi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, (i) tỷ lệ khóa room, (ii) số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, và (iii) số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông được xác định như sau:

(1) Tỷ lệ khóa room

Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện việc khóa room kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn, với tỷ lệ khóa room là **40%** (bốn mươi phần trăm), trừ trường hợp Đại Hội Đồng Cổ Đông có quyết định khác.

(2) Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài

Tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài		Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư trong nước đăng ký chuyển đổi		Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi có thể phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài trong phạm vi mà Tổ Chức Phát Hành đã khóa room trước đó
Q_{NN}^i	=	$\frac{(Q_{TN}^i \times A^i)}{(1 - A^i)}$	+	$(A^i - X^i) \times C^i$

Trong đó:

- Q_{NN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i.
- Q_{TN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư trong nước tại Đợt Chuyển Đổi i.
- A^i : tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- X^i : tỷ lệ khóa room đang có hiệu lực tại Đợt Chuyển Đổi i.
- C^i : tổng số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- i : số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 10).

(3) Số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông

$$T_{NN}^i = Q_{DK}^i \times T^i$$

Trong đó:

- T_{NN}^i : số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại Đợt Chuyển Đổi i.
- Q_{DK}^i : số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i.
- T^i : được xác định bằng $\frac{Q_{NN}^i}{\sum Q_{TDK}^i}$, trong đó:
 - Q_{NN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i, được xác định theo công thức ở Mục (2) nêu trên.
 - $\sum Q_{TDK}^i$: tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tương ứng với tổng số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i. Để làm rõ, $\sum Q_{TDK}^i$ được xác định bằng cách lấy tổng số lượng Trái Phiếu mà tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài đăng ký chuyển đổi tại Đợt Chuyển Đổi i nhân (x) với tỷ lệ chuyển đổi là 10 (mười).

Cho mục đích của cách tính nêu trên:

- + Trường hợp Q_{NN}^i lớn hơn $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính bằng 1; hoặc
- + Trường hợp Q_{NN}^i nhỏ hơn hoặc bằng $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính theo công thức nêu trên.
- i: số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 10).

Niêm yết Trái Phiếu : Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đưa toàn bộ Trái Phiếu được phát hành đăng ký, lưu ký tập trung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX). Sau khi thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu, cổ phiếu mới được chuyển đổi từ Trái Phiếu sẽ

được đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Luật điều chỉnh : Pháp luật Việt Nam

Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu : - Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu;

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật có liên quan và theo quy định của các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu; và

- Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị : Dựa trên phương án phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua, Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị toàn quyền quyết định tất cả vấn đề và thực hiện công việc cần thiết liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu tại các mục nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc cụ thể như sau:

- Quyết định chi tiết phương án phát hành Trái Phiếu và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- Triển khai các thủ tục xin phép Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có) để phê chuẩn việc phát hành Trái Phiếu;
- Quyết định thời điểm thích hợp để phát hành Trái Phiếu và phương thức phát hành;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu và phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh mục đích sử dụng vốn chi tiết, việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động, v.v.) theo tình hình và điều kiện thực tế phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt nhằm đảm bảo sử dụng vốn một cách hiệu quả nhất phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Tổ Chức Phát Hành;
- Thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại từng Đợt Chuyển Đổi;

- Phê duyệt việc phát hành cổ phần phổ thông phục vụ cho việc chuyển đổi, tính toán số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi và các điều kiện khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành;
- Xử lý trường hợp các Trái Phiếu không được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông và thực hiện báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông tại cuộc họp gần nhất;
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;
- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành tại Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;
- Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để (i) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số Trái Phiếu phát hành thành công sau đợt phát hành, (ii) hủy đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, và (iii) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:
 - + Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;
 - + Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc hủy đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và hủy đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam đối với số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi; và
 - + Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc

đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam đối với số lượng cổ phần phổ thông được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi;

- Thực hiện thủ tục khóa room theo quyết định của Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Quyết định sửa đổi điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành điều chỉnh giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật;
- Quyết định phương án, cách thức chào bán Trái Phiếu, tiêu chuẩn đối với cán bộ, nhân viên được phép mua Trái Phiếu; lập danh sách cán bộ, nhân viên được phép mua Trái Phiếu; và quyết định các vấn đề khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu cho cán bộ, nhân viên (đối với số lượng Trái Phiếu còn thừa sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các nội dung khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở, việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan tới các nội dung nêu trên, hoặc thực hiện các nội dung phát sinh khác để hoàn thành việc phát hành Trái Phiếu.

Ủy quyền và giao : Trên cơ sở phê duyệt của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng
Tổng Giám Đốc Quản Trị, ủy quyền và giao Tổng Giám Đốc thực hiện các công
việc sau:

- Ký kết các hồ sơ và tài liệu liên quan đến việc đến (i) việc phát hành, đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết Trái Phiếu; (ii) việc thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông; (iii) việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, (iv) việc đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ

Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi; (v) việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành; và (vi) các công việc và thủ tục khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu;

- Làm việc và giải trình, điều chỉnh với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về các hồ sơ, tài liệu, công việc và thủ tục nêu trên; và
- Quyết định các vấn đề và thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám Đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công các công việc được liệt kê ở trên.

2. Gói 2: Phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 1.977.778.600.000 VNĐ (“Trái Phiếu”)

- Tổ chức phát hành : Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“**Tổ Chức Phát Hành**”)
- Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) : 1.977.778.600.000 VNĐ (một nghìn chín trăm bảy mươi bảy tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng)
- Loại hình Trái Phiếu : Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền
- Số lượng phát hành : 19.777.786 (mười chín triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi sáu) Trái Phiếu
- Số lượng đợt phát hành dự kiến : 01 (một) đợt phát hành
- Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000 (một trăm nghìn) VNĐ/Trái Phiếu
- Giá phát hành : Bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu
- Loại tiền phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam (VND hoặc VNĐ)
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua Trái Phiếu theo quy định.
- Phương thức phát hành : Trái Phiếu được phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Tỷ lệ thực hiện : 20:1 (Trái Phiếu sẽ được phát hành cho cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ cứ mỗi cổ phần phổ thông mà cổ đông đó sở hữu vào ngày chốt danh sách cổ đông thì cổ đông đó sẽ có 01 (một) quyền mua, và cổ đông sở hữu

20 (hai mươi) quyền mua sẽ được mua 01 (một) Trái Phiếu); và quyền mua được chuyển nhượng 01 (một) lần.

Phương án xử lý Trái Phiếu lẻ và Trái Phiếu không phân phối hết : Để đảm bảo không vượt tổng số lượng Trái Phiếu phát hành, số lượng Trái Phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 61 cổ phần phổ thông của CII sẽ được quyền mua = $(61 \times 1):20 = 3,05$ trái phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 3 trái phiếu.

Số lượng Trái Phiếu còn thừa sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác theo hình thức đấu giá.

Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn : Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu là 1.977.778.600.000 VNĐ (một nghìn chín trăm bảy mươi bảy tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng). Tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để:

- (i) Thanh toán trái phiếu CIIB2024009 (mã chứng khoán: CII120018) được phát hành ra công chúng bởi CII ngày 28/12/2020: 500.000.000.000 VNĐ (năm trăm tỷ đồng);
- (ii) Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 (mã chứng khoán: CII121006) được phát hành ra công chúng bởi CII ngày 13/04/2021: 590.000.000.000 VNĐ (năm trăm chín mươi tỷ đồng); và
- (iii) Góp vốn vào Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312869740 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/07/2014), và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ, với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 VNĐ (một nghìn hai trăm tỷ đồng).

Hội Đồng Quản Trị sẽ quyết định chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu và số tiền phân bổ cho từng mục đích sử dụng vốn nêu trên trong hạn mức đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt và trên cơ sở linh hoạt, phù hợp với quy định của pháp luật.

Thời gian phát hành	: Tối đa không quá 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 phê chuẩn, ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị quyết định thời gian phát hành cụ thể sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được chấp thuận của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
Ngày phát hành Trái Phiếu	: Ngày Tổ Chức Phát Hành báo cáo kết quả phát hành Trái Phiếu cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (" Ngày Phát Hành ").
Kỳ hạn Trái Phiếu	: 10 (mười) năm
Ngày đáo hạn	: Ngày tròn 10 (mười) năm kể từ Ngày Phát Hành (" Ngày Đáo Hạn ").
Kế hoạch bố trí nguồn vốn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu	<p>: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng các khoản thu hồi, được hoàn trả, được thanh toán, được phân chia và/hoặc các khoản tiền khác từ các công ty dưới đây để thanh toán lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội (có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309132587 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/07/2009); và (ii) Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận.
Chuyển nhượng Trái Phiếu	: Người sở hữu Trái Phiếu (" Người Sở Hữu Trái Phiếu ") được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn tất thủ tục niêm yết trái phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX).
Kỳ tính lãi	Là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (" Kỳ Tính Lãi ")
Lãi suất Trái Phiếu	<p>: Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên</u>: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là 10%/năm (mười phần trăm một năm). (ii) <u>Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo</u>: Lãi suất Trái Phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của 2,5%/năm (hai phẩy năm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó. "Lãi Suất

Tham Chiếu” là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy), được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của các ngân hàng tham chiếu (gồm 02 (hai) ngân hàng là: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam). Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn lên đến hai chữ số ở phần thập phân.

Cách tính lãi Trái Phiếu : Lãi Trái Phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{Lãi Trái Phiếu} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi suất Trái Phiếu (\%/năm)} \times \text{Số ngày thực tế theo dương lịch của Kỳ Tính Lãi liên quan}}{365}$$

Để làm rõ, số ngày thực tế theo dương lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó, và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó cho đến nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

Thời hạn trả gốc và lãi Trái Phiếu : (i) Đối với lãi Trái Phiếu: được trả định kỳ 3 (ba) tháng/lần, vào ngày tròn 3 (ba) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“**Ngày Trả Lãi**”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Để làm rõ, Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi Đợt Chuyển Đổi vẫn được tính lãi cho Kỳ Tính Lãi của Đợt Chuyển Đổi đó.

(ii) Đối với gốc Trái Phiếu: được hoàn trả 01 (một) lần bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn. Nếu Ngày Đáo Hạn là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì việc thanh toán

gốc Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Chuyển đổi Trái Phiếu : Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu hoặc chỉ thực hiện quyền chuyển đổi một phần đối với toàn bộ số lượng Trái Phiếu nắm giữ thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện chuyển đổi số lượng Trái Phiếu còn lại tại các Đợt Chuyển Đổi tiếp theo. Để tránh hiểu nhầm, số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải là số nguyên.

Các Đợt Chuyển Đổi : Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 10 (mười) đợt (mỗi đợt như vậy được gọi là “**Đợt Chuyển Đổi**”) như sau:

- Đợt Chuyển Đổi 1: Vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 2: Vào ngày tròn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 3: Vào ngày tròn 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 4: Vào ngày tròn 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 5: Vào ngày tròn 60 (sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 6: Vào ngày tròn 72 (bảy mươi hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 7: Vào ngày tròn 84 (tám mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 8: Vào ngày tròn 96 (chín mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành;
- Đợt Chuyển Đổi 9: Vào ngày tròn 108 (một trăm lẻ tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành; và
- Đợt Chuyển Đổi 10: Vào ngày tròn 120 (một trăm hai mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

Vào Ngày Đáo Hạn, toàn bộ Trái Phiếu chưa được chuyển

đổi sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Cổ phần được chuyển đổi từ Trái Phiếu

: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

Giá chuyển đổi

: 10.000 (mười nghìn) VNĐ/cổ phần phổ thông

Tỷ lệ chuyển đổi

: Tỷ lệ chuyển đổi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = 10$$

Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 10 (mười) cổ phần phổ thông).

Phát hành cổ phần phổ thông để phục vụ cho việc chuyển đổi

: Tại các Đợt Chuyển Đổi, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện các công việc sau:

- (i) Phát hành một lượng cổ phần phổ thông tương ứng với số lượng Trái Phiếu được đăng ký chuyển đổi bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi ("**Cổ Phần Chuyển Đổi**"), và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi được phát hành cho mục đích chuyển đổi;
- (ii) Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh vốn điều lệ tương ứng (như sửa đổi vốn điều lệ ghi nhận tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành, v.v.);
- (iii) Thực hiện việc đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE); và
- (iv) Thực hiện việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

Điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài

: Tại thời điểm chuyển đổi, Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu theo quy định tại phương án phát hành và phải tuân thủ các quy định của pháp luật tại từng thời điểm về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Để phục vụ cho việc chuyển đổi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, (i) tỷ lệ khóa room, (ii) số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài, và (iii) số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông được xác định như sau:

(1) Tỷ lệ khóa room

Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện việc khóa room kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn, với tỷ lệ khóa room là **40%** (bốn mươi phần trăm), trừ trường hợp Đại Hội Đồng Cổ Đông có quyết định khác.

(2) Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài

Tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài		Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư trong nước đăng ký chuyển đổi		Số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi có thể phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài trong phạm vi mà Tổ Chức Phát Hành đã khóa room trước đó
Q_{NN}^i	=	$\frac{(Q_{TN}^i \times A^i)}{(1 - A^i)}$	+	$(A^i - X^i) \times C^i$

Trong đó:

- Q_{NN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái

Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i.

- Q_{TN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi phát hành thêm cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư trong nước tại Đợt Chuyển Đổi i.
- A^i : tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- X^i : tỷ lệ khóa room đang có hiệu lực tại Đợt Chuyển Đổi i.
- C^i : tổng số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành của Tổ Chức Phát Hành tại Đợt Chuyển Đổi i.
- i : số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 10).

(3) Số lượng Trái Phiếu tối đa mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông

$$T_{NN}^i = Q_{DK}^i \times T^i$$

Trong đó:

- T_{NN}^i : số lượng Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại Đợt Chuyển Đổi i.
- Q_{DK}^i : số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i.
- T^i : được xác định bằng $\frac{Q_{NN}^i}{\sum Q_{TDK}^i}$, trong đó:
 - Q_{NN}^i : tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tối đa phát hành cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i, được xác định theo công thức ở Mục (2) nêu trên.

- $\sum Q_{TDK}^i$: tổng số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi tương ứng với tổng số lượng Trái Phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi i. Để làm rõ, $\sum Q_{TDK}^i$ được xác định bằng cách lấy tổng số lượng Trái Phiếu mà tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài đăng ký chuyển đổi tại Đợt Chuyển Đổi i nhân (x) với tỷ lệ chuyển đổi là 10 (mười).

Cho mục đích của cách tính nêu trên:

- + Trường hợp Q_{NN}^i lớn hơn $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính bằng 1; hoặc
- + Trường hợp Q_{NN}^i nhỏ hơn hoặc bằng $\sum Q_{TDK}^i$ thì T^i được tính theo công thức nêu trên.
- i: số thứ tự của các Đợt Chuyển Đổi (lần lượt từ Đợt 1 đến Đợt 10).

Niêm yết Trái Phiếu : Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ đưa toàn bộ Trái Phiếu được phát hành đăng ký, lưu ký tập trung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX). Sau khi thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu, cổ phiếu mới được chuyển đổi từ Trái Phiếu sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Luật điều chỉnh : Pháp luật Việt Nam

Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu : - Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu;

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật có liên quan và theo quy định của các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu; và

- Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị : Dựa trên phương án phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua, Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền

và giao Hội Đồng Quản Trị toàn quyền quyết định tất cả vấn đề và thực hiện công việc cần thiết liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu tại các mục nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc cụ thể như sau:

- Quyết định chi tiết phương án phát hành Trái Phiếu và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
- Triển khai các thủ tục xin phép Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có) để phê chuẩn việc phát hành Trái Phiếu;
- Quyết định thời điểm thích hợp để phát hành Trái Phiếu và phương thức phát hành;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu và phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh mục đích sử dụng vốn chi tiết, việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động, v.v.) theo tình hình và điều kiện thực tế phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt nhằm đảm bảo sử dụng vốn một cách hiệu quả nhất phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Tổ Chức Phát Hành;
- Thực hiện việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại từng Đợt Chuyển Đổi;
- Phê duyệt việc phát hành cổ phần phổ thông phục vụ cho việc chuyển đổi, tính toán số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi và các điều kiện khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành;
- Xử lý trường hợp các Trái Phiếu không được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông và thực hiện báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông tại cuộc họp gần nhất;
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành (do thay đổi vốn điều lệ) sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;

- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành tại Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh sau khi việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông hoàn thành;
- Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để (i) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số Trái Phiếu phát hành thành công sau đợt phát hành, (ii) hủy đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, và (iii) đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:
 - Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam;
 - Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc hủy đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và hủy đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam đối với số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông tại mỗi Đợt Chuyển Đổi; và
 - Thực hiện các thủ tục, công việc liên quan đến việc đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam đối với số lượng cổ phần phổ thông được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi;
 - Thực hiện thủ tục khóa room theo quyết định của Đại Hội Đồng Cổ Đông;

- Quyết định sửa đổi điều kiện chuyển đổi đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành điều chỉnh giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật;
- Quyết định phương án, cách thức chào bán, các tiêu chuẩn, đối tượng và các vấn đề khác liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu cho các nhà đầu tư khác theo hình thức đấu giá (đối với số lượng Trái Phiếu còn thừa sau khi kết thúc thời hạn phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác có liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các nội dung khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở, việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan tới các nội dung nêu trên, hoặc thực hiện các nội dung phát sinh khác để hoàn thành việc phát hành Trái Phiếu.

Ủy quyền và giao
Tổng Giám Đốc

: Trên cơ sở phê duyệt của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị, ủy quyền và giao Tổng Giám Đốc thực hiện các công việc sau:

- Ký kết các hồ sơ và tài liệu liên quan đến việc đến (i) việc phát hành, đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết Trái Phiếu; (ii) việc thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông; (iii) việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, (iv) việc đăng ký lưu ký, đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại mỗi Đợt Chuyển Đổi; (v) việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành; và (vi) các công việc và thủ tục khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu;
- Làm việc và giải trình, điều chỉnh với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về các hồ sơ, tài liệu, công việc và thủ tục nêu trên; và
- Quyết định các vấn đề và thực hiện các công việc khác

mà Tổng Giám Đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công các công việc được liệt kê ở trên.

IV. Kết luận và kiến nghị

Hội Đồng Quản Trị nhận thấy rằng, việc phát hành 02 (hai) gói trái phiếu chuyển đổi nêu trên thật sự cần thiết cho CII. Trong trường hợp phát hành trái phiếu chuyển đổi thành công, CII sẽ có dòng tiền mặt đều đặn hàng ngày từ các trạm thu phí để có thể (i) trả lãi trái phiếu chuyển đổi; (ii) trả cổ tức tiền mặt đều đặn 3 (ba) tháng/lần cho cổ đông; và (iii) hoàn trả nợ gốc trái phiếu cuối kỳ (nếu có).

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông các nội dung như sau:

1. Thông qua phương án phát hành các trái phiếu chuyển đổi nêu trên;
2. Thông qua việc chốt tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa đối với cổ phiếu CII đang niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn là **40%** (bốn mươi phần trăm), tương ứng với việc phong tỏa tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa đối với cổ phiếu CII đang niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE) là **9%** (chín phần trăm), để phục vụ cho việc chuyển đổi Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài;
3. Thông qua việc đăng ký lưu ký toàn bộ các trái phiếu chuyển đổi nêu trên sau khi được phát hành tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam; và
4. Thông qua việc niêm yết toàn bộ các trái phiếu chuyển đổi nêu trên sau khi được phát hành tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

B. ĐIỀU CHỈNH GIÁ CHUYỂN ĐỔI CỦA TRÁI PHIẾU

Năm 2020, CII đã phát hành trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu với giá chuyển đổi cơ sở ban đầu là 21.494 VNĐ (hai mươi một nghìn bốn trăm chín mươi tư đồng), giá chuyển đổi các kỳ tiếp theo (6 (sáu) tháng/lần) bằng giá chuyển đổi của kỳ trước đó nhân (x) với $(1 + 6\%)$.

Trong thời gian vừa qua, thị trường chứng khoán có nhiều biến động theo chiều hướng xấu nên giá chuyển đổi (tính theo công thức cũ) không còn phù hợp. Ngoài ra, Hội Đồng Quản Trị nhận thấy:

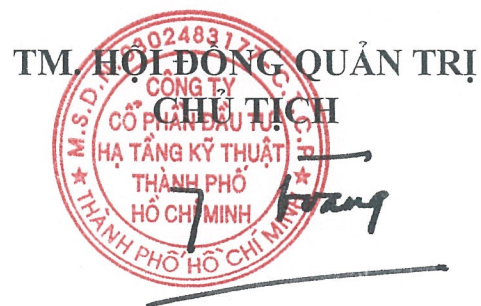
- CII sắp sửa trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông.
- CII sắp chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông.
- CII mong muốn nhà đầu tư trái phiếu chuyển đổi đồng hành cùng CII trong thời gian tới.

- CII cũng có thể sẽ phát hành lượng lớn trái phiếu chuyển đổi với giá chuyển đổi 10.000 (mười nghìn) VNĐ/cổ phần phổ thông (nếu được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua).

Do vậy, Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông:

1. Thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi cho trái phiếu chuyển đổi. Theo đó, giá chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi CII42013 được áp dụng từ Đợt 6 trở đi là 10.000 (mười nghìn) VNĐ/cổ phần phổ thông. Với việc điều chỉnh giá chuyển đổi như trên, Điều Khoản Chống Pha Loãng đã nêu tại Nghị Quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 sẽ không được áp dụng kể từ Đợt 6.
2. Ngoài nội dung điều chỉnh giá chuyển đổi và Điều Khoản Chống Pha Loãng như đã nêu tại Mục 1, các nội dung khác trong phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi CII42013 tại Nghị Quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 không thay đổi.
3. Ủy quyền và giao Hội Đồng Quản Trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc điều chỉnh giá chuyển đổi nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xin các chấp thuận cần thiết; sửa đổi và điều chỉnh các hồ sơ, tài liệu liên quan đến trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo yêu cầu của Cơ Quan Quản Lý Nhà Nước phù hợp với quy định và tình hình thực tế).
4. Trên cơ sở chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị, ủy quyền và giao Tổng Giám Đốc làm việc với các bên có liên quan để thực hiện các thủ tục và ký kết các hồ sơ và tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh giá chuyển đổi và Điều Khoản Chống Pha Loãng của trái phiếu chuyển đổi CII42013 nêu trên.

Trân trọng kính trình.



Nơi gửi:

- Như trên; và
- Lưu VP.

LÊ VŨ HOÀNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“**Công Ty**” hoặc “**CII**”) ngày 30 tháng 06 năm 2022 và các sửa đổi, bổ sung (nếu có); và
- Căn cứ kết quả biểu quyết các vấn đề đã được phiên họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 ngày 26/04/2023 thông qua.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Quy chế tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh.

Kết quả biểu quyết:

Không có ý kiến

Số phiếu:

Tỷ lệ: %

Điều 2. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA) ký ngày 27/03/2023 đính kèm tài liệu đại hội.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

Điều 3. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023 theo Báo cáo số 143/2023/BC-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

Điều 4. Thông qua Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về công tác quản lý, điều hành công ty năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023; Báo cáo đánh giá của Thành viên Hội Đồng Quản Trị độc lập năm 2022; Báo cáo của Ban Kiểm Soát về kết quả giám sát hoạt động Công Ty năm 2022; và Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2022 theo Báo cáo số 144/2023/BC-HĐQT-CII ngày 03/04/2023, Báo cáo số 145/2023/BC-CII ngày 03/04/2023, Báo cáo số 146/2023/BC-BKS-CII ngày 03/04/2023, và Báo cáo số 24/2023/BC-HĐQT-CII ngày 30/01/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

Điều 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Tờ trình số 147/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

Điều 6. Thông qua việc chọn Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA), thành viên duy nhất tại Việt Nam của AGN INTERNATIONAL, làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 cho Công Ty theo Tờ trình số 148/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

- Điều 7.** Thông qua việc lưu ký và niêm yết trái phiếu Công Ty sẽ phát hành ra công chúng và các nội dung khác theo Tờ trình số 149/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

- Điều 8.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và các nội dung khác theo Tờ trình số 150/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

- Điều 9.** Thông qua việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023 của Trái phiếu chuyển đổi CII42013 và các nội dung khác theo Tờ trình số 151/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
Số phiếu:	Số phiếu:	Số phiếu:
Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %	Tỷ lệ: %

- Điều 10.** Thông qua các phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng, việc điều chỉnh giá chuyển đổi cho trái phiếu chuyển đổi và các nội dung khác theo Tờ trình số 152/2023/TTr-HĐQT-CII ngày 03/04/2023.

Kết quả biểu quyết:

Đồng ý

Không đồng ý

Không có ý kiến

Số phiếu:

Số phiếu:

Số phiếu:

Tỷ lệ: %

Tỷ lệ: %

Tỷ lệ: %

Điều 11. Nghị Quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, tất cả các cổ đông của Công Ty, thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, toàn thể cán bộ - công nhân viên của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- Như Điều 11; và
- Lưu VP.