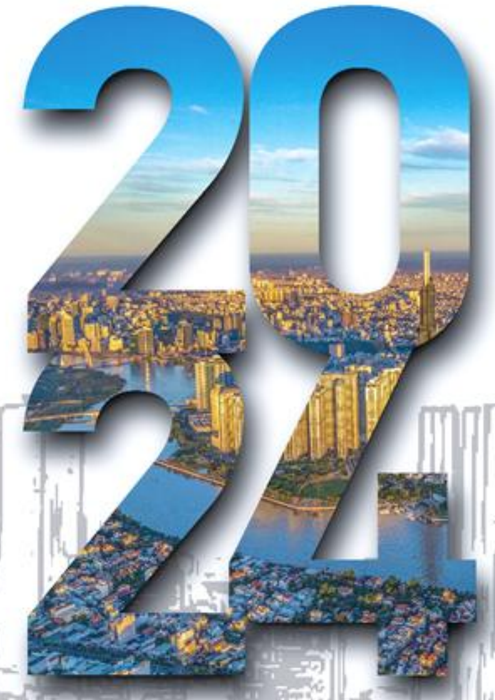
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Số điện thoại: 028-3622 1025

Website: www.cii.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Xây dựng hạ tầng - Kiến tạo giá trị



MỤC LỤC

A. GIỚI THIỆU CÔNG TY CII

B. TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

C. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

D. THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

E. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

CHƯƠNG 1: THÔNG TIN CHUNG 01

1. Quá trình hình thành và phát triển 01
2. Quá trình thay đổi vốn điều lệ của CII từ 2001 – 2023 07
3. Cấu trúc doanh nghiệp 09
4. Sơ đồ tổ chức 11
5. Thông tin cổ phiếu, cơ cấu cổ đông và giao dịch cổ phiếu quỹ 23

CHƯƠNG 2: LĨNH VỰC KINH DOANH 25

1. Lĩnh vực kinh doanh 25
2. Các rủi ro trọng yếu ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty 33
3. Biện pháp quản trị rủi ro 41

CHƯƠNG 3: TÌNH HÌNH VỀ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 43

1. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 45
2. Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự 69
2. Tình hình hoạt động quan hệ nhà đầu tư 71
3. Hoạt động từ thiện 73

CHƯƠNG 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC 83

1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 83
2. Tình hình tài chính 85

CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY 89

1. Đánh giá của hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của công ty 89
2. Kế hoạch của hội đồng quản trị năm 2024 91

CHƯƠNG 6: TÌNH HÌNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024 93

1. Hoạt động của hội đồng quản trị (“HĐQT”) 93
2. Hoạt động của ban kiểm soát 109
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, ban giám đốc và ban kiểm soát 113

CHƯƠNG 7: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 119

1. Đánh Giá Chung Về Tình Hình Hoạt Động Năm 2025 119
2. Các Hoạt Động Cụ Thể Trong Năm 2025 121

CHƯƠNG 8: BÁO CÁO TÀI CHÍNH 125



Báo cáo thường niên 2024 Công ty CII

GIỚI THIỆU CÔNG TY CII

Tên Công Ty: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM ("Công Ty/ CII")

Tên viết tắt: CII

Mã chứng khoán: CII

Vốn điều lệ: 3.197.524.130.000 VND (tại ngày 31/12/2024) (*)

Vốn chủ sở hữu: 9.124.385.657.359 VND (tại ngày 31/12/2024)

Người đại diện pháp luật: Ông Lê Quốc Bình

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, đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 27 tháng 02 năm 2025.

Địa chỉ: CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Số điện thoại: 028-3622 1025

Website: www.cii.com.vn

(*) Ngày 03/02/2025, công ty đã chuyển đổi trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu tương đương số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 228.224.170 cổ phiếu và vốn điều lệ của công ty tăng lên 5.479.765.830.000 VND



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CII phát triển thành một tập đoàn đầu tư trong lĩnh vực đầu tư và phát triển hạ tầng giao thông. Hoạt động kinh doanh cốt lõi của CII là đầu tư tài chính trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng, vận hành theo mô hình CII Holdings. Theo mô hình này:

- Vai trò và nhiệm vụ của CII: Quản lý điều phối chung CII Group, nghiên cứu phát triển dự án, quản lý vốn, quản lý dự án đầu tư, hỗ trợ, thu xếp vốn cho các dự án của công ty con, kêu gọi đầu tư trực tiếp và gián tiếp vào các dự án.
- Nhiệm vụ của các công ty con: quản lý khai thác dự án, sử dụng nguồn vốn huy động có hiệu quả, tạo ra giá trị tăng thêm cho CII Group, nâng cao năng lực chuyên môn được phân công, liên kết với các công ty con để tối ưu hóa sử dụng nguồn lực của CII Group .

Báo cáo thường niên 2024 Công ty CII

TẦM NHÌN

Phát triển trở thành một trong những Tập Đoàn đầu tư hàng đầu trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam, trong đó chú trọng các dự án thuộc lĩnh vực cầu đường, giao thông.

SỨ MỆNH

Cơ sở hạ tầng là nền tảng phát triển kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng càng hoàn thiện, kinh tế càng phát triển;

Đầu tư vào các dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu vì sự phát triển bền vững của xã hội, giúp tạo ra nhiều việc làm và nâng cao cuộc sống của người dân;

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

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tham gia thúc đẩy quá trình xã hội hóa trong lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Nâng cao hiệu quả của công cuộc đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị thông qua việc hình thành cách kênh huy động vốn đầu tư mới từ nguồn vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính nước ngoài, nguồn vốn nhàn rỗi trong dân và các thành phần kinh tế để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật.

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ Đông,

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị và Ban Lãnh Đạo Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM, tôi xin gửi tới Quý Cổ Đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Thưa Quý Vị,

Năm 2024, tình hình kinh tế thế giới đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro. Tốc độ tăng trưởng dự báo chậm lại so với năm 2023 do tác động của lạm phát, chính sách tiền tệ thắt chặt, xung đột chính trị và biến đổi khí hậu, đòi hỏi các quốc gia phải có chính sách linh hoạt và phối hợp để ứng phó.

Trong bối cảnh đó, Chính phủ Việt Nam đã chủ động ban hành những chính sách điều hành kinh tế phù hợp, linh hoạt giúp nền kinh tế trong nước tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét, tăng trưởng khởi sắc, lạm phát được kiểm soát hiệu quả, duy trì đà tăng trưởng tích cực với GDP năm 2024 của cả nước tăng 7,09% so với năm trước, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới.

Để thích ứng với biến động của thị trường, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh ("CII") đã có những chiến lược linh hoạt trong việc thực hiện tái cơ cấu, cải thiện hiệu quả tình hình tài chính, đẩy mạnh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý tại các dự án cũng như nghiên cứu, đánh giá, đầu tư, quản lý và vận hành khai thác các dự án BOT cầu đường giao thông của CII ... giúp công ty giảm rủi ro hoạt động và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Tình hình hoạt động tại các mảng kinh doanh chính của CII trong năm 2024 như sau:

❖ Đối với mảng hạ tầng giao thông:

Doanh thu thu phí giao thông năm 2024 của CII đã tăng khoảng 52% so với cùng kỳ, đạt hơn 2.560 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT). Mức tăng trưởng này chủ yếu đến từ các yếu tố sau:

- Tăng giá vé cho 2 dự án BOT: Cuối tháng 12/2023, Bộ Giao thông Vận tải đã phê duyệt việc tăng giá vé thu phí khoảng 18% cho 2 dự án BOT mở rộng QL1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và cầu Cổ Chiên.
- Hợp nhất tròn năm dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận: Đây là dự án có quy mô đầu tư lớn nhất trong danh mục hiện tại, đóng góp hơn 42% tổng doanh thu thu phí năm 2024 của CII. Trong khi đó, cùng kỳ năm trước, dự án này chỉ bắt đầu được hợp nhất từ Q4.2023. Đồng thời, dự án này cũng ghi nhận tăng trưởng lưu lượng xe mạnh mẽ nhất trong danh mục, đạt khoảng 28% so với cùng kỳ, góp phần quan trọng vào mức tăng doanh thu thu phí của CII.

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

❖ **Đối với mảng bất động sản:**

(i) Đánh giá chung về thị trường bất động sản:

- Năm 2024 đánh dấu bước ngoặt quan trọng đối với thị trường bất động sản khi Nhà nước ban hành và sửa đổi hàng loạt quy định pháp lý. Đặc biệt, ba bộ luật then chốt—Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai—được thông qua và có hiệu lực sớm từ tháng 8/2024. Những thay đổi này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ các nút thắt pháp lý, củng cố niềm tin của nhà đầu tư, qua đó cải thiện thanh khoản và khơi thông dòng vốn cho toàn thị trường.

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

- Năm 2024 đánh dấu cột mốc quan trọng sau những nỗ lực bền bỉ khi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") – công ty con của CII – đã chính thức nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM. Dự án, với tên thương mại "Jasari", có tổng mức đầu tư gần 4.500 tỷ đồng, khẳng định năng lực và uy tín của NBB trong việc phát triển các dự án bất động sản quy mô lớn.
- Đây là bước tiến quan trọng để Công ty NBB đẩy nhanh các thủ tục pháp lý cũng như triển khai công tác xây dựng và bán hàng trong thời gian tới. Thành công này cũng tạo động lực mạnh mẽ để CII tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng, thúc đẩy tiến trình pháp lý cho các dự án chiến lược khác, góp phần vào sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và thị trường.
- Tuy nhiên, trên thực tế, quá trình thực thi vẫn cần thời gian để các cơ quan quản lý điều chỉnh quy trình và bộ máy nhân sự phù hợp với chính sách mới. Vì vậy, thị trường vẫn sẽ tiếp tục có những tiến triển chậm trong khi chờ các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục ban hành các hướng dẫn chi tiết, đảm bảo khung pháp lý rõ ràng nhằm thúc đẩy sự phục hồi bền vững của thị trường.

❖ **Đánh giá công tác huy động và thu hồi vốn**

Năm 2024 không chỉ ghi dấu những bước tiến quan trọng của CII trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, mà còn đánh dấu những thành công nổi bật trong công tác huy động và tái cấu trúc nguồn vốn. Với chiến lược tài chính linh hoạt và tầm nhìn dài hạn, CII đã chủ động mở rộng các kênh huy động vốn, tối ưu hóa cấu trúc tài chính, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

i. Tái cấu trúc nguồn vốn

Từ năm 2023, CII đã chủ động tái cấu trúc nguồn vốn với 3 mục tiêu trọng tâm: kéo dài thời hạn vay phù hợp với thời gian vận hành thu phí của các dự án BOT, giảm chi phí lãi vay và tối ưu dòng tiền ròng thu hồi từ các dự án.

Trong giai đoạn 2023-2024, tổng giá trị tái cấu trúc đã đạt gần 18.000 tỷ đồng. Kết quả này không chỉ khẳng định năng lực quản trị tài chính hiệu quả của CII trong lĩnh vực hạ tầng giao thông mà còn phản ánh sự tin tưởng của nhà đầu tư và cổ đông vào chiến lược phát triển của công ty.

ii. Thực hiện chi trả cổ tức

Thành công trong tái cấu trúc nguồn vốn đã giúp CII đảm bảo nguồn lực chi trả cổ tức cho cổ đông. Cụ thể, trong năm 2024, CII đã chi trả 3 đợt cổ tức với tổng giá trị khoảng **368 tỷ đồng**, tương đương tỷ lệ chi trả **12%** trên vốn điều lệ. Việc duy trì chi trả cổ tức đều đặn không chỉ thể hiện sự ổn định trong hoạt động tài chính mà còn củng cố niềm tin của cổ đông vào chiến lược phát triển bền vững của công ty.

Kính thưa Quý Cổ Đông,

Trải qua hơn hai mươi năm hình thành và phát triển, CII đã là công ty tư nhân lớn và uy tín nhất trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam với danh mục các dự án đầu tư hiệu quả, mô hình hoạt động đã được định hình và có nhiều đối tác chiến lược trong và ngoài nước quan tâm đầu tư. Bước sang năm 2025, chúng ta phải tiếp tục nghiên cứu đầu tư các dự án hạ tầng giao thông mới, đồng thời, đa dạng hóa phương thức huy động vốn (ổn định và hiệu quả hơn) để đáp ứng quy mô dự án đầu tư ngày càng gia tăng. Bằng kinh nghiệm và sự quyết tâm của Ban Lãnh Đạo Công Ty, sự tín nhiệm của các cổ đông, cũng như sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, tôi tin rằng, Công Ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức, vững vàng phát triển trong giai đoạn mới và thực hiện thành công kế hoạch đã đề ra trong năm 2025.

Thay mặt các thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công Ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc vì tin tưởng, ủng hộ của các đối tác và Quý Cổ Đông trong hơn hai mươi năm qua, đặc biệt là năm 2024 nhiều biến động.

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LE VU HOANG

Dự án xa lộ Hà Nội
The Hanoi Expressway Project

CHƯƠNG I
THÔNG TIN CHUNG

1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 01
2. QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CII TỪ 2001 – 2023 07
3. CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP 09
4. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC 11
5. THÔNG TIN CỔ PHIẾU, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ 23

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



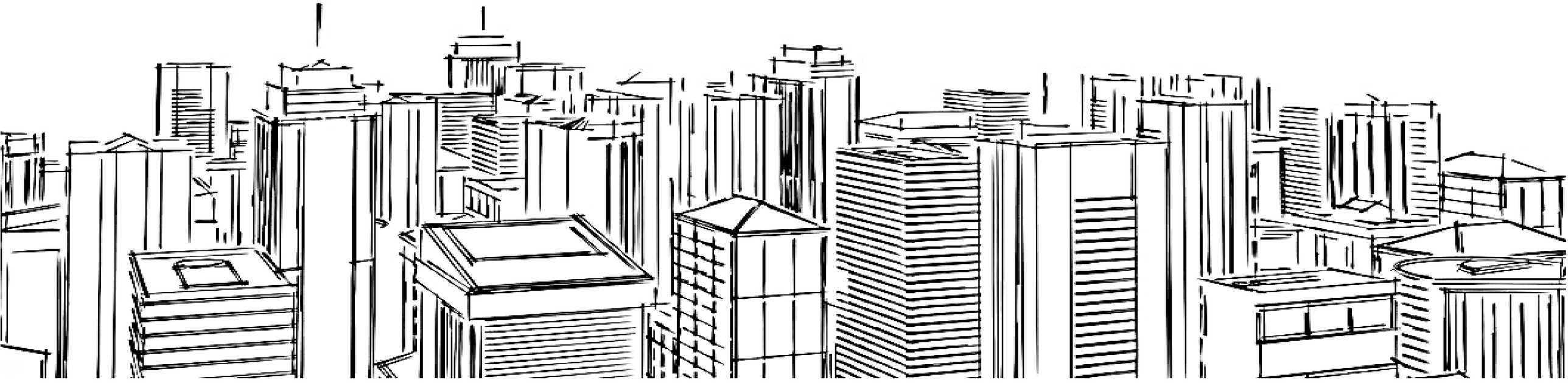
CII được thành lập vào cuối năm 2001 theo chủ trương của TP. HCM về xã hội hóa đầu tư cơ sở hạ tầng, thông qua việc hình thành một kênh huy động vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính cũng như vốn nhàn rỗi trong dân và các thành phần kinh tế khác. Các cổ đông sáng lập là 3 công ty có vốn nhà nước, bao gồm:

(1) Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM (HFIU), nay là Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM (HFIC)

(2) Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương và Dịch vụ XNK Thanh Niên Xung Phong TPHCM (VYC)

(3) Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ TPHCM (INVESCO).

Để mở rộng khả năng huy động vốn, ngày 18 tháng 05 năm 2006, Công ty CII đã niêm yết 30 triệu cổ phiếu lần đầu tiên trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán là CII.



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2008: Động thổ công trình Lữ Gia Plaza; thu phí giao thông trên Xa Lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc.

Năm 2011: Phát hành 40 triệu USD trái phiếu chuyển đổi cho Goldman Sachs, đánh dấu một bước phát triển mới của CII trong việc huy động vốn tư nhà đầu tư nước ngoài.

Năm 2012: (i) Khởi công xây dựng Cầu Sài Gòn 2 theo hình thức Hợp Đồng B.T, (ii) Nhà đầu tư chiến lược Ayala Corporation chính thức trở thành một trong những cổ đông lớn của công ty, góp phần thúc đẩy thực hiện chiến lược phát triển hệ thống quản trị quốc tế.

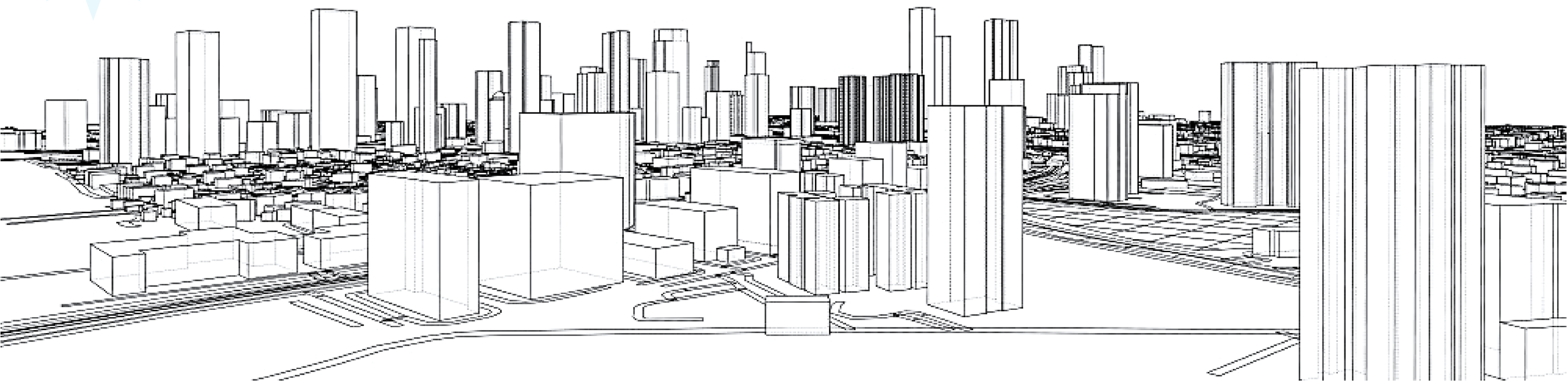
Năm 2013: Với tốc độ tăng trưởng cao và hàng loạt các dự án đầu tư được triển khai, mô hình quản trị ban đầu không còn phù hợp, Công ty CII quyết định tiến hành quá trình tái cấu trúc, phân chia lại hoạt động tập trung vào 5 mảng chính bao gồm: Cầu đường, Nước, Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ. Từ việc tái cấu trúc, CII thành lập Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) và Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ tầng CII (CII E&C).

Năm 2014: Thành lập Công ty CP Cầu đường (CII B&R)

Năm 2015: Khởi công đầu tư dự án BT Thủ Thiêm và thông xe Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua TP. Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận

Năm 2016: Ký Hợp đồng BOT đầu tư dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận với bộ GTVT; khánh thành Dự án Nhà máy Nước Tân Hiệp 2

Năm 2017: Phát hành riêng lẻ 60 triệu USD trái phiếu chuyển đổi Quỹ Rhino Asset Management; hợp tác với Hongkong Land để phát triển dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2018: Phát hành 1.150 tỷ đồng trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh và thông xe Dự án QL60 – Bến Tre

Năm 2020: Hợp tác thành công với City Garden khởi động dự án khu căn hộ cao cấp The River Thủ Thiêm và thông xe kỹ thuật dự án Cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận ngày 28/12/2020

Năm 2021: Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 01/04/2021; đưa Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ vào vận hành bắt đầu từ tháng 10/2021

Năm 2022: Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 09/08/2022

Năm 2023: Hoàn tất tăng tỷ lệ sở hữu lên 89% tại Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, hoàn tất việc thoái vốn tại Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn, phát hành thành công lô trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị phát hành 2.813 tỷ đồng

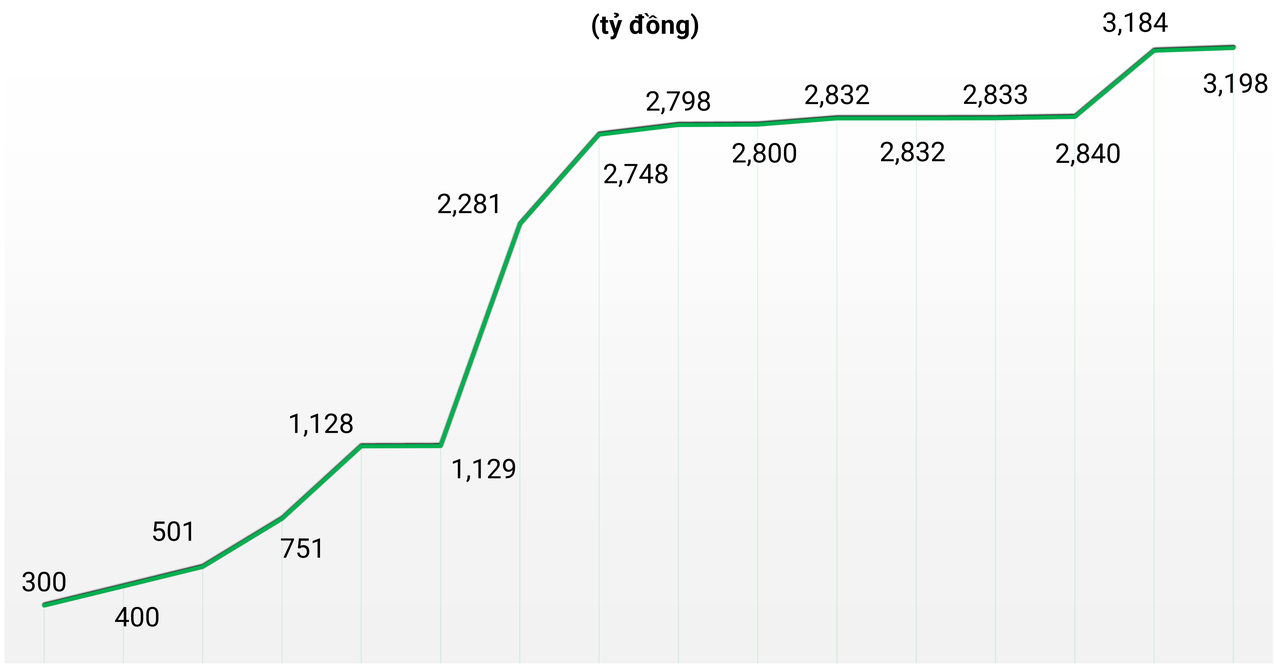
Năm 2024:
(1)huy động thành công 3.821 tỷ đồng vốn từ trái phiếu
(2) thành lập Công Ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII (CII Invest) để tập trung tiềm lực tài chính chuẩn bị tham gia đấu thầu một số dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP),
(3) Lãnh đạo TP.HCM đã giao cho CII nghiên cứu và đề xuất ý tưởng phát triển đô thị theo định hướng giao thông công tộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh với tổng diện tích nghiên cứu khoảng 51,4 ha,
(4) Bộ Giao Thông Vận Tải đã phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận với tổng mức đầu tư khoảng 39.800 tỷ đồng, trong đó, nhóm CII tham gia với tỷ lệ 55%
(5) Đã chính thức nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM. Dự án, với tên thương mại "Jasari", có tổng mức đầu tư gần 4.500 tỷ đồng

Sau hơn 23 năm hoạt động, CII đã khẳng định được thương hiệu là nhà đầu tư tài chính có tiềm lực tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng

QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI
VỐN ĐIỀU LỆ 2001 - 2003

Trong năm 2024, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 3.183.648.130.000 đồng lên 3.197.524.130.000 đồng, chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

VỐN ĐIỀU LỆ





CẤU TRÚC
DOANH NGHIỆP

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	CÔNG TY CON		
I	**Lĩnh vực Hạ tầng Giao thông**		
	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) (iii)	54,84%	54,84%
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (i)	100%	76,97%
	Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	89,00%	89,00%
	Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	100%	54,84%
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	99,99%	54,83%
	Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	50,36%	27,62%
	Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	50,53%	27,71%
	Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	99,99%	54,83%
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	100%	54,83%
	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	97,68%
	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100%	100%
II	**Lĩnh vực Xây dựng và Dịch vụ**		
	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest và CII Service) (iii)	96,23%	96,23%
	Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest) (iii)	100%	100%
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R và CII Service)	85%	54,89%

CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	CÔNG TY CON		
III	**Lĩnh vực Bất động sản**		
	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (ii) (iii)	63,05%	63,05%
	Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia) (CII Invest) (iii)	100%	100%
	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) (iii)	100%	100%
	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	95%	95%
	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI) (iii)	100%	100%
	Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest)	100%	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của CII

i. CII đang nắm giữ trực tiếp 49% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội và nắm giữ gián tiếp 51% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội thông qua CII B&R.

ii. Vào ngày 18 tháng 03 năm 2024, Công ty mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ nắm giữ trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc đầu tư gián tiếp thông qua công ty con CII E&C với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong Công ty NBB tại ngày 18 tháng 3 năm 2024 là 51,63%, do vậy Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày này.

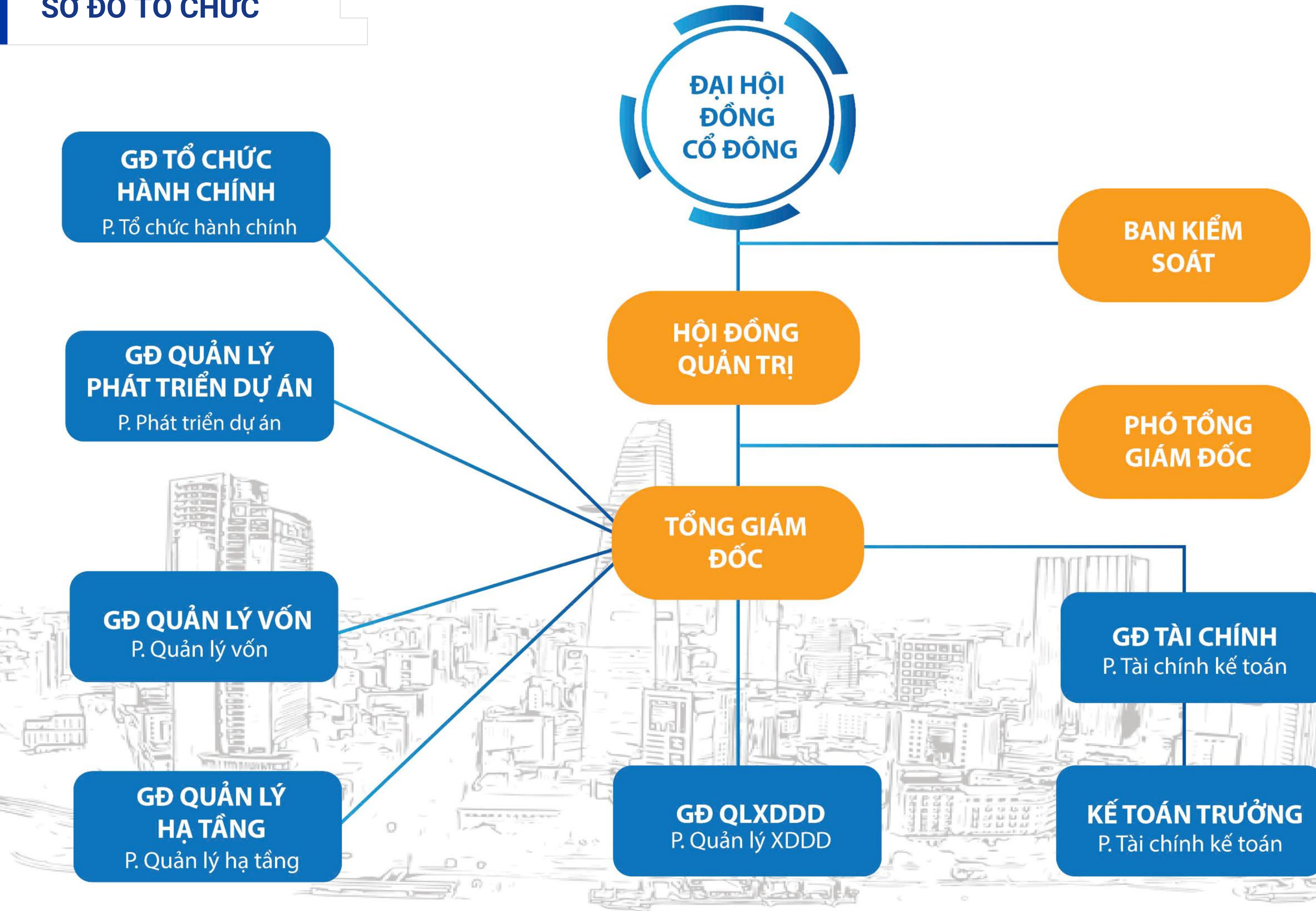
Đến ngày 31/12/2024, Công ty đã thực hiện mua thêm cổ phiếu NBB dẫn đến tăng tỷ lệ nắm giữ quyền biểu quyết trong công ty con này trong năm.

iii. Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các công ty con trong Tập đoàn, việc tái cấu trúc danh mục đầu tư này dẫn đến các thay đổi cấu trúc Tập đoàn nhưng không làm thay đổi thông tin tài chính trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Ảnh hưởng thay đổi cấu trúc Tập đoàn như sau:

- *Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư vào NBB cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 45,90% và nắm giữ gián tiếp 17,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.*
- *Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư CII B&R cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 51,83% và nắm giữ gián tiếp 3,01% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest.*
- *Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest. Công ty CII Invest tăng vốn đầu tư 1.210 tỷ đồng vào CII Service, vốn điều lệ CII Service do đó tăng từ 10 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng.*
- *Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest. Công ty CII Invest tăng vốn đầu tư 1.210 tỷ đồng vào CII Service, vốn điều lệ CII Service do đó tăng từ 10 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng.*
- *Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) cho các công ty con trong tập đoàn, qua đó nắm giữ gián tiếp 47,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest và nắm giữ gián tiếp 49,08% quyền biểu quyết thông qua Công ty CII Service.*
- *Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (HTTB) cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest.*
- *Thu hồi hoàn vốn đầu tư 925 tỷ đồng vào Công ty KBTT, vốn điều lệ KBTT do đó giảm từ 1.265 tỷ đồng xuống còn 340 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.*
- *Thu hồi hoàn vốn đầu tư 800,02 tỷ đồng vào Công ty OBI, vốn điều lệ OBI do đó giảm từ 1.000,02 tỷ đồng xuống còn 200 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.*
- *Thu hồi hoàn vốn đầu tư 500 tỷ đồng vào CII Invest, vốn điều lệ CII Invest do đó giảm từ 751,3 tỷ đồng xuống còn 251,3 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.*



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC


ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
BAN KIỂM SOÁT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC
GĐ TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH
P. Tổ chức hành chính
GĐ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
P. Phát triển dự án
GĐ QUẢN LÝ VỐN
P. Quản lý vốn
GĐ QUẢN LÝ HẠ TẦNG
P. Quản lý hạ tầng
GĐ QLXDDD
P. Quản lý XDDD
GĐ TÀI CHÍNH
P. Tài chính kế toán
KẾ TOÁN TRƯỞNG
P. Tài chính kế toán

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



STT	Họ và tên		Chức danh
1	Ông	Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT
2	Bà	Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông	Lê Quốc Bình	Thành Viên HĐQT
4	Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành Viên HĐQT
5	Ông	Dương Trường Hải	Thành Viên HĐQT
6	Ông	Lưu Hải Ca	Thành Viên HĐQT
7	Ông	Lê Toàn	Thành Viên HĐQT



ÔNG LÊ VŨ HOÀNG
CHỦ TỊCH HĐQT

Cử nhân Kinh tế - ĐH Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1979 – 1997: Công tác tại UBND Quận 5 với các chức vụ: Trưởng phòng, Phó Chủ tịch
- Từ 1997 – 2001: Công tác tại Quỹ Đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh – Phó Tổng Giám Đốc Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
- Từ 12/2001 – 04/2012: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc của CII.
- Từ 04/2012 đến nay: Chủ tịch HĐQT của CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 400.186 cổ phiếu, chiếm 0,13% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: không có.



BÀ TRƯƠNG THỊ NGỌC HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Thạc sỹ Tài chính ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2004 – 2011: Chuyên viên Phòng Thẩm định - Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
- Từ 2011 đến nay: Phó Trưởng Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
- Từ 05/2022 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT của CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: Không có
Đại diện sở hữu cho Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh: 24.049.215 cổ phiếu, chiếm 7,525% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG LÊ QUỐC BÌNH
THÀNH VIÊN HĐQT
KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC
KIÊM GĐ QL XÂY DỰNG DÂN DỤNG

Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1993 – 1997: Cán bộ phòng kế toán Tổng Công Ty Du Lịch Thành Phố Hồ Chí Minh
- Từ 1997 – 2001: Chuyên viên Quỹ Đầu Tư Phát - Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh
- Từ 12/2001 – 4/2012: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng CII
- Từ 4/2012 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: không có.



BÀ NGUYỄN MAI BẢO TRÂM
THÀNH VIÊN HĐQT
KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp

Kinh nghiệm công tác:

- Tháng 4/1997: Chuyên viên Ban Quản Lý dự án Công ty Thanh niên xung phong
- Từ 5/1997 – 01/2002: Chuyên viên Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh
- Từ 02/2002 – 05/2012: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Đầu tư CII
- Từ 5/2012 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: không có.



ÔNG DƯƠNG TRƯỜNG HẢI
THÀNH VIÊN HĐQT

Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2007 - 2013: Trưởng Phòng Công ty TNHH Tài Chính Doanh Nghiệp VinaCapital Vietnam
- Từ 2014 – nay: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd
- Từ 2014 – 04/2023: Thành viên độc lập HĐQT – CTCP Đầu tư Cầu đường CII
- Từ 2019 – nay: Thành viên HĐQT độc lập của CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: không có.



ÔNG LƯU HẢI CA
THÀNH VIÊN HĐQT

Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 4/2017 – 7/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
- Từ 5/2019 – 9/2021: Phó giám đốc Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm.
- Từ 1/2019 – 9/2022: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Từ 9/2021 đến nay: Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
- Từ 5/2022 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị của CII.
- Từ 9/2022 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phiếu, 0,01% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: không có.



ÔNG LÊ TOÀN
THÀNH VIÊN HĐQT

Thạc sỹ kỹ thuật

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1988 – 2002: Giám Đốc Đầu Tư – Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng các công trình giao thông công chính
- Từ 2002 – 2006: Giám Đốc Đầu Tư – Khu Quản Lý Giao Thông Đô Thị
- Từ 2006 – 2012: Phó Giám đốc – Sở Giao Thông Vận Tải TP.HCM
- Từ 05/2022 – nay: Thành viên HĐQT của CII

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu: Không có

BAN KIỂM SOÁT
BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



ÔNG ĐOÀN MINH THƯ
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Hóa học

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2002 – 2010: Thành viên Ban Kiểm Soát CII (từ 9/2002), Giám đốc Ban Quản lý Cụm Công nghiệp – Khu Dân cư Nhị Xuân.
- Từ 2010 – 2016: Giám đốc Khối các Công ty Thành viên – CTCP Nguyên Kim, Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần GENERALIMEX.
- Từ 04/2012 – nay: Trưởng Ban Kiểm Soát CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 700 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



BÀ TRẦN THỊ TUẤT
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1981 – 1995: Phòng kế hoạch Ngân hàng Kiến thiết Tỉnh Phú Khánh.
- Từ 1995 – 09/2013: Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Từ 2012 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 3.000 cổ phiếu, 0,00% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



BÀ TRỊNH THỊ NGỌC ANH
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1980 – 1995: Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng BXD (Nagexco).
- Từ 1995 – 2015: Công tác tại CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investco.
- Từ 2012 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 1.500 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có..



BÀ NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG
BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Cử nhân chuyên ngành kế toán

Kinh nghiệm công tác:

- Trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán.
- Từ 2012 – 2021: Phó Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng của CII.
- Từ 2021 – nay: Trưởng Ban Kiểm Toán Nội Bộ CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.

BAN ĐIỀU HÀNH



ÔNG LÊ QUỐC BÌNH

THÀNH VIÊN HĐQT
KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC
KIÊM GĐ QUẢN LÝ XÂY DỰNG DÂN DỤNG

Vui lòng xem thông tin về Ông Lê Quốc Bình được nêu tại trang 15



BÀ NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

THÀNH VIÊN HĐQT
KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Vui lòng xem thông tin về Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm được nêu tại trang 15



BÀ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Thạc sĩ Tài chính – University of Minnesota, Mỹ

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2006 – 2010: Phó Giám Đốc – Quỹ Đầu Tư Vietbridge Capital – Văn phòng Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
- Từ 2011 – 2012: Phó Giám Đốc – Quỹ Đầu Tư Saigon Asset Management – Văn phòng Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
- Từ 11/2012 – 7/2013: Trưởng bộ phận Phát Triển Thị Trường – Công ty PricewaterhouseCoopers Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
- Từ 8/2013 – 01/2022: Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn CII.
- Từ 01/2022 – nay: Phó Tổng Giám Đốc CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 04 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



ÔNG NGUYỄN VĂN THÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2010 – 2011: Trưởng Ban Quản lý Dự án của CII.
- Từ 2011 – 2014: Tổng Giám Đốc CTCP Cơ Khí Điện Lữ Gia.
- Từ 05/2012 – 04/2018: Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII.
- Từ 2018 – 08/2023: Tổng Giám Đốc kiêm Thành Viên HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn.
- Từ 2018 – nay: Phó Tổng Giám Đốc của CII.
- Từ 08/2023 – nay: Chủ Tịch HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phiếu, 0,02% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



BÀ NGUYỄN THỊ THU TRÀ

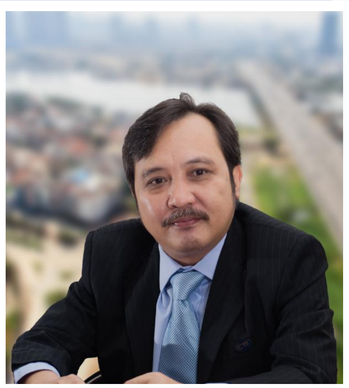
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Thạc sĩ Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

- Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và tài chính doanh nghiệp.
- Từ 2010 – 2012: Phó Giám đốc Tài chính của CII.
- Từ 2011 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận.
- Từ 05/2012 – nay: Giám đốc Tài chính của CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



ÔNG DƯƠNG QUANG CHÂU

GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ
DỰ ÁN HẠ TẦNG

Kỹ sư Cầu hầm

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 1997 – 2003: Chuyên viên công tác tại Ban Quản lý Các Dự Án 18.
- Từ 2003 – 2012: Phó Giám Đốc Đầu Tư của CII.
- Từ 2012 – 2019: Giám Đốc Đầu Tư của CII.
- Từ 2020 – nay: Giám đốc Phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)
Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



LÊ TRUNG HIẾU
GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ VỐN

Thạc sĩ Tài chính, Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2014 – nay: Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình.
- Từ 01/2019 – 01/2022: Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn của CII.
- Từ 03/2020 – nay: Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII.
- Từ 05/2020 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Từ 01/2022 – nay: Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



BÀ TRẦN YẾN VY
GIÁM ĐỐC HÀNH CHÍNH QUẢN TRỊ

Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Quản trị Kinh doanh.

Kinh nghiệm công tác:

- Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tổ chức và hành chính.
- Từ 2019 – 2020: Phó Giám đốc Hành chính – Quản trị CII.
- Từ 04/02/2020 – nay: Giám đốc Hành chính – Quản trị CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG HOÀNG
GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

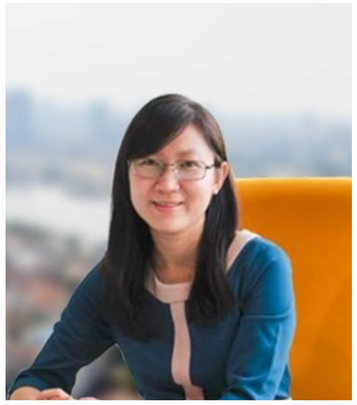
Thạc sĩ Kỹ thuật Xây dựng - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 2003 – 2006: Giám sát dự án đại diện Chủ đầu tư – Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh.
- Từ 2006 – 2008: Ban Quản lý Đường sắt Đô thị TP. Hồ Chí Minh, tham gia dự án hỗ trợ kỹ thuật do ADB tài trợ.
- Từ 2011 – 2016: Giám đốc dự án Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.
- Từ 2017 – nay: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.
- Giám đốc Phát triển Dự án CII.

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.



BÀ LÝ HUỲNH TRÚC GIANG
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Cử nhân Kế toán – Đại học Kinh tế TP.HCM

Kinh nghiệm công tác:

- Từ 08/2010 – 09/2017: Trưởng phòng Kiểm toán – Công ty TNHH PwC Vietnam
- Từ 07/2019 – 11/2021: Quản lý phòng Tuân thủ – Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ AIA Việt Nam
- Từ 12/2021 – 12/2023: Phó phòng Kế toán – Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM
- Từ 12/2023 – nay: Kế toán trưởng – Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
- Từ 01/2024 – nay: Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM

Cổ phiếu nắm giữ (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 27/12/2024)

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, 0% vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu: Không có.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

1. THÔNG TIN CỔ PHIẾU

(tại ngày 31/12/2024)

Mã chứng khoán:
CII

Tổng số cổ phiếu đang niêm yết:
319.752.413 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đã phát hành:
319.752.413 cổ phiếu

Giá trị vốn hóa thị trường:
4.460.546.161.350 đồng

Cổ Phiếu Quỹ:
0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: **Không có**

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:
319.752.413 cổ phiếu

Thông tin cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tính đến 31/12/2024

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Số CCCD/ Hộ Chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP HCM	300535140	33-39 Pasteur, Quận 1, TPHCM	24.049.215

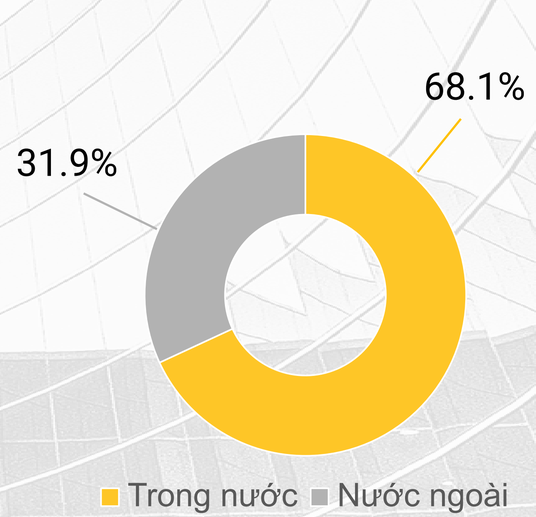
2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2024, CII không phát sinh giao dịch bán cổ phiếu quỹ.
Tại ngày 31/12/2024, số lượng cổ phiếu quỹ của CII là 0 cổ phiếu.

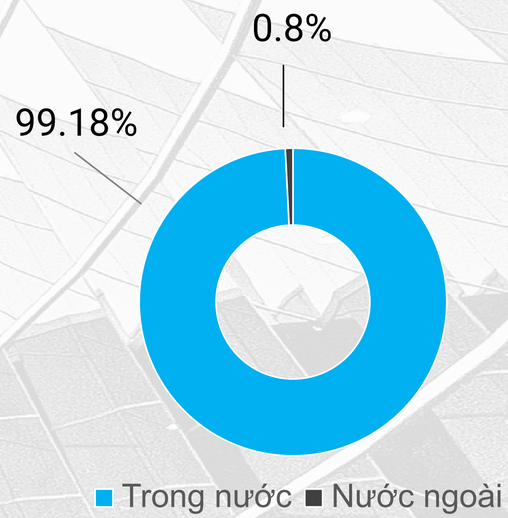
3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông cho Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày 27/12/2024

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	319.752.413
1. Cổ đông tổ chức	**45.160.278**
1.1. Trong nước	30.740.996
1.2. Nước ngoài	14.419.282
2. Cổ đông cá nhân	**274.592.135**
2.1. Cổ đông trong nước	272.334.721
2.2 Cổ đông nước ngoài	2.257.414

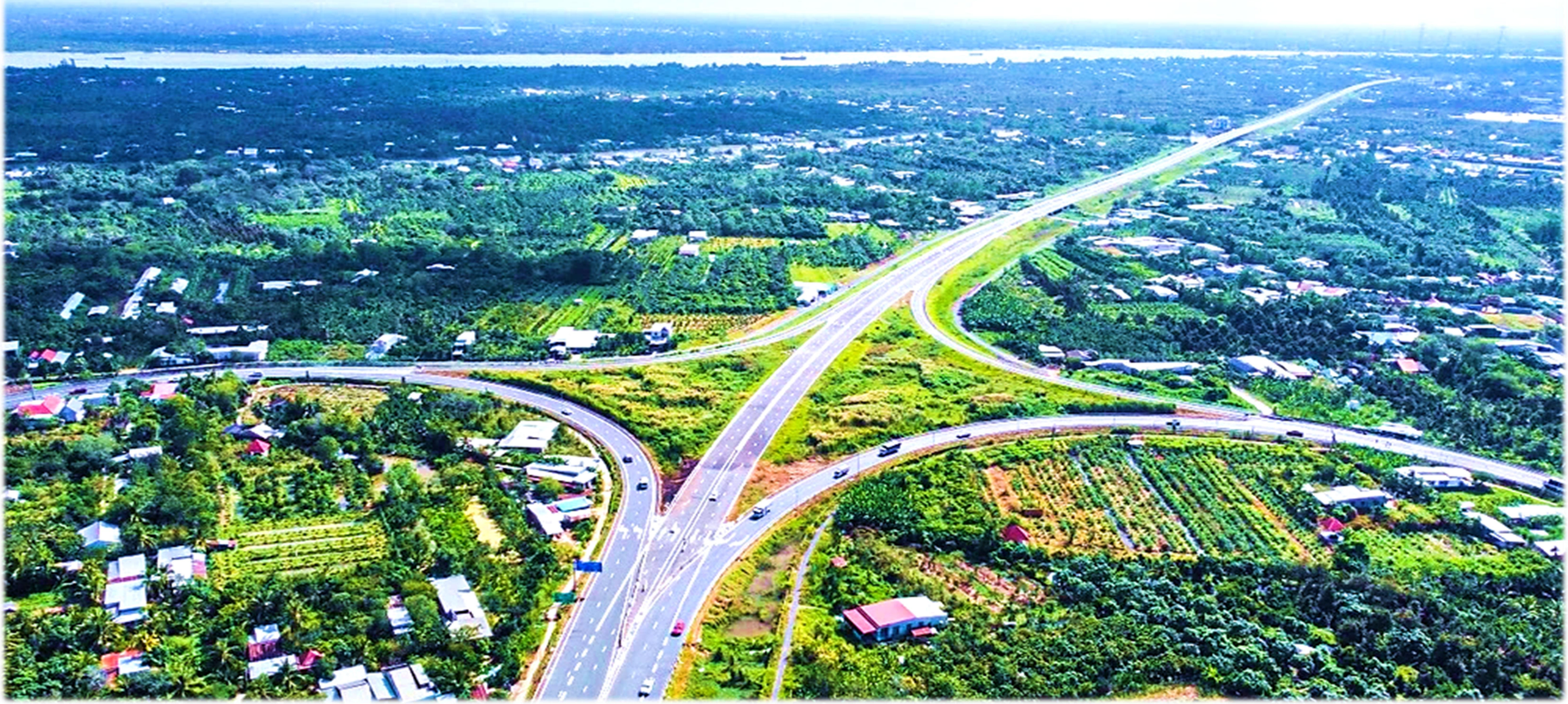


Cổ đông tổ chức



Cổ đông cá nhân

Dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận
The Trung Luong - My Thuan Expressway Project



CHƯƠNG II
LĨNH VỰC KINH DOANH

1. LĨNH VỰC KINH DOANH 25
2. CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY 33
3. BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO 41



LĨNH VỰC KINH DOANH

Với việc tái cấu trúc CII kể từ năm 2013, việc triển khai các dự án hiện nay hầu hết đều do các công ty con của CII thực hiện, bao gồm 3 mảng chính

01.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác có hiệu quả và từng bước nâng cao năng lực đầu tư để tham gia đầu tư vào những dự án BOT, BT về giao thông.

02.

BẤT ĐỘNG SẢN

Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng và bất động sản cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và dự án bất động sản trung cấp trải dài lãnh thổ Việt Nam

03.

XÂY DỰNG – DỊCH VỤ

Đầu tư phát triển lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng, dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E

LĨNH VỰC KINH DOANH

1. HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Thu phí giao thông BOT là hoạt động cốt lõi của CII. Hiện tại, CII đang quản lý vận hành 7 dự án BOT, trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua CII B&R. Những tuyến đường CII đã đầu tư hầu hết là những tuyến đường then chốt, trọng điểm, giao thông huyết mạch, kết nối vùng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII

CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 54,84% cổ phần CII B&R

Công ty con CII

Tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác có hiệu quả và từng bước nâng cao năng lực đầu tư để tham gia đầu tư vào những dự án BOT, BT giao thông

ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII

Metro Pacific Tollways sở hữu 45% CII B&R

2. BẤT ĐỘNG SẢN

Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án Bất Động Sản ở thời điểm phù hợp.
Bên cạnh đó, trong năm 2024, CII cũng tập trung vào phân khúc bất động sản trung cấp trải dài khắp lãnh thổ Việt Nam thông qua CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.

CÔNG TY TNHH MTV BẮC THỦ THIÊM

CII sở hữu: 100%

Công ty con CII

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

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

CII sở hữu: 100%

Công ty con CII

Phát triển Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 63,05% cổ phần NBB

Công ty con CII

Phát triển các dự án bất động sản trung cấp trải dài lãnh thổ Việt Nam



3. XÂY DỰNG – DỊCH VỤ

Xây dựng: Tập trung vào xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng nước, hạ tầng khu công nghiệp. Các công trình hạ tầng của CII thực hiện có vai trò quan trọng trong việc kết nối, tạo nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội và góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Dịch vụ hạ tầng: Cung cấp dịch vụ thu phí, duy tu bảo dưỡng đường và cây xanh dọc trên tuyến đường mà công ty đang tiến hành thu phí giao thông và các dịch vụ hạ tầng khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII

CII sở hữu gián tiếp: 96,23 %

Công ty con CII

Đầu tư phát triển lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng, dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII

CII sở hữu gián tiếp: 100%

Công ty con CII

Cung cấp dịch vụ cầu đường, dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa để tiết kiệm chi phí và chất lượng quản lý

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUẢN LÝ KHAI THÁC CẦU ĐƯỜNG CII

CII sở hữu gián tiếp: 66,67%

Công ty con CII

RỦI RO TRỌNG YẾU
ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO KINH TẾ

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Chính vì vậy, CII là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó.

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII

Phần lớn doanh thu và hoạt động kinh doanh của CII đều xuất phát từ và nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của CII phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam. Nhà nước có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả thay đổi cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối, hạn chế đối với hàng hóa xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu, thay đổi về thuế hoặc việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ("NHNN") tăng lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII. Thêm vào đó, tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của CII.

CII không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Tuy nhiên, CII luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII

Mức độ lạm phát là một trong những nhân tố có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của CII.



Cụ thể, trong trường hợp lạm phát của Việt Nam tăng cao thì chi phí hoạt động của CII, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và các chi phí quản lý khác dự kiến cũng sẽ tăng theo tương ứng. Nếu CII không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá dịch vụ cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của CII

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Suy thoái kinh tế toàn cầu hoặc một diễn biến kinh tế bất lợi có thể xảy ra trong tương lai và gây ra những tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng GDP và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, bao gồm cả CII.

Diễn biến lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vận hành của CII

Lãi suất luôn đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Các biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn và từ đó tác động chi phí vận hành và kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm cả CII. CII không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc NHNN sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới.

Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh của CII.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của CII.

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả CII, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến CII.

RỦI RO TRỌNG YẾU
ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



RỦI RO LUẬT PHÁP

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của CII

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

CII hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của CII được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh chủ chốt của CII là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm các dự án cầu đường, nhà máy nước, bất động sản; do đó CII không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi CII phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính của mình.

Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã được ban hành và được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thi hành, áp dụng và sử dụng để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế có thể được tiếp tục điều chỉnh hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của CII và làm tăng nghĩa vụ thuế mà CII phải chịu.

RỦI RO ĐẶC THÙ LIÊN QUAN NGÀNH, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

Hoạt động kinh doanh của CII đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Đặc thù đầu tư cơ sở hạ tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau, do đó CII cần nguồn vốn bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án mà CII đang có kế hoạch mua và/hoặc đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố không nằm trong khả năng kiểm soát của CII, điển hình như:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung như lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các thay đổi trong quy định của pháp luật liên quan đến các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của CII; và
- Diễn biến tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

CII không thể bảo đảm sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của CII. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của CII sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, dự án B.T và B.O.T và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các hoạt động hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường.

Nếu CII không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của CII.

CII có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài.

Do đặc điểm của ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chủ yếu là sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu và điều kiện tự nhiên (bao gồm kết cấu địa chất, địa hình thi công) có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án.

Rủi ro do những biến động bất ngờ của thị trường: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng là một trong những ngành kinh tế quan trọng và chiếm một lượng vốn đầu tư rất lớn của nền kinh tế quốc dân. Những biến động lớn và bất ngờ của thị trường trong và ngoài nước ảnh hưởng rất lớn đến các dự án xây dựng, đặc biệt là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Các biến động này đem theo các rủi ro về mặt tài chính đối với dự án đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

RỦI RO TRỌNG YẾU
ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO ĐẶC THÙ LIÊN QUAN NGÀNH, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

CII có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của CII chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của CII.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do CII ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác

CII có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do CII hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của các hoạt động hợp tác này có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả những quy định nội bộ ràng buộc của chính đối tác cũng như các tác động khác mà CII không thể kiểm soát được).

Nếu bất kỳ đối tác nào của CII không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, thì hoạt động hợp tác có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc những mục tiêu hướng tới của hoạt động hợp tác có thể sẽ không đạt được như mong muốn. Trong các trường hợp này. CII có thể phải đầu tư thêm để có thể hoàn thành các mục tiêu như đã cam kết hoặc CII có thể phải tìm kiếm và thực hiện hợp tác với các đối tác khác.

Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của CII hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho CII.

CII phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thời gian thi công thường kéo dài, tiến độ thực hiện chịu sự tác động của nhiều phía;
- Thời gian quyết toán, thu hồi vốn các công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành thường diễn ra chậm;
- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về bán hoặc cho thuê bất động sản, dẫn đến tăng hàng tồn kho hoặc mặt bằng trống, giảm giá bán/giá thuê hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- Không thể thu tiền hoặc không thể thu tiền từ các hoạt động kinh doanh đúng hạn vì lý do khách hàng bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của CII phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện các dự án mà CII đang thực hiện và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới suy giảm doanh thu, tăng chi phí và ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của CII. Bên cạnh đó, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của CII bị trì hoãn thì dòng tiền của CII từ việc nghiệm thu thi công và thu phí hoàn vốn sẽ biến động lớn và làm giảm khả năng tái đầu tư cho các dự án khác của CII. Điều này có thể có tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của CII.



RỦI RO TRỌNG YẾU
ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO QUẢN TRỊ

CII không giữ quyền kiểm soát đối với các công ty CII có lợi ích cổ đông thiểu số

CII chịu thêm rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết CII chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, CII không nắm quyền kiểm soát đối với các các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này.

Mặc dù vậy, để đảm bảo quyền lợi của CII tại các công ty liên kết này, CII luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Do đặc điểm của ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chủ yếu là sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu và điều kiện tự nhiên (bao gồm kết cấu địa chất, địa hình thi công) có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án

RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của CII còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, đình công, đảo chính, chiến tranh, ...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của CII, Mặc dù Công Ty đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của CII.



BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro trọng yếu	Nhận diện rủi ro	Ứng phó rủi ro
Rủi ro về kinh tế vĩ mô	Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất tín dụng...đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của CII.	Đa dạng hóa nguồn doanh thu từ nhiều lĩnh vực, việc này giúp CII chủ động trong việc hạn chế ảnh hưởng từ rủi ro tập trung một ngành trong hệ thống kinh doanh.
Rủi ro về luật pháp	CII hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của CII được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.	Cập nhật liên tục văn bản pháp luật mới được ban hành liên quan đến lĩnh vực kinh doanh của CII. Từ đó, lên chiến lược kinh doanh, chiến lược phát triển phù hợp.
Rủi ro đặc thù liên quan đến ngành, lĩnh vực kinh doanh	Đặc thù đầu tư cơ sở hạ tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau. CII có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu	Đa dạng hóa các nguồn vốn huy động; Cập nhật liên tục chính sách tín dụng, văn bản pháp luật mới liên quan hệ thống ngân hàng, định chế tài chính, các thông tin tín dụng để kịp thời điều chỉnh hoạt động huy động vốn phù hợp.

Rủi ro trọng yếu	Nhận diện rủi ro	Ứng phó rủi ro
Rủi ro về Quản trị	Rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết CII chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, CII không nắm quyền kiểm soát đối với các các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này	Để đảm bảo quyền lợi của CII tại các công ty liên kết này, CII luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này
	Nguồn lực	Để thu hút nhân sự cấp cao và tạo động lực cho người lao động, CII đã ban hành các chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, dựa vào kết quả lao động: Chính sách nhân sự, Chính sách giữ chân nhân tài và lập kế hoạch xây dựng đội ngũ kế thừa
Rủi ro về môi trường	CII có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài như môi trường, điều kiện tự nhiên... có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án. Các rủi ro liên quan đến vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng	Quản lý chặt chẽ các giai đoạn thi công xây dựng (bao gồm: lên kế hoạch, ngân sách dự án, thiết kế, quản lý chất lượng thi công và nghiệm thu, quản lý tiến độ dự án...)



CHƯƠNG III
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 45
2. Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự 69
2. Tình hình hoạt động quan hệ nhà đầu tư 71
3. Hoạt động từ thiện 73

1. NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2024

Tổng doanh thu thu phí giao thông tại các dự án BOT (+VAT)

2.764,54 tỷ đồng

Doanh thu tài chính

1.133 tỷ đồng

Tổng tài sản

36.671 tỷ đồng

Doanh thu kinh doanh bất động sản

352 tỷ đồng

Doanh thu hoạt động xây dựng, duy tu công trình

132 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

618 tỷ đồng

2. NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2024

1. Trong năm 2024, CII đã huy động được (1) 5.357 tỷ đồng từ các tổ chức tài chính và (2) 3.821 tỷ đồng từ các nhà đầu tư khác thông qua việc phát hành thành công các lô trái phiếu, trong đó phát hành trái phiếu ra công chúng là 3.113 tỷ đồng và phát hành trái phiếu riêng lẻ 708 tỷ đồng

2. Thực hiện việc chi trả cổ tức đều đặn cho cổ đông, cụ thể, trong năm 2024, CII đã có 3 đợt chi trả cổ tức cho cổ đông với tổng giá trị khoảng 368 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ chi trả 12% trên vốn điều lệ

3. Lãnh đạo TP.HCM đã giao cho CII nghiên cứu và đề xuất ý tưởng phát triển đô thị theo định hướng giao thông công tộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh với tổng diện tích nghiên cứu khoảng 51,4 ha

4. Bộ Giao Thông Vận Tải đã phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận với tổng mức đầu tư khoảng 39.800 tỷ đồng, trong đó, nhóm CII tham gia với tỷ lệ 55%.

5. Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM đã cấp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III của CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy



TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM

do Vietnam Report phối hợp cùng Báo Vietnamnet công bố
Link: https://vnr500.com.vn/Charts/Index?chartId=1

TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM

do Vietnam Report phối hợp cùng Báo Vietnamnet công bố
Link: https://vnr500.com.vn/Charts/Index?chartId=2

TOP 500 DOANH NGHIỆP LỢI NHUẬN TỐT NHẤT

do Vietnam Report phối hợp cùng Báo Vietnamnet công bố
Link: https://profit500.vn/Charts/Index?chartId=12





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

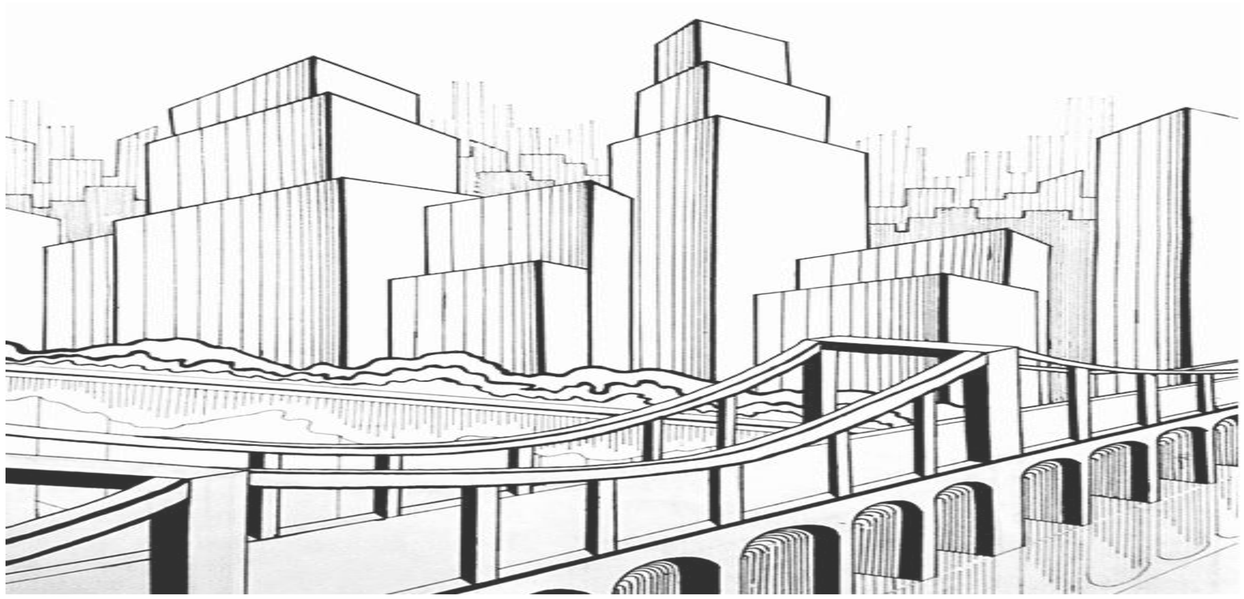
1. HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Đây là mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi mang lại nguồn thu chính, ổn định, lâu dài, và tăng trưởng đều mỗi năm của CII, hầu hết tất cả dự án hạ tầng giao thông của CII Group đều thuộc sự quản lý của công ty CII B&R

CII B&R ra đời là một bước ngoặt quan trọng của CII và giữ vai trò là đơn vị tổ chức khai thác và thu lợi nhuận các dự án đầu tư cầu đường do CII đầu tư. Hiện nay, các dự án BOT về cầu đường giao thông của CII đều đã hoàn thành quá trình xây dựng và đang trong thời gian khai thác hoàn vốn cho dự án.



DANH MỤC DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG



Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án và tiến độ	Doanh thu thu phí năm 2024 (+VAT)
Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A (BOT Ninh Thuận 1)	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận	Dự án là điểm nhấn trong quy hoạch và phát triển cho thành phố Phan Rang -Tháp Chàm, đáp ứng nhu cầu thông thương hàng hóa và đi lại, góp phần cải thiện và từng bước hiện đại hóa kết cấu hạ tầng giao thông quốc gia **Tiến độ**: Hiện dự án đã hoàn tất công tác thu phí hoàn vốn vào ngày 30/09/2023	146 tỷ đồng
Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 (BOT Ninh Thuận 2)	Ninh Thuận	Là dự án nâng cấp mở rộng tuyến QL1 đoạn qua Ninh Thuận đã xuống cấp, dự án là động lực phát triển kinh tế, xã hội và chính trị quan trọng cho các tỉnh khu vực miền trung, giảm thiểu tai nạn giao thông trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đồng thời, giúp khai thác đồng bộ, hiệu quả cao trên toàn tuyến quốc lộ 1 từ Thanh Hóa đến Cần Thơ. **Tiến độ**: Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	245,73 tỷ đồng

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án và tiến độ	Doanh thu thu phí năm 2024 (+VAT)
Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1	Đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến Tân Vạn	Xa Lộ Hà Nội đóng vai trò là cửa ngõ giao thông quan trọng của khu Đông. Đồng thời đây là một tuyến đường huyết mạch của giao thông phía Nam và đang phát huy được hiệu quả trong việc liên kết vùng kinh tế. Việc kết nối giữa Khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm cảng hàng hóa thuận tiện giúp rút ngắn thời gian lưu thông, giảm chi phí cho doanh nghiệp. **Tiến độ:** **a. Đoạn trên địa bàn TP. HCM:** - Trục đường chính: đã hoàn thành 100%, từ cầu Sài Gòn đến nút giao Đại học Quốc gia. - Trục đường song hành phải: đã hoàn thành 100% khối lượng trong phạm vi mặt bằng nhận bàn giao - Trục đường song hành trái: Đã hoàn thành cơ bản **b. Đoạn trên địa bàn tỉnh Bình Dương:** Đã xây dựng hoàn thành phần đường song hành phải trước Khu vực bến Xe Miền Đông mới - Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn từ ngày 01/04/2021	767,64 tỷ đồng

DANH MỤC DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án và tiến độ	Doanh thu thu phí năm 2024 (+VAT)
Dự án DT 741	Tỉnh Bình Dương	Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sở Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước, đáp ứng nhu cầu lưu thông và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển **Tiến độ:** Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	160,53 tỷ đồng
Dự án cầu Cổ Chiên	Là cây vắt qua vùng đệm Bến Tre-Trà Vinh	Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên hoàn thành nối thông tuyến Quốc lộ 60 từ Tiền Giang đến Trà Vinh, rút ngắn cự ly từ thành phố Hồ Chí Minh đến Trà Vinh khoảng 70 km. Đây là một dự án quan trọng trong sự nghiệp Công nghiệp hóa-hiện đại hóa của đất nước, nằm trong chiến lược, phát triển tuyến hành lang ven biển, tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư, phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế, xã hội đối với khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đồng thời tăng cường an ninh quốc phòng cho khu vực. **Tiến độ:** Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	146,18 tỷ đồng

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án và tiến độ	Doanh thu thu phí năm 2024 (+VAT)
Dự án cầu Rạch Miễu	Cầu dây văng nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.	Là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh **Tiến độ:** Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	278,97 tỷ đồng
Dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận	Tuyến đường cao tốc nối tiếp cao tốc Hồ Chí Minh Trung Lương đến Mỹ Thuận – Cần Thơ	Dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận là dự án giao thông huyết mạch quan trọng kết nối vùng Tây Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh với khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và là nút thắt quan trọng cho nền kinh tế của Đồng bằng sông Cửu Long, và giúp giảm tải giao thông cho Quốc lộ 1. **Tiến độ:** Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn.	1.165,49 tỷ đồng

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII B&R NĂM 2024

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	KH 2024	TH 2024/ TH 2023	TH 2024/ KH 2024
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.702.631	2.606.008		153,06%	
Doanh thu tài chính	418.227	454.758		108,73%	
Tổng doanh thu	**2.120.858**	**3.060.766**	**2.983.282**	**144,32%**	**102,60%**
Thu nhập khác	5.312	65		1,22%	
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	69.551	0			
Tổng chi phí	598.190	1.319.847		220,64%	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**965.187**	**824.729**	**999.887**	**85,45%**	**82,48%**
Lợi nhuận sau thuế	**927.229**	**791.644**	**931.982**	**85,38%**	**84,94%**
Lợi nhuận sau thuế cổ đông của công ty mẹ	691.595	531.810		76,90%	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	235.634	259.834		110,27%	

Nguồn:CII B&R

Lợi nhuận sau thuế TNDN Lũy kế năm 2024 trên báo cáo tài chính Hợp nhất giảm tương đương 15% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Từ Quý 4/2023, CII B&R bắt đầu nắm quyền kiểm soát và hợp nhất Công ty Cổ Phần Trung Lương - Mỹ Thuận. Điều này dẫn đến các khoản doanh thu, chi phí trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của CII B&R chỉ phản ánh doanh thu, chi phí Quý 4/2023 của CTCP Trung Lương - Mỹ Thuận. Trong khi đó, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 ghi nhận doanh thu, chi phí cho cả năm của CTCP Trung Lương - Mỹ Thuận. Dẫn đến tổng doanh thu, chi phí năm 2024 đều tăng so với năm 2023.

Ngoài ra, khi hợp nhất Công ty Cổ Phần Trung Lương - Mỹ Thuận về CII B&R có ghi nhận tăng một khoản lợi nhuận vào doanh thu tài chính từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý.



2. BẤT ĐỘNG SẢN

Khác với các công ty chuyên đầu tư bất động sản, CII không mua đất để phát triển dự án mà trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT (Xây dựng – Chuyển giao) theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp Công Ty xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án bất động sản ở thời điểm thích hợp. Có thể nói, nhờ vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công Ty là đầu tư cơ sở hạ tầng, CII có thêm được một số dự án bất động sản đóng góp vào nguồn thu, lợi nhuân của CII. Hiện nay, CII đang là chủ đầu tư của các dự án căn hộ, nhà phố phân khúc cao cấp, hạng sang thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) và Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI)

Bên cạnh đó, CII cũng thực hiện M&A các công ty bất động sản để tận dụng quỹ đất sạch hiện hữu và đội ngũ nhân sự có sẵn với chuyên môn sâu, cụ thể, trong năm 2024, CII cũng thực hiện đầu tư góp vốn, nâng tỷ lệ sở hữu tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB) từ 49,54% lên 63,05%.



DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục dự án	Chủ đầu tư	Thông tin dự án	Mô tả vị trí
Lakeview 1	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.1 **Diện tích:** 14.059 m2 **Tiến độ:** Đã bàn giao **Tổng vốn đầu tư:** 171 tỷ đồng	Thủ Thiêm Lake View là giao điểm của mọi kết nối huyết mạch, kết nối trực tiếp với những trục đường trọng điểm của Thủ Thiêm như: Đại lộ Vòng Cung, Mai Chí Thọ, Trần Não, Lương Định Của, Nguyễn Hữu Cảnh... Nằm ngay góc đường Nguyễn Cơ Thạch và Tố Hữu nơi đây có thể coi là lõi trung tâm của khu đô thị mới Thủ Thiêm. Từ dự án bạn có thể di chuyển bất cứ nơi đâu với thời gian ngắn nhất nhờ hệ thống đường bàn cờ.
Lakeview 2	KBTT	**Vị trí:** Lô 4.7 **Diện tích:** 6.515 m2 **Tiến độ:** Đã bàn giao **Tổng vốn đầu tư:** 312 tỷ đồng	
D'Verano	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.2 **Diện tích:** 9.474 m2 **Tiến độ:** Đã bàn giao **Tổng vốn đầu tư:** 704 tỷ đồng	
Lakeview 4	KBTT	**Vị trí:** Lô 4.8 **Diện tích:** 9.474 m2 **Tiến độ:** Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư **Tổng vốn đầu tư:** Tạm tính 170 tỷ đồng	
D'Vernal	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.6 **Diện tích:** 9.474 m2 **Tiến độ:** Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư **Tổng vốn đầu tư:** Tạm tính 357 tỷ đồng	



DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục dự án	Chủ đầu tư	Thông tin dự án	Mô tả vị trí
Riverfront Residence	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.13 **Diện tích:** 5.823 m2 **Tiến độ:** Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư **Tổng vốn đầu tư:** Tạm tính 1.450 tỷ đồng	Dự án nằm ở vị trí giao nhau của 5 địa điểm trọng yếu nhất của Bán Đảo Thủ Thiêm Q2 đó là: Ngay chân Cầu Thủ Thiêm 1 & Mặt tiền đường Bắc Nam – Mặt tiền đường Đại Lộ Vòng Cung Thủ Thiêm – Kênh Số 1 & Mặt tiền Sông Sài Gòn Có thể nói các dự án này sở hữu được đất vàng ngay khu Thủ Thiêm
The River Thủ Thiêm	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.15 **Diện tích:** 15.378 m2 **Tiến độ:** Đã bàn giao **Tổng vốn đầu tư:** 3.495 tỷ đồng	
The River 2	KBTT	**Vị trí:** Lô 3.16 **Diện tích:** 19.882 m2 **Tiến độ:** Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư **Tổng vốn đầu tư:** Tạm tính 3.157 tỷ đồng	

Danh mục dự án	Chủ đầu tư	Thông tin dự án	Mô tả vị trí
Công trình thương mại văn phòng Lô 1-18	KBTT	**Vị trí:** Lô 1-18 **Diện tích:** 6.054 m2 **Tiến độ:** Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư **Tổng vốn đầu tư:** 683 tỷ đồng	Lô 1-18, Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2
Khu căn hộ cao tầng NBB II	NBB	**Vị trí:** Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh **Diện tích:** 7,88 ha **Tiến độ:** Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến trong giai đoạn 2025-2026 Công ty NBB hoàn thành các thủ tục đầu tư tiếp theo **Tổng vốn đầu tư:** 4.136 tỷ đồng	Dự án căn hộ NBB II, III tọa lạc tại vị trí gần các trục giao thông huyết mạch của thành phố: Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài, đường Hồ Học Lãm, đường An Dương Vương, Vành đai trong, tỉnh lộ 50,...nên từ vị trí dự án có thể giao lưu thuận tiện với trung tâm thành phố, đi ra các tỉnh Miền Tây, Miền Đông Nam Bộ.
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	NBB	**Vị trí:** Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh **Diện tích:** 5,27 ha **Tiến độ:** Đã hoàn thành công tác đền bù, và được Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh cấp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần đầu ngày 04/10/2024 **Tổng mức đầu tư:** 4.478 tỷ đồng	

DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục dự án	Chủ đầu tư	Vị trí và diện tích	Mô tả vị trí
Khu Dân Cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	NBB	**Vị trí:** Sơn Tịnh, Quảng Ngãi **Diện tích:** 102 ha (2.397 lô đất nền) **Tiến độ:** Đang tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại. **Tổng mức đầu tư:** 1.752 tỷ đồng	Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư 577 làm chủ đầu tư, dự án được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị cao cấp, chuẩn mực văn minh hiện đại.
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi - Bình Thuận	NBB	**Vị trí:** Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận **Diện tích:** 124,53 ha **Tiến độ:** Đang tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhà nước đã giao đất 67,4 ha. Đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất Nhà nước đã giao **Tổng mức đầu tư:** 2.726 tỷ đồng	Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi có một mặt hướng biển (khoảng 2.3 km dài). Hiện tại cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh đã hoàn thiện và được kết nối đến ranh giới của dự án. Đặc biệt dự án chỉ cách đường cao tốc Dầu Dây – Phan Thiết khoảng 30km giúp thu hút khách du lịch và nhà đầu tư đến từ các tỉnh kinh tế trọng điểm phía Nam như: Thành phố Hồ Chí Minh (cách 170km), Vũng Tàu (114km), Đồng Nai cũng như khách du lịch quốc tế di chuyển từ sân bay Tân sơn Nhất (3 giờ chạy xe) và sân bay Long Thành trong tương lai. De Lagi còn được định hướng trở thành quần thể du lịch, khu nghỉ dưỡng cao cấp và cả khu dân cư để đáp ứng nhu cầu tái định cư. Khu du lịch, nghỉ dưỡng bao gồm các khu chức năng như khu giải trí, ẩm thực, nhà hàng, khách sạn, khu bar, chiếu phim ngoài trời và các loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và căn hộ du lịch liên kế để phục vụ nhu cầu lưu trú

Danh mục dự án	Chủ đầu tư	Vị trí và diện tích	Mô tả vị trí
Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	NBB	**Vị trí:** Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh **Diện tích**: 41.496,80 m2 Tiến độ: Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng **Tổng mức đầu tư:** 2.388 tỷ đồng	
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	**Vị trí:** 152 Điện Biên Phủ, TP.HCM **Diện tích:** 5.745 m2, trong đó: - Phần diện tích xây dựng khối văn phòng: 2.875 m2 - Phần diện tích xây dựng khối căn hộ: 2.870 m2 với 234 căn hộ **Tiến độ:** - Khối văn phòng: hoàn thành năm 2020, khai thác văn phòng cho thuê từ cuối tháng 10 năm 2021 - Khối căn hộ: hoàn thành trong năm 2022, hiện tại đang bàn giao cho người mua nhà **Tổng mức đầu tư:** 683 tỷ đồng	Dự án 152 Điện Biên Phủ là dự án khu phức hợp cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, và nhà ở được thực hiện theo chủ trương xã hội hóa trong đầu tư phát triển tại TP HCM, sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách để xây dựng văn phòng làm việc cho các đơn vị hành chính sự nghiệp của Thành phố Dự án tọa lạc mặt tiền trục đường Điện Biên Phủ – Xa Lộ Hà Nội, ngay khu vực cửa ngõ phía Đông Sài Gòn, trước mặt là Công viên Văn Thánh, vị trí đắc địa sở hữu hai mặt tiền đường Điện Biên Phủ và Nguyễn Văn Thương, kết nối linh hoạt với các khu vực quan trọng trong thành phố bằng bằng cả đường bộ, đường thủy và đường sắt nội đô Metro “Bến Thành – Suối Tiên” nên được xem là điểm nhấn cửa ngõ phía Đông TP.HCM hiện nayDự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp được tọa lạc tại vị trí kim cương. Dự án có vị trí ngay trung tâm Quận Bình Thạnh và là cửa ngõ phía Đông của Thành phố trên trục đường Điện Biên Phủ – Xa Lộ Hà Nội



KẾT QUẢ KINH DOANH MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	TH 2024 / TH 2023
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.138.899	325.186	29%
Giá Vốn	(1.010.275)	(249.651)	25%
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.278)	7.278	100%
Hàng bán bị trả lại		(52.304)	
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	121.346	30.509	25%

ĐVT: triệu đồng

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của CII)

Trong năm 2024, CII tiếp tục thực hiện công tác bàn giao các dự án bất động sản như D' Verano, The River, và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ (các dự án này đã hạch toán phần lớn doanh thu trong năm 2022 và 2023) và tiếp tục đẩy mạnh công tác cho thuê văn phòng tại tòa CII Tower. Theo đó, doanh thu bất động sản ghi nhận 325 tỷ đồng. Trong thời điểm nền kinh tế khó khăn, đang trên đà hồi phục như hiện nay, việc ghi nhận 325 tỷ đồng doanh thu này cũng là một điểm sáng đối với mảng bất động sản của CII.

Bước tiến mới trong hồ sơ pháp lý tại các dự án bất động sản:

Trải qua quá trình kiên trì thực hiện, trong năm 2024, đơn vị thành viên của CII đã đạt được nhiều bước tiến lớn trong việc hoàn thành các thủ tục pháp lý. Cụ thể, ngày 04/10/2024, Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM đã ban hành Quyết Định số 4396/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu Dân Cư NBB Garden III đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án này là CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy. Đây là dự án khu căn hộ cao tầng thương mại, dịch vụ quy mô 5.2 ha với tổng mức đầu tư dự kiến 4.478 tỷ đồng. Theo ước tính của CII, Dự Án sẽ cung ứng ra thị trường hơn 2.100 sản phẩm căn hộ, nhà liền kề, shophouse…

3. XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG

a. XÂY DỰNG

Trước năm 2013, CII đơn thuần chỉ là chủ đầu tư các dự án hạ tầng, do đó, phần thi công xây dựng được CII ký kết hợp đồng với các nhà thầu bên ngoài. Tuy nhiên, các dự án hạ tầng trước đây có tổng mức đầu tư trung bình chỉ khoảng 1.000 tỷ đồng thì nay CII chủ yếu hướng đến những dự án hạ tầng quy mô trên 10.000 tỷ đồng. Với quy mô đầu tư ngày càng lớn thì việc có một công ty xây dựng hạ tầng riêng chịu trách nhiệm thi công cho các dự án sẽ giúp CII:

- Tối đa hóa được lợi ích mà một dự án hạ tầng mang lại
- Quản lý được chất lượng và tiến độ công trình.

Do đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII (CII E&C) được thành lập để đáp ứng các mục tiêu này của CII Group. Hiện nay, CII E&C là một trong những công ty hàng đầu ở Việt Nam chuyên về xây dựng những công trình hạ tầng với những công trình trọng điểm như Cầu Sài Gòn 2, Cầu Bình Triệu 2, Xa Lộ Hà Nội,... Song song đó, công ty cũng chú trọng đầu tư phát triển trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024 của Công ty CII E&C, tập trung ở lĩnh vực thi công xây dựng và Cấp vật tư & dịch vụ. Trong đó mảng thi công, công ty chủ trương tập trung nguồn lực để triển khai thi công đảm bảo yêu cầu của chủ đầu tư đặt ra ở các Dự án đang thực hiện thi công dở dang, đồng thời hoàn thành quyết toán với Chủ đầu tư các gói thầu của Dự án Trung Lương - Mỹ Thuận.



DANH MỤC XÂY DỰNG – HẠ TẦNG

Tính đến 31/12/2024, một số công trình thi công của CII E&C dự kiến hoàn thiện trong năm 2025:

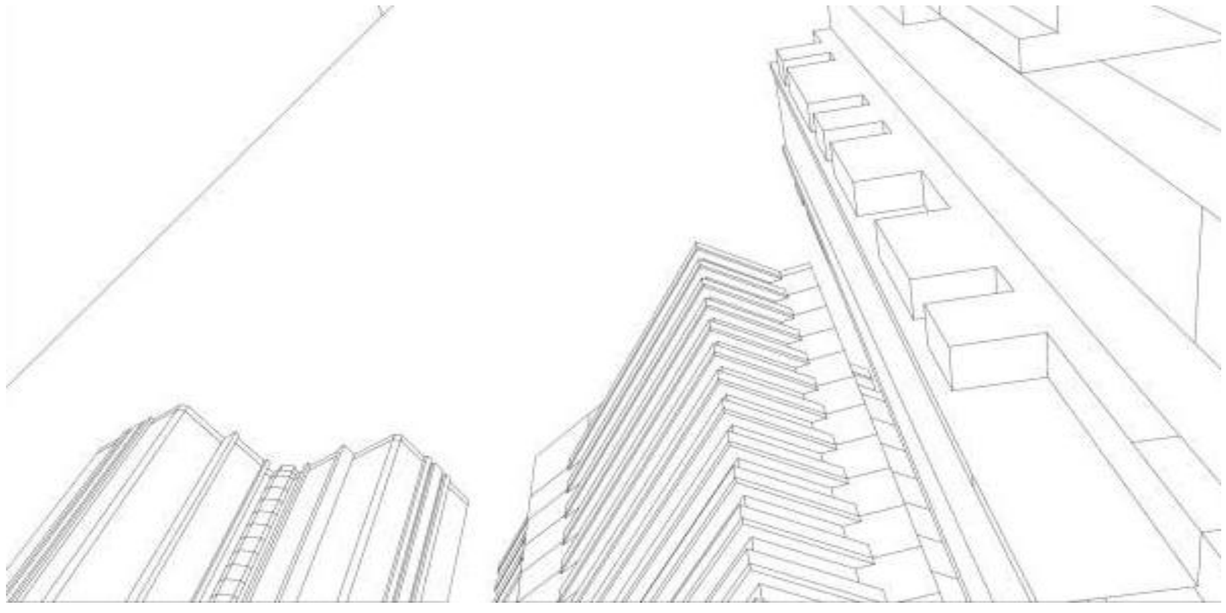
Danh mục Xây dựng	Đối tác	Mô tả hạng mục thi công	Giá trị hợp đồng	Gía trị đã thực hiện đến nay	Tiến độ
Các Dự án trong CII Group					
Dự án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội	Xây dựng đường chính và Đường Song hành Xa Lộ Hà Nội	942.477	611.365	65%
Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận	Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Đường cao tốc bao gồm cả cầu và đường	1.561.439	1.529.095	98%
Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp khu dân cư De Lagi	CN Công ty CP Đầu tư NBB tại Bình Thuận	San nền, hạ tầng giao thông, lắp đặt hệ thống điện, cây xanh, cấp nước, xây dựng hồ điều hòa trung tâm, thi công đường tạm và mở rộng Quốc lộ 55, đường Lê Minh Công...	1.306.032	228.993	18%
Các Dự án thuộc vốn ngân sách Nhà Nước					
Dự án: Xây dựng đường trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn (cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu), thành phố Biên Hòa	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Đồng Nai		307.231	162.433	53%
Gói thầu số 11 : Xây dựng Phần cầu Thống Nhất	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Đồng Nai	Xây dựng Phần cầu Thống Nhất và đường 2 đầu cầu (từ đầu nhánh 1 đến Km0+765,08) và bảo đảm an toàn giao thông đường bộ trong quá trình thi công	188.393	93.976	50%

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	TH 2024/TH 2023
Doanh thu	326.800	646.037	198%
Giá vốn hàng bán	(336.617)	(666.647)	198%
Lợi nhuận gộp	(9.817)	(20.610)	210%
Doanh thu tài chính	208.612	296.275	142%
Chi phí tài chính	(157.506)	(244.531)	155%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(40.427)	(28.763)	71%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	779	2.371	304%
Thu nhập khác	1.427	3.114	218%
Chi phí khác	(694)	(1.998)	288%
Lợi nhuận trước thuế	1.512	3.486	231%
Lợi nhuận sau thuế	750	1.251	167%

Nguồn: CII E&C

Đối với mảng Xây dựng: lợi nhuận sau thuế đạt 1.251 triệu đồng, giảm tăng 50,1167% so với năm 2023. Tuy nhiên Trong trong năm 2024, ngành xây dựng vẫn đang đối mặt với nhiều khó khăn, giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao gây áp lực lớn lên chi phí sản xuất.



3. XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG

b. DỊCH VỤ HẠ TẦNG

Để đảm bảo sự chuẩn hóa và chuyên nghiệp trong hoạt động thu phí, duy tu bảo dưỡng đường và cây xanh dọc trên tuyến đường mà công ty đang tiến hành thu phí giao thông và các dịch vụ hạ tầng khác, CII đã thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (tên cũ là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII) (CII Service) và Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) nhằm đáp ứng vai trò các mục tiêu trên

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của CII Service năm 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	TH 2024/TH 2023
Doanh thu	121.146	110.937	91,6%
Giá vốn	102.292	90.151	88,3%
Lợi nhuận gộp	18.854	20.786	109,1%
Doanh thu tài chính	10.064	6.377	63,4%
Chi phí tài chính	3.109	1.975	63,5%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.002	5.009	125,2%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.807	21.179	91,7%
Lợi nhuận trước thuế	21.929	21.152	91,1%
Lợi nhuận sau thuế	18.575	16.938	90,3%

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của CII BR OM năm 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	TH 2024	TH 2024/TH 2023
Doanh thu	121.996	144.492	118,4%
Giá vốn	101.851	119.475	117,3%
Lợi nhuận gộp	20.144	25.017	124,2%
Doanh thu tài chính	272	1.287	473,9%
Chi phí tài chính	99	52	52,5%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.118	7.347	143,5%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	15.198	18.905	124,4%
Lợi nhuận trước thuế	15.353	18.904	123,1%
Lợi nhuận sau thuế	12.282	15.123	123,1%

Tổng lợi nhuận sau thuế của CII Service và CII BR OM năm 2024 đạt 32.061 tỷ đồng tăng so với năm 2023, chủ yếu đến từ các hoạt động như dịch vụ thu phí giao thông tại các trạm BOT, công tác bảo dưỡng thường xuyên tuyến đường Xa Lộ Hà Nội, tuyến Ninh Thuận, tuyến cầu Cổ Chiên, công tác bảo trì cầu Bình Triệu 1, 2 và cầu Ông Dầu, công tác chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh…

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến 31/12/2024, tổng số cán bộ nhân viên của CII (không bao gồm công ty con) là 45 người.

Chế độ làm việc

Công Ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công Ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân. Tất cả lao động đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế đầy đủ. Ngoài ra, Công Ty cũng thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,....
- Khen thưởng: Chế độ khen thưởng (do doanh nghiệp định mức thức hiện theo Nghị định 49/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ Luật Lao Động về tiền lương) và theo Quy chế lương và Nội quy lao động Công ty. Thưởng ít nhất 01 tháng lương (tháng lương thứ 13) cho Người lao động theo mức lương trên hợp đồng lao động và tùy vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các phúc lợi khác: Hàng năm, tổ chức cho người lao động tham quan, nghỉ mát một lần, chi phí tùy theo tình hình kinh doanh của Công ty và tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho người lao động.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

❖ Tuyển dụng: Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Bên cạnh đó, Công ty vẫn thực hiện công tác tuyển dụng nhân lực từ bên ngoài bằng hình thức thi tuyển hoặc thông qua giới thiệu của Nhân viên Công ty.

❖ Đào tạo: Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của CII. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công Ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.



Công ty đã tổ chức Khóa học "Đào tạo, bồi dưỡng áp dụng mô hình thông tin công trình BIM" cho cán bộ nhân viên công ty

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm 2024, CII tiếp tục đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm duy trì cầu nối giữa doanh nghiệp đại chúng và cổ đông/nhà đầu tư. Các hoạt động IR đã triển khai như sau:

- Công bố thông tin theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn. Cập nhật và tuân thủ các quy định về Công bố thông tin mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước. Công ty đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp và chủ động, minh bạch trong công bố thông tin.
- Cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án trọng điểm trong năm và giải đáp thắc mắc cổ đông qua website, email và mạng xã hội Facebook



CII đã tổ chức chương trình "**Trao Nhà Đại Đoàn Kết**" tại huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận



Chương trình thiện nguyện "CII – Ngày Hè Yêu Thương" nhằm trợ cấp kinh phí nâng cấp nền và nâng mái che tại cơ sở bảo trợ xã hội Phước An



Chương trình thiện nguyện "CII – Ngày Hè Yêu Thương" tại Trung Tâm Nuôi Dạy Trẻ Em Mồ Côi Và Khuyết Tật Đại Từ Quang tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận



Chương trình thiện nghiện "Gieo mầm yêu thương – Tiếp sức đến trường" tại Trung Tâm Bảo Trợ Khiếm Thị Ánh Sáng tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận



Chương trình "CII – Ngày hè yêu thương" – Lễ trao tặng tại Trường Tiểu học Tân Phước 2 tại thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận





CHƯƠNG IV
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Tóm tắt báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh 83
2. Tình hình tài chính 85

TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	31/12/ 2023	31/12/ 2024	KH 2024	2024/ 2023	2024/ KH2024
Tổng giá trị tài sản	***33.184***	***36.671***		***111%***	
Tài sản ngắn hạn	*6.911*	*8.549*		*124%*	
Tài sản dài hạn	*26.273*	*28.122*		*107%*	
Tổng nguồn vốn	***33.184***	***36.671***		***111%***	
Nợ phải trả, trong đó:	*24.679*	*27.547*		*112%*	
Nợ ngắn hạn	*8.144*	*8.961*		*110%*	
Nợ dài hạn	*16.535*	*18.586*		*112%*	
Vốn chủ sở hữu	*8.505*	*9.124*		*107%*	
Tổng doanh thu	**4.729**	**4.329**	**4.194**	**92%**	**103,22%**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*3.195*	*3.182*		*100%*	
Doanh thu tài chính	*1.525*	*1.133*		*74%*	
Doanh thu khác	*9*	*13*		*150%*	
Tổng chi phí	**4.282**	**3.736**	**3.394**	**87%**	**110%**
Giảm trừ doanh thu	*106*	*155*		*146%*	
Giá vốn hàng bán	*1.935*	*1.364*		*70%*	
Chi phí tài chính	*1.660*	*1.530*		*92%*	
Chi phí bán hàng và QLDN	*548*	*627*		*114%*	
Chi phí khác	*33*	*60*		*182%*	
Lợi nhuận trước thuế	**427**	**593**		**139%**	
Lợi nhuận sau thuế	**370**	**618**		**167%**	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	**178**	**257**		**145%**	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	**392**	**535**	**430**	**136,5%**	**124%**

ĐVT: triệu đồng

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của CII

Tại 31/12/2024, tổng tài sản của CII Group đạt khoảng 36.671 tỷ đồng, tăng gần 3.500 tỷ đồng (tương đương +11%) so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu đến từ việc hợp nhất công ty NBB.

Nhờ chiến lược tái cấu trúc, CII tiếp tục duy trì tỷ lệ nợ ngắn hạn/tổng nguồn vốn ở mức thấp, khoảng 24% trong năm 2024, tương đương năm 2023, so với 34% trước tái cấu trúc cuối năm 2022. Kết quả này cho thấy năng lực quản trị tài chính hiệu quả và sự ổn định trong cơ cấu vốn của CII

Tổng doanh thu năm 2024 đạt 4.329 tỷ đồng vượt chỉ tiêu so với kế hoạch đặt ra (đạt 103%), tuy nhiên giảm 8% so với năm 2023. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến cơ cấu doanh thu năm 2024 bao gồm:

- Doanh thu từ mảng cầu đường: tăng 51,73% so với năm 2023, chủ yếu đến từ việc Công Ty hợp nhất với kết quả hoạt động kinh doanh của CTCP BOT Trung Lương Mỹ Thuận
- Doanh thu mảng bất động sản: giảm từ 1.139 tỷ đồng (năm 2023) xuống còn 323 tỷ đồng (năm 2024) với mức giảm hơn 71%, chủ yếu là do năm 2024 CII chỉ tập trung bàn giao phần còn lại của Dự Án D'Verano, The River; Căn hộ 152 Điện Biên Phủ (các dự án này đã hạch toán phần lớn doanh thu bất động sản trong năm 2022 và 2023) và tập trung triển khai các dự án mới.
- Doanh thu cung cấp nước sạch: CII đã hoàn tất việc thoái vốn CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn trong năm 2023, điều này dẫn đến việc năm 2024 không còn doanh thu từ mảng này.
- Doanh thu từ mảng xây dựng, cung cấp dịch vụ và các mảng khác: tăng 18,1%, chủ yếu là do những vướng mắc trong thủ tục pháp lý của các dự án đã được tháo gỡ, giúp đẩy nhanh tiến độ thi công và nghiệm thu công trình, tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành dự án đúng kế hoạch.
- Doanh thu tài chính: đạt 1.133 tỷ đồng, giảm 25,71% so với năm 2023, chủ yếu là do giảm lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu, lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

Tổng chi phí năm 2024 khoảng 3.736 tỷ đồng, chỉ bằng 87% so với năm 2023, mức giảm chi phí này tương ứng với mức giảm doanh thu của năm 2024.

Kết thúc năm 2024, lợi nhuận sau thuế đạt 618 tỷ đồng, lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 535 tỷ đồng, vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra. Trong bối cảnh thị trường khó khăn và đang trên đà phục hồi như hiện nay, việc vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra là một nỗ lực không nhỏ của CII.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1.CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	0,85	0,95
Hệ số thanh toán nhanh (Lần) [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	0,78	0,70
2. CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN		
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	0,74	0,75
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	2,90	3,02
3. CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay các khoản phải thu (Doanh thu thuần/Các khoản phải thu khách hàng bình quân)	4,51	5,27
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	1,75	0,95
Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	0,100	0,087
4. CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11,97%	20,42%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	14,59%	21,14%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	4,40%	7,01%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	11,62%	19,34
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,20%	1,77%

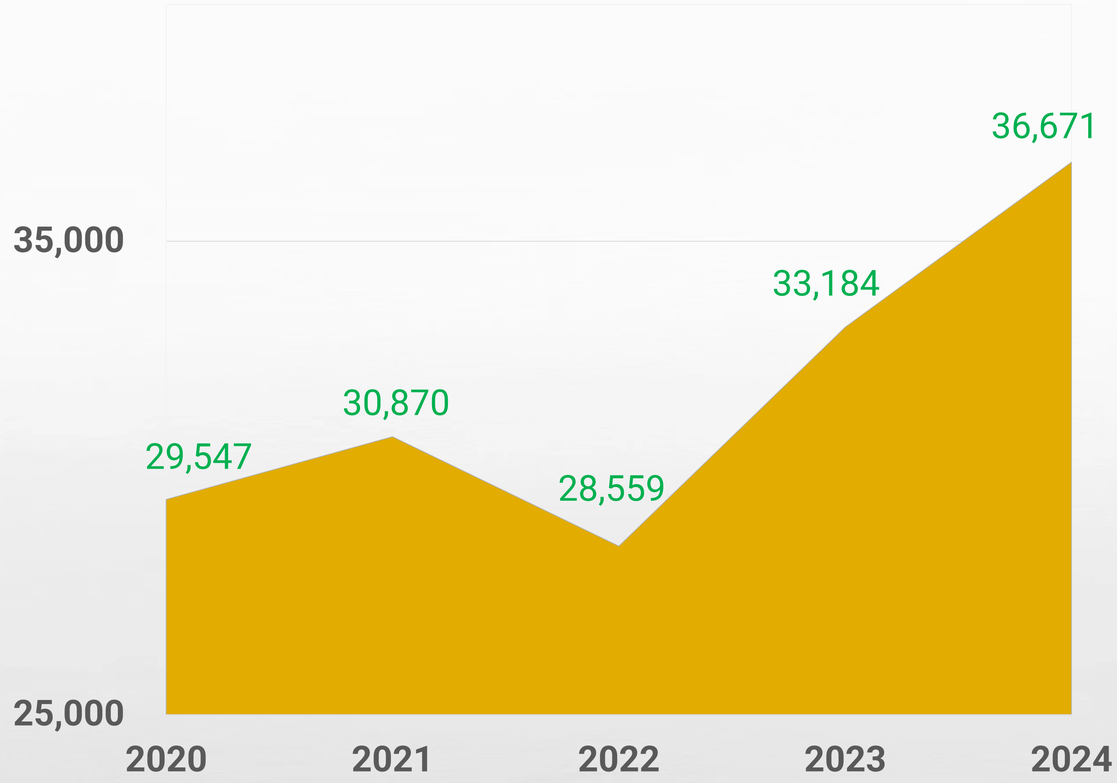
Nguồn: CII

2. Tình hình biến động tài sản

Chỉ tiêu (Tỷ đồng)	01/01/2024	31/12/2024	% tăng/giảm
Tổng tài sản	33.184	36.671	10,51%
Tài sản ngắn hạn	6.911	8.549	23,70%
Tài sản dài hạn	26.273	28.122	7,04%

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2024, tổng tài sản tính tại 31/12/2024 là 36.671 tỷ đồng, tăng 3.487 tỷ đồng, tương ứng tăng 10,51% so với năm 2023, chủ yếu từ tăng hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang, cụ thể là đến từ việc hợp nhất CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.

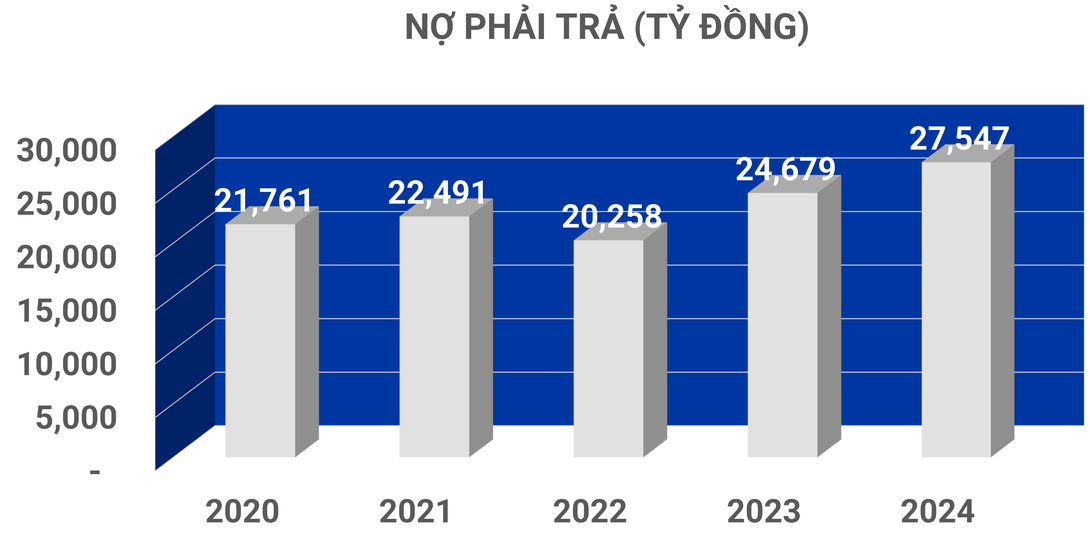
TỔNG TÀI SẢN (TỶ ĐỒNG)



TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: triệu đồng

	2023	2024	% Thay đổi
NỢ PHẢI TRẢ	20.258.490	24.678.766	22%
Nợ ngắn hạn	9.570.469	8.144.174	-15%
Phải trả người bán ngắn hạn	473.620	587.066	24%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.523.501	349.691	-77%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	119.844	72.330	-40%
Phải trả người lao động	41.221	42.941	4%
Chi phí phải trả ngắn hạn	112.882	176.304	56%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	322	292	-10%
Phải trả ngắn hạn khác	2.127.099	2.036.309	-4%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.166.412	4.848.247	-6%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	4.975	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.566	26.019	367%
Nợ dài hạn	10.688.021	16.536.592	55%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.229	18.183	463%
Phải trả dài hạn khác	1.160.339	2.279.029	84%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9.415.873	14.037.634	49%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.580	199.746	84%
Dự phòng phải trả dài hạn	0	3.471	



Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2024, tổng nợ phải trả tính tại 31/12/2024 là 27.547 tỷ đồng, tăng 2.868 tỷ đồng, tương ứng tăng 12% so với năm 2023, chủ yếu là do (i) tăng số dư nợ vay và nợ thuê tài chính và (ii) tăng giá trị trái phiếu chuyển đổi, cụ thể, đầu năm 2024, CII đã phát hành thành công lô trái phiếu 2.813 tỷ đồng cho nhà đầu tư. Trong năm 2024, CII đã thanh toán đầy đủ và hoàn thành nghĩa vụ nợ trái phiếu cũng như nợ tài chính đến hạn. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.





CHƯƠNG V

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

1. Đánh giá của hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của công ty 89
2. Kế hoạch của hội đồng quản trị năm 2024 91

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Quá trình tăng vốn

Trong năm 2024, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 3.183.648.130.000 đồng lên 3.197.524.130.000 đồng, chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

2. Hoạt động kinh doanh

Tình hình hoạt động tại các mảng kinh doanh chính của CII trong năm 2024 như sau:

➢ Mảng hạ tầng giao thông:



Doanh thu thu phí giao thông trong năm 2024 đã tăng khoảng 52% so với năm 2023 và đạt khoảng 2.560 tỷ đồng, trong đó, đóng góp chủ yếu đến từ: Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận (tăng 29%), Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội (tăng 5%), Dự án BOT Cổ Chiên (tăng 23%) và Dự án BOT Rạch Miễu.

Doanh thu thu phí giao thông trong năm 2024 đã tăng khoảng 52% so với năm 2023 và đạt khoảng 2.560 tỷ đồng, trong đó, đóng góp chủ yếu đến từ: Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận (tăng 29%), Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội (tăng 5%), Dự án BOT Cổ Chiên (tăng 23%) và Dự án BOT Rạch Miễu.

Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận: có tổng mức đầu tư 39.800 tỷ đồng, là dự án trọng điểm mà CII cùng với các đối tác đã chủ động nghiên cứu từ năm 2024, và đến nay đã được Bộ Giao Thông Vận Tải phê duyệt chủ trương đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP).

Triển khai nghiên cứu Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh, quận Bình Thạnh, TP.HCM theo chỉ đạo của lãnh đạo Thành Phố Hồ Chí Minh.

Nghiên cứu các dự án hạ tầng giao thông mới theo danh mục đề xuất các dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng và hiện đại hóa các công trình đường bộ hiện hữu theo hình thức hợp đồng BOT tại văn bản 9465/SGTVT-KH của Sở GTVT dựa trên Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội được ban hành giúp tạo cơ chế đặc thù cho riêng cho các dự án PPP tại Thành phố Hồ Chí Minh.

➢ Mảng bất động sản:



Tiếp tục thực hiện công tác bàn giao sản phẩm tại các dự án như: The River Thủ Thiêm, D'Verano, và Dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ và tiếp tục đẩy mạnh công tác kinh doanh và cho thuê mặt bằng tại dự án Cao ốc Văn Phòng CII Tower.

Tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thi công và bán hàng tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quãng Ngãi; đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và thi công tại dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận.

Nỗ lực hoàn thiện hồ sơ pháp lý tại dự án bất động sản, cụ thể, ngày 04/10/2024, Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM đã ban hành Quyết Định Chấp Thuận Chủ Trương Đầu Tư Đồng Thời Chấp Thuận Nhà Đầu Tư số 4396/QĐ-UBND, theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy -công ty con của CII đã được chấp thuận là nhà đầu tư dự án bất động sản tại Dự án Khu dân cư NBB Garden III.

➢ Mảng hoạt động tài chính:

Trong năm 2024, CII đã huy động được 5.357 tỷ đồng từ các tổ chức tài chính và 3.821 tỷ đồng từ các nhà đầu tư khác thông qua việc phát hành thành công các lô trái phiếu. Việc huy động thành công nguồn vốn lớn từ thị trường tài chính trong bối cảnh kinh tế Việt Nam còn nhiều khó khăn đã khẳng định năng lực của CII trong việc quản trị tài chính cũng như sự hiệu quả trong hoạt động đầu tư.

➢ Mảng chi trả cổ tức

Công ty đã nỗ lực, cân đối dòng tiền để chi trả cổ tức đều đặn cho cổ đông, cụ thể, trong năm 2024, CII đã thực hiện chi trả 03 đợt cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ mỗi đợt là 4%/mệnh giá, tương ứng với tổng giá trị chi trả khoảng 368 tỷ đồng.

Với kế hoạch kinh doanh năm 2024 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. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của cổ đông công ty CII mẹ đạt khoảng 535 tỷ đồng (trước chi phí lợi thế thương mại), tăng 24,4% so với kế hoạch.

KẾ HOẠCH CỦA HĐQT NĂM 2025

Trong năm 2025, Hội Đồng Quản Trị 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 2024 thông qua;
- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đào tạo và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp;
- Định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát Ban Điều Hành để xây dựng các hoạt động kinh doanh, đặc biệt đối với các mảng hoạt động cốt lõi của CII trong năm 2024 cũng như có kế hoạch huy động vốn và đầu tư một cách hiệu quả nhất;
- 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; tập trung đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý để các dự án sớm được triển khai;
- 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 2025 và các năm tới.

Dự án The River – Thủ Thiêm
The River – Thu Thiem Project

CHƯƠNG VI
TÌNH HÌNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

1. Hoạt động của hội đồng quản trị (“HĐQT”) 93
2. Hoạt động của ban kiểm soát 109
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, ban giám đốc và ban kiểm soát 113

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ("HĐQT")

1. Các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị

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/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	
02	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó chủ tịch HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	
03	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	
04	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	Ủy quyền Ông Đoàn Minh Thư ngày 30/03/2024
05	Ông Lê Toàn	Thành viên HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	Ủy quyền ông Lê Vũ Hoàng từ ngày 08/03/2024 đến hết ngày 08/09/2024 theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2024
06	Ông Dương Trường Hải	Thành viên HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	
07	Ông Lưu Hải Ca	Thành viên HĐQT	20/05/2022	47/47	100%	

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông trong năm 2024

Trong năm 2024, Hội Đồng Quản Trị đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2024 và Nghị quyết số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông ("ĐHĐCĐ") với các kết quả như sau:

STT	Nội dung của Nghị quyết của ĐHĐCĐ	Kết quả thực hiện
Nghị quyết số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2024		
1	Thông qua điều chỉnh mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn tại phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng Gói 1 phát hành ngày 25/01/2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023.	Đã thực hiện
2	Thông qua điều chỉnh một số nội dung trong phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng Gói 2 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023	Đã thực hiện
Nghị quyết số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024		
1	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023, kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024.	Phân phối lợi nhuận năm 2023: đã thực hiện trích lập các Quỹ. Kế hoạch kinh doanh năm 2024: Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ hợp nhất (trước chi phí lợi thế thương mại) là 535 tỷ đồng, tăng 24,4% so với kế hoạch.
2	Thông qua việc chọn Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA) làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 cho CII.	Đã hoàn thành
3	Thông qua 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.	Đã hoàn thành

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị

(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
01	63/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	05/01 /2024	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung trong Phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi Gói 2 đã thông qua tại Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023 ("Nghị Quyết 48") và thông qua toàn văn Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi Gói 2 sau khi điều chỉnh để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông.	85,7%
02	64/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	05/01 /2024	Thông qua kết quả đăng ký mua và nộp tiền mua trái phiếu (Mã trái phiếu: CII42301) của cổ đông hiện hữu tính đến hết ngày 28/12/2023 và thông qua phương án xử lý số trái phiếu còn lại chưa phân phối hết của đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng theo Nghị Quyết 48.	85,7%
03	65/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	05/01 /2024	Chấp thuận không hủy ngang việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi CII42013 ("Trái Phiếu CII42013") thành cổ phiếu tại Đợt 7 (dự kiến ngày 02/05/2024) và Đợt 8 (dự kiến ngày 04/11/2024) theo phương án phát hành Trái Phiếu CII42013 tại Nghị Quyết 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 06 năm 2020 của Đại Hội Đồng Cổ Đông ("Nghị Quyết 44").	85,7%
04	66/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	05/01 /2024	Thông qua thời gian (08h30 ngày 31/01/2024), địa điểm (Hội trường Nhà khách T78, 145 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM) và các nội dung họp Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2023, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông 25/12/2023.	100%
05	67/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/01 /2024	Thông qua điều chỉnh mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn của Trái phiếu chuyển đổi chào bán ra công chúng Gói 1 (ngày phát hành là 25/01/2024) đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông phê duyệt tại Nghị Quyết 48 để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông gần nhất.	71,4%
06	68/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	15/01 /2024	Thông qua đối tượng chào bán đối với số lượng trái phiếu chuyển đổi phát hành ra công chúng (mã trái phiếu: CII42301) còn lại sau khi kết thúc thời hạn chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được chào bán tiếp cho cán bộ, nhân viên của CII đã được Hội Đồng Quản Trị thông qua tại Nghị quyết số 64/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 05/01/2024.	85,7%
07	69/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/01 /2024	Thông qua kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng (mã trái phiếu: CII42301).	71,4%
08	70/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	29/01 /2024	Thông qua việc điều chỉnh nội dung họp Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường ngày 31/01/2024. Theo đó, hủy bỏ việc trình Đại Hội Đồng Cổ Đông về thay đổi phương án sử dụng vốn Trái phiếu chuyển đổi phát hành ra công chúng (Mã trái phiếu: CII42301) ("TPCĐ Gói 1"). Thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn của TPCĐ Gói 1 của CII.	85,7%

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị

(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
09	71/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	31/01/2024	Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất Thường ("ĐHĐCĐBT") năm 2023 lần thứ hai như sau: 1. Đối tượng tham dự: Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 25/12/2023 2. Thời gian thực hiện: 08 giờ 00 ngày 27/02/2024 3. Địa điểm tổ chức: Hội trường Nhà khách T78, 145 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh. 4. Nội dung dự kiến: Các nội dung thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐBT năm 2023 theo quy định. Nội dung cụ thể sẽ được thông báo tại Thư mời tham dự ĐHĐCĐBT năm 2023 lần thứ hai.	100%
10	72/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/02/2024	Thông qua việc việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu của Trái phiếu có tổng mệnh giá 500 tỷ đồng do CII phát hành ngày 28/12/2020 ("Trái phiếu CII120018").	71,4%
11	73/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/02/2024	Thông qua việc việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu của Trái phiếu có tổng mệnh giá 590 tỷ đồng do CII phát hành ngày 13/04/2021 ("Trái phiếu CII121006")	85,7%
12	74/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/02/2024	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức đợt 2 năm 2022 với tỷ lệ 4%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 400 đồng) bằng tiền mặt cho cổ đông CII (ngày đăng ký cuối cùng: 15/03/2024, ngày thanh toán dự kiến: 01/04/2024).	100%
13	75/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	29/02/2024	Chấp thuận việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu chuyển đổi chào bán ra công chúng Gói 1 phát hành ngày 25/01/2024 với tổng giá trị phát hành là 2.813.068.900.000 đồng ("Trái Phiếu CII424002") bằng văn bản để thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn Trái Phiếu CII424002.	85,7%
14	76/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/03/2024	Chấp thuận cho CII tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") lên tối đa 79,8%.	80%
15	77/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/03/2024	Thống nhất triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 ("ĐHĐCĐTN") và chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng 26/03/2024) để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐTN của CII.	85,7%

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị

(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
16	78/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/03/2024	Chấp thuận cho CII được huy động vốn tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh ("HDBank") (thông qua các hình thức: vay, cấp/phát hành bảo lãnh (bao gồm cả phát hành thư tín dụng), chiết khấu, phát hành thẻ và các hình thức cấp tín dụng khác được HDBank chấp thuận theo các loại hình ngắn hạn và/hoặc trung – dài hạn, từng lần và/hoặc hạn mức) với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 1.000.000.000.000 đồng	60%
17	79/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	30/03/2024	Phê duyệt thời gian, địa điểm tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 ("ĐHĐCĐTN") (ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông 26/03/2024) 1. Thời gian tổ chức ĐHĐCĐTN: 08h30 ngày 24/04/2024 2. Địa điểm: Hội trường Nhà khách T78, 145 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, TP.HCM. Phê duyệt nội dung các báo cáo, tờ trình để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023	100 % 85,7%
18	80/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	01/04/2024	Thông qua việc Công Ty thực hiện các giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan trong năm 2023 đã được trình bày chi tiết tại Điều 2 (Bên liên quan) Mục VII (trang 58-61) của Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 và trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị công ty niêm yết năm 2023 số 94/2024/BC-HĐQT-CII ngày 30/01/2024. Thống nhất thông qua chủ trương về việc Công Ty ký kết, thực hiện các giao dịch, hợp đồng giữa Công Ty với các bên có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2024	71,4 %
19	81/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	15/04/2024	Chấp thuận việc giảm vốn điều lệ tại của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("Công ty KBTT") từ 1.500.000.000.000 VNĐ (Một nghìn năm trăm tỷ đồng) xuống 1.265.000.000.000 VNĐ (Một nghìn hai trăm sáu mươi lăm tỷ đồng). Tỷ lệ vốn góp của CII sau khi giảm vốn điều lệ tại Công ty KBTT không thay đổi.	85,7 %

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
20	82/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	24/04/2024	Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên ("ĐHĐCĐTN") năm 2023 lần thứ hai với nội dung như sau: 1. Đối tượng tham dự: Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 26/03/2024 2. Thời gian thực hiện: 08 giờ 00 ngày 21 tháng 05 năm 2024 3. Địa điểm tổ chức: Hội trường Nhà khách T78, 145 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh. 4. Nội dung dự kiến: Các nội dung thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐTN năm 2023 theo quy định. Nội dung cụ thể sẽ được thông báo tại Thư mời tham dự ĐHĐCĐTN năm 2023 lần thứ hai.	100 %
21	83/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/05/2024	Thông qua việc chuyển đổi 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 thành cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ	85,7%
22	84/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/05/2024	Thông qua chấp thuận cho CII tăng vốn điều lệ từ 3.183.648.130.000 đồng lên 3.187.781.130.000 đồng (Thời điểm thay đổi vốn: ngày 21/05/2024) và Sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty.	85,7%
23	85/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/05/2024	Thông qua toàn bộ nội dung liên quan đến việc Công Ty chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 300.000.000.000 VND ("Trái Phiếu") Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu và phương án trả nợ gốc, lãi của Trái Phiếu. Thông qua nội dung và các giao dịch được quy định trong, và việc Công Ty ký kết, chuyển giao và thực hiện, tất cả các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu mà Công Ty là một bên tham gia và cam kết triển khai đăng ký lưu ký Trái Phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và triển khai đăng ký niêm yết Trái Phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") ngay sau khi kết thúc đợt chào bán Trái Phiếu.	85,7 %

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị

(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
24	86/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/05/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá là 300.000.000.000 VNĐ ("Trái Phiếu") có nội dung phù hợp phương án phát hành Trái Phiếu được phê duyệt tại Nghị Quyết 85/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 23/05/2024, được nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác để đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật liên quan.	85,7%
25	87/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/05/2024	Thông qua chi tiết phương án phát hành, phương án sử dụng vốn của Đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng năm 2024 của CII với tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá): 1.593.890.500.000 VNĐ.	71,4%
26	88/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/05/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 1.593.890.500.000 VNĐ có nội dung phù hợp với phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt tại Nghị Quyết 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2024, được nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác để đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng theo quy định của pháp luật liên quan.	71,4%
27	89/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/06/2024	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức đợt 3 năm 2022 cho cổ đông CII với tỷ lệ 4%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 400 đồng) bằng tiền mặt.	85,7%
28	90/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	01/07/2024	Thông qua phương án chào bán, phương án sử dụng vốn, phương án sử dụng tài sản để bảo đảm phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm, có lãi suất thả nổi với tổng mệnh giá chào bán là 300.000.000.000 VND.	85,7%
29	91/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/07/2024	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung theo Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 300.000.000.000 VND tại Điều 1 Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 85/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 23/05/2024.	85,7%
30	92/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/07/2024	Thông qua các tài liệu hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá là 300.000.000.000 VNĐ để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác để đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật liên qua.	85,7%
31	94/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	18/07/2024	Phê duyệt phương án chào mua công khai 5.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (mã chứng khoán: NBB), nâng tỷ lệ sở hữu NBB lên 59,54% số lượng cổ phiếu NBB đang lưu hành	80%
32	95/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/08/2024	Chấp thuận cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM ("Công Ty/CII") đầu tư vào dự án theo các nội dung tại Tờ trình số 678/2024/TTr-CII ngày 22/08/2024.	85,7%
33	96/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/09/2024	Chấp thuận đề xuất của Ban Điều Hành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM ("Công Ty/CII"). Theo đó, Công Ty sẽ chuyển thời điểm chi trả cổ tức cho cổ đông vào ngày đầu Quý 04/2024 qua các Quý tiếp theo. Nâng tỷ lệ chi trả cổ tức của Công Ty tại các đợt tiếp theo cao hơn tỷ lệ 4% (để bù cho tỷ lệ chi trả của cổ tức của Quý 4/2024).	85,7%

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị

(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
34	97/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/10/2024	Thông qua việc Công Ty chào bán/phát hành, kế hoạch sử dụng vốn, phương án sử dụng (các) tài sản để bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá chào bán là 300.000.000.000 VND	85,71%
35	98/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	18/10/2024	Chấp thuận cho Công Ty tiếp tục thực hiện kế hoạch nâng tỷ lệ sở hữu và điều chỉnh cách thức mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Mã chứng khoán: NBB) lên tối đa 79,8%.	80%
36	99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/10/2024	Thông qua việc thay đổi các nội dung đăng ký kinh doanh đối với Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia; tên sau thay đổi: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu tư CII (CII Invest). Chấp thuận chuyển các khoản đầu tư của Công Ty cho CII Invest	85,7%
37	100/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/11/2024	Thông qua việc Công Ty chào bán/ phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước với tổng mệnh giá chào bán tối đa là 108.000.000.000 (một trăm lẻ tám tỷ đồng).	71,4%
38	101/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	06/11/2024	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của CII tại Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ hạ tầng CII (CII Service), tương ứng 100% vốn điều lệ của CII Service cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu tư CII (CII Invest) và Chấp thuận chuyển một phần các khoản đầu tư của CII cho CII Service.	85,7%
39	102/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/11/2024	Thông qua việc chuyển đổi 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 cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ (cụ thể: Số lượng cổ phần phát hành để chuyển đổi: 974.300 cổ phần, Số lượng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu: 9.743 trái phiếu).	71,4%
40	103/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/11/2024	Thông qua việc rút hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 1.593.890.500.000 VNĐ theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 23/05/2024 đã nộp Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước ("UBCKNN").	85,7%
41	104/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/11/2024	Chấp thuận cho CII tăng vốn điều lệ và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty từ 3.187.781.130.000 đồng lên 3.197.524.130.000 đồng.	71,4%
42	105/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/11/2024	Thống nhất triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường ("ĐHĐCĐBT") và chốt danh sách cổ đông (Ngày đăng ký cuối cùng: ngày 16/12/2024) để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐBT của CII.	85,7%
43	106/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	09/12/2024	Chấp thuận cho CII được bảo lãnh và đồng trả nợ đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính (bao gồm số tiền gốc tối đa 300.000.000.000 đồng và các khoản lãi, phí, phạt và các khoản phải trả khác) của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh ("HDBank")	80%

3. Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị
(Báo cáo từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
44	107/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	16/12/2024	Chấp thuận thông qua kế hoạch chi trả cổ tức cho cổ đông Công Ty trong Quý 1 năm 2025 với nội dung như sau: Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức: 5%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng). Trong đó: ▪ Chi trả cổ tức còn lại năm 2022: 3%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 300 đồng) ▪ Chi trả cổ tức đợt 01 năm 2023: 2%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 200 đồng) Hình thức chi trả: tiền mặt Thời gian thực hiện: ▪ Ngày đăng ký cuối cùng: 27/12/2024 ▪ Ngày thanh toán dự kiến: 20/01/2025	71,4%
45	108/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/12/2024	Chấp thuận thông qua các nội dung tờ trình (dự thảo) để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty về việc cho CII đầu tư/ tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư "Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận" (tên dự án có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền). Chấp thuận về việc thông qua các nội dung tờ trình (dự thảo) để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty: phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng. Chấp thuận cho Công Ty triển khai chương trình quay số trúng thưởng dành cho cổ đông (không bao gồm cổ đông là cán bộ/nhân viên) của Công Ty tham dự họp, hoặc có người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công Ty được triệu tập theo Nghị quyết số 105/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng quản trị.	85,7% 71,4% 71,4%
46	109/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/12/2024	Chấp thuận cho CII thực hiện nghiên cứu dự án đầu tư phát triển đô thị gắn kết giao thông công cộng ("TOD").	85,7%
47	110/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/12/2024	Chấp thuận cho CII bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang đối với toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (bao gồm số tiền gốc 550 tỷ, các khoản lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp, và tất cả các các nghĩa vụ khác) tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.	83,3%

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (“HĐQT”)

Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành năm 2024

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 2024, cụ thể như sau:

- Ban Điều Hành đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ trong điều hành các hoạt động của công ty. 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, đồng thời, thực hiện đầy đủ các chế độ công bố thông tin 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, chủ động làm việc với các đối tác và các tổ chức tín dụng cũng như đã có những phương án linh hoạt để đảm bảo tính thanh khoản cũng như sự vận hành ổn định của doanh nghiệp, 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.

Năm 2024 là một năm khó khăn trong công tác huy động vốn, nhưng Ban Điều Hành CII đã cố gắng nỗ lực hoàn thành việc huy động vốn từ nguồn vốn ngân hàng và trái phiếu để đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển các dự án hiện hữu của CII Group. Bên cạnh đó, Ban Điều Hành đã chủ động xây dựng các chiến lược, tập trung vào các dự án có khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn hợp lý, tăng cường khả năng thích ứng với biến động của thị trường và duy trì vị thế là một trong những doanh nghiệp hạ tầng hàng đầu trong nước

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều Hành

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024, có 3 trong số 7 thành viên của Hội đồng quản trị CII nhiệm kỳ 2022-2027 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 hoạt động 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.

Hội đồng quản trị giám sát Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch kinh doanh và đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2024

Trong năm 2024, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 47 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 2024 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

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về hoạt động nội bộ của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2024, 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 2024 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 2024;
- 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 2024 và các nhiệm vụ kế hoạch năm 2025 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 2024.
- 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

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm Soát đối với Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc điều hành

Trong năm 2024, hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Điều hành Công ty 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;
- Hội Đồng Quản Trị đã chủ động trong việc giám sát và đưa ra những quyết sách cụ thể trong hoạt động của CII;
- 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

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát với HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc và 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 2024, 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 2024 của Ban Kiểm Soát

Các cuộc họp của Ban Kiểm Soát

STT	Thành viên Ban Kiểm Soát	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	**Ông Đoàn Minh Thư**	04	100%	100%
2	**Bà Trịnh Thị Ngọc Anh**	04	100%	100%
3	**Bà Trần Thị Tuất**	04	100%	100%

Kiến nghị của Ban Kiểm Soát

Trong thời gian tới, Ban Kiểm Soát kiến nghị:

➢ **Đối với việc quản lý các công ty con**

- Tiếp tục triển khai kế hoạch đánh giá lại toàn bộ nhân lực tại các công ty, trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực cho 5 năm tới.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các công ty con về tình hình tài chính và việc tuân thủ các chỉ đạo, các quy định của công ty, quan tâm công tác đánh giá hiệu quả sử dụng vốn tại các công ty con.

➢ **Về hoạt động đầu tư và huy động vốn**

- Tập trung đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm gồm: Dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51, Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh (sau đây gọi tắt là dự án TOD Hàng Xanh)
- 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.
- Cần tiếp tục tìm kiếm thêm những nguồn vốn có chi phí sử dụng vốn thấp hơn để nâng cao hiệu quả đầu tư.
- 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.
- 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 kinh tế vĩ mô có thể sẽ gặp khó khăn và đặc biệt khi Nhà Nước đã và đang ban hành nhiều chính sách, quy định pháp luật mới về quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch và đất đai

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các giao dịch của người có liên quan của Công Ty với chính Công Ty

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Thông qua tại	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/ (VNĐ)
1	Nguyễn Mai Bảo Trâm	TV HĐQT kiêm P. Tổng Giám đốc	Số Thẻ căn cước: 079163016359 Ngày cấp: 06/04/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TCXH	221E/1 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, HCM	12/08/2024 đến 31/12/2024	Biên bản họp HĐQT ngày 24/09/2020	Chi tiết xem tại các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ

- 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
- 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
- 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
- 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 2024 (tính tại thời điểm lập báo cáo):

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII	
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	264.389.605.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	200.132.888.201
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	187.288.864.241
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	155.683.129.554
Cổ tức được chia	52.877.921.000
Lãi vay phải trả	50.632.167.774
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	40.968.381.564
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	32.156.164.384
CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.358.746.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.913.427.739.615
Thu hồi một phần vốn góp đầu tư	1.160.000.000.000
Lãi vay phải trả	141.120.941.718
Lợi nhuận được chia	66.719.099.192
Phí thanh toán trước hạn phải trả	14.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.705.853.453.923
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.199.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	659.182.051.378
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	603.754.249.227
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	43.262.209.232
Lãi vay phải trả	33.436.645.722
Chi phí thuê mặt bằng phải trả	977.137.160
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ CII	
Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	326.584.523.762
Nhận tiền hỗ trợ vốn	246.352.079.985
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	111.962.234.900
Lợi nhuận được chia	45.382.791.370
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	16.636.813.877
Thu hồi hỗ trợ vốn	16.636.813.877
Lãi vay phải trả	1.319.092.203
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	11.106.138

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ	
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	837.697.000.000
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	800.020.000.000
Lợi nhuận được chia	45.316.554.028
Nhận tiền hỗ trợ vốn	28.756.428.932
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	17.523.289.823
Nhận bàn giao chi phí vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	20.806.049.775
Nhận bàn giao doanh thu vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	13.043.396.704
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.998.067.436
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	3.280.523.131
Phí thuê nhà, phí dịch vụ và tiền điện phải trả	1.316.555.247
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	1.132.926.126
Lãi vay phải trả	345.056.405
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI	
Chuyển tiền mua trái phiếu	550.000.000.000
Lợi nhuận được chia	148.252.556.400
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	109.709.211.653
Nhận tiền lợi nhuận được chia	70.001.735.841
Lãi phải thu từ trái phiếu	47.840.264.558
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	39.047.610.022
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	25.144.845.446
Nhận tiền mua lại trái phiếu trước hạn	25.000.000.000
CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ CII	
Chuyển nhượng các tài sản tài chính và các khoản đầu tư tài chính	4.706.554.483.204
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	3.135.650.000.000
Nhận tiền chuyển nhượng trái phiếu	1.737.345.000.000
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	500.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	474.314.991.828
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	27.773.488.075
Lợi nhuận được chia	21.024.558.246
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	7.187.993.590
Lãi vay phải trả	8.277.391.566
Lãi thu từ chuyển nhượng trái phiếu	393.160.102

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
CÔNG TY TNHH MTV CẦU SÀI GÒN	
Lợi nhuận được chia	4.500.000.000
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	25.000.000.000
Lãi vay phải trả	3.417.465.753
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUẢN LÝ KHAI THÁC CẦU ĐƯỜNG CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.318.589.042
Lãi vay phải trả	1.157.028.056
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG BÌNH TRIỆU	
Thu hồi một phần vốn góp đầu tư	24.788.300.000
Lãi vay phải trả	1.179.607.620
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	801.515.821
CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯƠNG - MỸ THUẬN	
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	106.063.957.041
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	70.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY	
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	3.018.910.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	798.821.000.000
Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	215.045.307.287
Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh	126.500.000.000
Lãi vay phải trả	111.373.000.000
CÔNG TY TNHH MTV BOT TỈNH NINH THUẬN	
Chuyển tiền mua trái phiếu	1.200.000.000.000
Lãi phải thu từ trái phiếu	110.111.917.800
Nhận tiền mua lại trái phiếu trước hạn	15.000.000.000
CÔNG TY TNHH MTV HẠ TẦNG TRUNG BỘ	
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	5.796.457
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000
Lãi vay phải trả	327.843.835

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024):

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	**Đoàn Minh Thư**	Trưởng Ban kiểm soát	200	0,00	700	0,00	Mua/Bán
2	**Nguyễn Văn Thành**	Phó Tổng Giám Đốc	150.000	0,00	50.000	0,02	Bán
3	**Nguyễn Mai Bảo Trâm**	Phó Tổng Giám Đốc	804.454	0,00	0	0,00	Bán
4	**Dương Quang Châu**	Giám Đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII	90.000	0,00	0	0,00	Bán
5	**Trần Thị Tuất**	Ban kiểm soát	5.000	0,00	3.000	0,00	Bán

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

Họ và tên	Chức vụ	2024
		VND
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	0
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	0
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	0
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	0
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	0
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	525.600.000
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	0
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	36.000.000
Cộng		561.600.000
Ban Kiểm soát		
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	0
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	0
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	0
Cộng		0
BAN GIÁM ĐỐC		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.749.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.754.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.336.344.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.713.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	2.134.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	766.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.864.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.292.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.582.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	1.025.233.571
Cộng		17.216.077.571



CHƯƠNG VII

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Đánh Giá Chung Về Tình Hình Hoạt Động Năm 2025 119
2. Các Hoạt Động Cụ Thể Trong Năm 2025 121

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Năm 2025 không chỉ là một năm đầy thách thức mà còn mang ý nghĩa bản lề đối với CII. Đây là thời điểm quan trọng, khi công ty đứng trước cơ hội chưa từng có để đầu tư vào các dự án hạ tầng giao thông với quy mô gần 50.000 tỷ đồng – mức đầu tư lớn nhất trong lịch sử của CII nói riêng và hầu hết các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng tư nhân tại Việt Nam nói chung. Nếu triển khai thành công, những dự án này sẽ thay đổi hoàn toàn vị thế của CII: từ quy mô tài sản, danh tiếng trên thị trường, đến hệ số tín nhiệm trong mắt các tổ chức tài chính. Đặc biệt, khả năng tiếp cận vốn từ các ngân hàng sẽ được củng cố mạnh mẽ, tạo ra nền tảng vững chắc để CII mở rộng hơn nữa trong tương lai.

Tuy nhiên, quy mô lớn cũng đồng nghĩa với những thách thức không nhỏ. Công tác chuẩn bị đầu tư, đặc biệt là thu xếp nguồn vốn, đòi hỏi sự tập trung cao độ và chiến lược rõ ràng. Nắm rõ nhu cầu vốn cũng như tầm quan trọng sống còn trong công tác thu xếp vốn, ngay từ đầu năm 2025, với nhiều nỗ lực không ngừng nghỉ, CII đã đạt được một bước tiến quan trọng khi được các ngân hàng lớn chấp thuận chủ trương cấp tín dụng với tổng giá trị lên đến 44.600 tỷ đồng cho dự án Mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận. Đây sẽ là một trong những dự án trọng điểm, mang tính quyết định đến sự phát triển của CII trong 20 năm tới.

Ban lãnh đạo CII cũng đánh giá rằng giai đoạn 2025-2035 sẽ là "thời kỳ vàng" cho phát triển hạ tầng, khi Việt Nam ngày càng khẳng định vị thế trên trường quốc tế và nhu cầu hạ tầng trở nên cấp bách hơn bao giờ hết. Nắm bắt cơ hội này, CII tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu và triển khai các dự án hạ tầng mới, tận dụng tối đa các yếu tố thiên thời – địa lợi – nhân hòa trong tham gia phát triển hạ tầng giao thông, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của đất nước và đem lại lợi ích tối đa cho cổ đông.

Bên cạnh đó, công ty tiếp tục tập trung vào những nhiệm vụ cốt lõi để duy trì sự phát triển bền vững, bao gồm:

- **Duy trì vận hành ổn định** các dự án BOT cầu đường, đảm bảo nguồn thu vững chắc và tăng trưởng đều đặn.
- **Tiếp tục tái cấu trúc và huy động vốn**, tối ưu hóa dòng tiền từ các dự án BOT.
- **Đẩy nhanh tiến độ pháp lý** của các dự án bất động sản, đảm bảo triển khai đúng kế hoạch.
- **Tập trung thu hồi vốn và lợi nhuận** từ các khoản đầu tư theo nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị và Đại Hội Đồng Cổ Đông.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ TRONG NĂM 2025

1. Đầu tư, triển khai, vận hành các dự án trong danh mục hiện hữu

➢ **Hạ tầng cầu đường**

- CII đặt mục tiêu doanh thu thu phí năm 2025 đạt khoảng 2.712 tỷ đồng, tăng 6% so với năm 2024, chủ yếu nhờ tăng trưởng lưu lượng giao thông tại các dự án.
- Đảm bảo vận hành các dự án ổn định và hiệu quả.

➢ **Mảng bất động sản:**

- Duy trì vận hành ổn định và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, cho thuê văn phòng và diện tích thương mại.
- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án, bao gồm:
  - Tháo gỡ vướng mắc pháp lý các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm
  - Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai thi công dự án NBB3
  - Đạt được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án NBB2

2. Hoạt động nghiên cứu và phát triển các dự án mới:

Nhằm nắm bắt cơ hội nhanh chóng và duy trì danh mục đầu tư hấp dẫn, CII quyết liệt đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm sau:

➢ **Dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận**

Hạng mục	Thông tin
Vị trí dự án	TP.HCM, tỉnh Long An và Tiền Giang
Quy mô dự án	Dài 95km, rộng 32-41m, 6-12 làn xe, vận tốc 100-120km/h
Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ VND)	39.800
Thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án	2024 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay	15% / 85%

- Dự án mở rộng đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận có tổng mức đầu tư dự kiến 39.800 tỷ đồng, gấp 1,8 lần quy mô BOT hiện hữu của CII. Đây là dự án trọng điểm mà CII và các đối tác đã nghiên cứu từ năm 2024. Hiện nay, dự án đã được Bộ GTVT phê duyệt chủ trương đầu tư theo phương thức PPP, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai.
- Những năm qua, lưu lượng giao thông trên tuyến cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận liên tục tăng, thường xuyên ùn tắc, đặc biệt vào cao điểm, cho thấy sự cấp thiết của việc mở rộng tuyến đường và tính khả thi của dự án. Với lợi thế đang vận hành tuyến cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, CII sở hữu nguồn doanh thu ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đánh giá hiệu quả đầu tư mở rộng.
- Việc đầu tư nâng cấp, mở rộng tuyến đường không chỉ tối ưu hóa việc khai thác toàn tuyến mà còn củng cố vị thế của CII, đảm bảo nền tảng phát triển bền vững trong hơn 20 năm tới, đồng thời góp phần quan trọng vào việc hoàn thiện hạ tầng giao thông trong khu vực.

➢ **Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51:**

Hạng mục	Thông tin
Vị trí dự án	Tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	Dài 5,5km, rộng 27m, 6 làn xe, vận tốc 80km/h
Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	14.000
Thời gian xây dựng dự án	2026 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay	15% / 85%

- Dự án xây dựng đường trên cao dọc tuyến Quốc lộ 51 có tổng mức đầu tư khoảng 14.000 tỷ đồng. Đây là dự án trọng điểm mà CII đã chủ động nghiên cứu và đề xuất với tỉnh Đồng Nai từ cuối năm 2024 dựa trên các quan sát và đánh giá của CII về tiềm năng khai thác mà dự án mang lại.
- Hiện nay, vận tải hàng hóa và hành khách trên hành lang TP.HCM – Vũng Tàu phụ thuộc chủ yếu vào Quốc lộ 51, nhưng nhiều đoạn đã quá tải, thường xuyên ùn tắc. Khi sân bay quốc tế Long Thành đi vào hoạt động, áp lực giao thông sẽ càng gia tăng. Việc triển khai tuyến đường trên cao dọc Quốc lộ 51 do đó được kỳ vọng sẽ giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc, đặc biệt tại các nút giao trọng điểm như ngã tư Vũng Tàu và Cổng 11, đồng thời tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội toàn khu vực.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ TRONG NĂM 2025

➢ **Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh (gọi tắt là dự án TOD Hàng Xanh**

Hạng mục	Thông tin
Vị trí	Khu vực ngã tư Hàng Xanh, quận Bình Thạnh, TP.HCM (có tuyến metro số 3A và metro số 5 cùng với một số tuyến giao thông công cộng khác)
Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	216.000
Thời gian đầu tư dự án	2026 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay và vốn huy động khác	10% / 90%
Diện tích dự án	51,4 ha

- Các mục tiêu chính của dự án:

- Chỉnh trang đô thị, tái định cư tại chỗ cho người dân bị ảnh hưởng, nâng cấp hạ tầng và cải thiện chất lượng sống.
- Giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc giao thông, tăng cường kết nối tại các khu vực trọng điểm như Hàng Xanh, ngã 5 Đài Liệt Sỹ, cầu Bình Triệu.
- Ứng dụng giao thông xanh và giao thông số nhằm tối ưu hóa việc di chuyển và giảm thiểu tác động môi trường, triển khai phương tiện vận chuyển không người lái để phục vụ giao thông và kết nối với giao thông công cộng, tạo ra một môi trường sống hiện đại, tiện nghi, giúp cư dân cảm thấy thoải mái và thuận lợi khi sinh sống tại khu vực dự án TOD Hàng Xanh.
- Xây dựng các công trình điểm nhấn, chung cư cao tầng, mảng xanh và các công trình công cộng nhằm nâng cao tính thẩm mỹ và tiện ích đô thị.
- Phát triển không gian đô thị ngầm, khai thác tối đa tiềm năng phát triển để tạo lập trung tâm vận chuyển công cộng, đồng thời kết nối giao thông công cộng (bao gồm tuyến Metro theo quy hoạch) và phát triển các khu vực văn hóa, thể thao, y tế, giáo dục, trung tâm thương mại, dịch vụ.

- Tháng 3/2025, CII đã ký kết với Arup—tập đoàn tư vấn hàng đầu thế giới—để lập quy hoạch ý tưởng cho dự án. Với bề dày kinh nghiệm trong các công trình hạ tầng và TOD mang tầm cỡ quốc tế, CII kỳ vọng Arup sẽ mang đến những giải pháp thiết kế tối ưu, giúp dự án không chỉ đảm bảo tính khả thi mà còn đạt tiêu chuẩn hiện đại, bền vững, giúp khẳng định uy tín và năng lực của CII trong việc triển khai các công trình trọng điểm.

➢ **Các dự án hạ tầng tiềm năng khác được triển khai theo Nghị quyết 98**

- Theo văn bản 9465/SGTVT-KH của Sở GTVT về đề xuất danh mục dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng và hiện đại hóa các công trình đường bộ hiện hữu theo hình thức hợp đồng BOT dựa trên Nghị quyết 98/2023/QH15, TP.HCM đang tập trung đẩy nhanh các dự án trọng điểm nhằm giảm ùn tắc giao thông. Đây là cơ hội lớn để một doanh nghiệp có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông tại Thành phố Hồ Chí Minh như CII tham gia đầu tư.

- Hiện nay, CII đang nghiên cứu một số dự án quan trọng tại khu vực Đông Nam và Tây Bắc của Thành phố – những khu vực cửa ngõ có lưu lượng giao thông dày đặc, thường xuyên xuất hiện các điểm thắt cổ chai gây ùn tắc. Nổi bật trong số này là hai dự án mang tính chiến lược: Dự án mở rộng trục đường Bắc – Nam từ Nguyễn Văn Linh đến nút giao Cầu Bà Chiêm và Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 22. Tuy nhiên, tiến độ các dự án này phụ thuộc vào thủ tục pháp lý từ cơ quan nhà nước. Trước mắt, CII xem hai dự án này là tiềm năng, tiếp tục theo dõi và hợp tác với cơ CQNN có thẩm quyền để tìm cơ hội đầu tư.

➢ **Các dự án bất động sản mới**

Bên cạnh các dự án bất động sản hiện hữu, CII cũng đang tích cực nghiên cứu các dự án bất động sản mới, đáp ứng các tiêu chí như sau:

- Có vị trí chiến lược, nằm trong cùng khu vực với các dự án hạ tầng mà công ty đã, đang và sẽ triển khai. Việc phát triển bất động sản gắn liền với hạ tầng giao thông không chỉ tối ưu hóa hiệu quả đầu tư mà còn gia tăng giá trị bền vững cho doanh nghiệp, tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường.
- Thuộc các khu vực phát triển kinh tế trọng điểm, nơi có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu về nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại lớn. Điều này đảm bảo tiềm năng khai thác dài hạn cũng như khả năng tăng trưởng giá trị bất động sản trong tương lai.
- Kết nối thuận lợi với các thành phố lớn, đặc biệt là các trung tâm kinh tế, công nghiệp và logistics. Hạ tầng giao thông đồng bộ giúp gia tăng khả năng tiếp cận, thu hút dân cư và doanh nghiệp, từ đó nâng cao hiệu quả khai thác và tính thanh khoản của dự án.
- Hướng tới phát triển bền vững, với các yếu tố quy hoạch thông minh, thân thiện với môi trường, tích hợp không gian xanh, tiện ích hiện đại và hệ thống giao thông công cộng, tạo ra môi trường sống chất lượng cao cho cư dân và doanh nghiệp.

Với chiến lược này, CII không chỉ tận dụng lợi thế từ danh mục đầu tư hạ tầng giao thông mà còn mở rộng quy mô trong lĩnh vực bất động sản, nâng cao giá trị doanh nghiệp và đóng góp vào sự phát triển đô thị bền vững.

Dự án xa lộ Hà Nội
The Hanoi Expressway Project

CHƯƠNG VIII

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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: 146./2025/CV-CII
V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2025

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 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 618 tỷ đồng, giảm 20 tỷ đồng (tương đương 3,2%) so với số liệu công bố trên Báo cáo tài chính trước kiểm toán.

So với năm 2023, lợi nhuận sau thuế tăng từ 370 tỷ đồng lên 618 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("Công ty dự án") trở thành công ty con của CII từ Q4/2023. Cụ thể:

- Lợi nhuận gộp của Công ty tăng lên do hoạt động thu phí giao thông của Công ty dự án.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng, chủ yếu từ chi phí hoạt động của Công ty dự án.
- Doanh thu tài chính giảm chủ yếu do lợi nhuận tài chính từ các khoản đầu tư vào công ty dự án được chuyển thành lợi nhuận hoạt động thu phí giao thông sau khi hợp nhất công ty con.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302483122 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu: P.TC-KT

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 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2025

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 - 99

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây 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 2024.

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
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên

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
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
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 2024 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 2024 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.

M.S.D.N: 0302483177 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

Lầu 4, tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn
Phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
T : (+84 28) 7303 2007

Số: 2048/2025/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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2025, từ trang 4 đến trang 99, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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.

M.S.C.N: 0101125-002 C.T.N.H.H TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ -CHI NHÁNH SÀI GÒN Q. TÂN BÌNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1741-2023-072-1

Lương Giang Thạch
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2178-2023-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**8.549.165.025.508**	**6.910.759.134.552**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.351.810.461.900**	**1.200.711.815.688**
1. Tiền	111		335.408.258.888	1.032.846.018.714
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.016.402.203.012	167.865.796.974
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.13**	**1.008.047.698.384**	**996.184.918.187**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		250.324.551.138	1.010.346.842.091
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(61.897.927.638)	(23.757.402.091)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		819.621.074.884	9.595.478.187
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.769.489.713.488**	**4.059.839.397.641**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	663.416.373.513	485.055.573.511
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	484.826.778.378	221.878.941.878
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.649.233.130.606	1.583.396.361.499
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.242.445.322.744	1.931.042.766.181
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(270.431.891.753)	(161.534.245.428)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**2.294.473.840.247**	**581.771.928.736**
1. Hàng tồn kho	141		2.294.750.070.138	589.049.544.014
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(276.229.891)	(7.277.615.278)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**125.343.311.489**	**72.251.074.300**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	6.854.805.076	13.771.108.372
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		115.638.852.042	55.920.799.367
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	2.849.654.371	2.559.166.561

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**28.122.248.202.723**	**26.273.335.381.846**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.069.224.088.434**	**3.035.483.120.236**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		908.837.368	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	13.808.085.726	967.300.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.054.507.165.340	2.068.183.120.236
II. Tài sản cố định	**220**		**16.263.338.169.250**	**16.400.231.458.036**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	380.121.560.454	25.381.438.029
- Nguyên giá	*222*		*547.753.567.267*	*114.235.125.600*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(167.632.006.813)*	*(88.853.687.571)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	15.883.216.608.796	16.374.850.020.007
- Nguyên giá	*228*		*20.245.943.067.906*	*20.076.590.795.992*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(4.362.726.459.110)*	*(3.701.740.775.985)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**733.586.384.349**	**903.617.365.294**
- Nguyên giá	231		824.961.738.501	965.855.031.925
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(91.375.354.152)	(62.237.666.631)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.716.021.811.146**	**546.874.011.189**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	2.716.021.811.146	546.874.011.189
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.13**	**1.023.929.220.000**	**1.199.580.743.205**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	827.679.462.022
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		897.617.650.000	243.589.711.183
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.688.430.000)	(22.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		151.000.000.000	151.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.316.148.529.544**	**4.187.548.683.886**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.035.509.540.115	3.136.587.282.781
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	409.633.091.738	247.862.830.518
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	871.005.897.691	803.098.570.587
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**36.671.413.228.231**	**33.184.094.516.398**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**27.547.027.570.872**	**24.678.766.295.450**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**8.961.342.196.450**	**8.144.174.339.900**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	682.485.544.877	587.065.804.156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	158.304.542.009	349.690.565.769
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	85.688.250.218	72.329.914.053
4. Phải trả người lao động	314		53.224.659.798	42.941.345.983
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	190.700.785.543	176.304.286.119
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		339.686.665	291.660.606
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.203.461.069.298	2.036.309.484.352
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	4.912.233.984.717	4.848.246.634.880
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	637.587.891.467	4.975.350.600
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.315.781.858	26.019.293.382
II. Nợ dài hạn	**330**		**18.585.685.374.422**	**16.534.591.955.550**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.420.964.063	18.183.213.314
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	42.964.620.348	2.279.028.892.186
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	15.434.189.701.462	14.037.633.937.872
4. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.23	2.827.214.322.278	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	270.424.635.641	199.745.912.178
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.471.130.630	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**9.124.385.657.359**	**8.505.328.220.948**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.24**	**9.124.385.657.359**	**8.505.328.220.948**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.197.524.130.000	3.183.648.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.197.524.130.000*	*3.183.648.130.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		387.336.668.802	387.336.668.802
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		311.139.047.276	300.071.938.881
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.124.794.696.523	2.438.402.693.582
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.986.865.245.709*	*2.261.769.979.859*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*137.929.450.814*	*176.632.713.723*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.096.931.030.311	2.189.208.705.236
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**36.671.413.228.231**	**33.184.094.516.398**

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

Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2024	2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**3.182.495.930.678**	**3.195.316.563.683**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	154.752.974.558	105.606.623.638
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.1**	**3.027.742.956.120**	**3.089.709.940.045**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.363.536.334.642	1.934.641.230.864
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**1.664.206.621.478**	**1.155.068.709.181**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.132.887.018.819	1.524.757.721.553
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.530.082.740.833	1.660.256.933.884
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.299.557.806.901*	*1.314.472.998.728*
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.13	120.527.827	(20.379.128.622)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	83.761.287.417	79.931.706.748
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	543.236.178.170	468.374.365.569
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	**30**		**640.133.961.704**	**450.884.295.911**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	13.492.308.602	9.143.949.530
13. Chi phí khác	32	VI.8	60.166.246.830	33.076.603.530
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(46.673.938.228)**	**(23.932.654.000)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**593.460.023.476**	**426.951.641.911**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	75.509.656.139	62.786.976.760
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp	52	V.14	(100.335.078.622)	(5.787.605.430)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**618.285.445.959**	**369.952.270.581**
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		257.224.236.024	178.239.051.119
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		361.061.209.935	191.713.219.462
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**723**	**583**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.11**	**850**	**637**

Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**593.460.023.476**	**426.951.641.911**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	983.820.163.237	692.696.408.253
Các khoản dự phòng	03	71.156.708.080	133.124.353.878
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(760.320.008.546)	(1.407.476.484.193)
Chi phí lãi vay	06	1.398.402.264.296	1.484.400.218.224
Các khoản điều chỉnh khác	07	(255.591.495.173)	67.264.055.478
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**2.030.927.655.370**	**1.396.960.193.551**
Giảm các khoản phải thu	09	499.548.140.160	353.315.627.749
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(88.651.106.279)	996.383.922.799
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(52.721.801.587)	(1.360.620.628.700)
Tăng chi phí trả trước	12	(52.004.925.903)	(95.159.116.280)
Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	13	144.544.352.136	(394.770.802.091)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.892.176.247.186)	(1.908.718.401.598)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(96.949.186.947)	(108.167.000.650)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(20.181.670.603)	(20.010.495.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**472.335.209.161**	**(1.140.786.700.531)**
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	(411.292.592.793)	(476.865.472.641)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.174.024.588	655.454.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.521.137.830.314)	(3.136.044.795.179)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.015.442.284.749	2.364.968.074.330
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(415.950.952.316)	(108.778.484.538)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.928.478.849	1.194.066.685.429
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	262.560.278.417	536.420.579.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.058.276.308.820)**	**374.422.041.397**

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 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
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	13.136.200.000	563.766.994.197
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	9.222.327.120.289	16.840.849.335.024
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.991.008.517.095)	(15.474.451.321.708)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(507.415.057.323)	(238.831.499.590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.737.039.745.871**	**1.691.333.507.923**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**151.098.646.212**	**924.968.848.789**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.200.711.815.688**	**275.742.966.899**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**1.351.810.461.900**	**1.200.711.815.688**

Nguyễn Thị Thanh Hương	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 36 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.197.524.130.000 đồng, chia thành 319.752.413 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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là khoảng 570 người và 460 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.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch tái cấu trúc quan trọng như sau:

Nâng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") để nắm quyền kiểm soát

Vào ngày 18 tháng 03 năm 2024, Công ty thực hiện mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc sở hữu gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CIIEC") với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong Công ty NBB tại ngày 18 tháng 3 năm 2024 là 51,63%, do vậy NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tái cấu trúc danh mục đầu tư trong nội bộ tập đoàn

Ngày 04 tháng 11 năm 2024, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia được đổi tên thành Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest"). Ngày 17 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong công ty con với số tiền là 500.000.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty CII Invest giảm từ 751.300.000.000 đồng xuống còn 251.300.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi.

Ngày 12 tháng 11 năm 2024 Công ty đã chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII cho Công ty CII Invest. Ngày 02 tháng 12 năm 2024, Công ty con này đã đổi tên thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service"), đồng thời tăng vốn từ 10 tỷ đồng lên 1.220.000.000.000 đồng.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với số tiền 925.000.000.000 đồng, vốn điều lệ của Công ty KBTT giảm từ 1.265.000.000.000 đồng xuống còn 340.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi.

Từ ngày 8 tháng 12 năm 2024 đến ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 17.176.736 cổ phiếu Công ty NBB cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 387.210.394.200 đồng. Giao dịch được thực hiện qua sàn theo phương thức khớp lệnh. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong NBB là 45,90% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest là 17,15%.

Từ ngày 17 tháng 12 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 5,8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R"), tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3,01% cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 369.460.000.000 đồng. Giao dịch cũng được thực hiện qua sàn theo phương thức khớp lệnh. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong CII B&R là 51,83% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest là 3,01%.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") với số tiền là 800.020.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty OBI giảm từ 1.000.020.000.000 đồng xuống còn 200.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi.

Các giao dịch tái cấu trúc nêu trên được thực hiện theo Nghị Quyết số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong tập đoàn. Các giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con, không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con do tái cấu trúc được trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	31/12/2024				01/01/2024				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R")	54,84%	54,84%	*51,83%*	*3,01%*	54,84%	54,84%	*54,84%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB")	63,05%	63,05%	*45,90%*	*17,15%*	49,54%	48,26%	*37,52%*	*10,74%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (*tên cũ: Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia*) ("CII Invest")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	97,68%	*97,68%*	*0,00%*	98,85%	98,85%	*98,85%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2024				01/01/2024				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con (tiếp theo)										
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(i)*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	89,33%	89,33%	*89,33%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII *(tên cũ: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII)* ("CII Service")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
12. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

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:

	31/12/2024				01/01/2024					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu ("BOTRM")	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	100%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") *(i)*	66,67%	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	*66,67%*	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

(i) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII.

	31/12/2024				01/01/2024					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN")	100%	63,05%	*0,00%*	*63,05%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	59,90%	*0,00%*	*59,90%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	56,75%	*0,00%*	*56,75%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	62,42%	*0,00%*	*62,42%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	30,89%	*0,00%*	*30,89%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII										
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	47,15%	*0,00%*	*47,15%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service")	100%	100%	*0,00%*	*100%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
3. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	*0,00%*	*100%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tỉnh Quảng Ngãi	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 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, 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 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và 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; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 2024

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc, khi đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết, liên doanh của Công ty và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

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

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

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

Thoái vốn trong công ty con

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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 thị trường của chứng khoán kinh doanh niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày lập báo cáo tài chính. Đối với cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM, giá thị trường là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc chứng khoán bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch thì Công ty xác định mức trích dự phòng cho từng khoản đầu tư chứng khoán theo quy định về mức trích lập của các khoản đầu tư khác. Đối với trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch, giá trái phiếu trên thị trường là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm thì Công ty không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các khoản đầu tư tài chính (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, 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.

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 năm.

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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 quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Các khoản cho vay

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

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

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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	05 - 44
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cao ốc và nhà văn phòng	30 - 35	30
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Bãi giữ xe	N/A	30 - 50
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.

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 được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí đi vay của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá quyền thu phí giao thông theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và 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 trên nguyên tắc bảo toàn vốn chủ sở hữu của dự án theo hợp đồng B.O.T.

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.

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.

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 hoá theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 phần 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.

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.

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

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.

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

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

Ghi nhận giá vốn (tiếp theo)

Giá vốn cho thuê bất động sản

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Ngoại tệ

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 ghi nhận 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.

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	3.042.891.057	2.495.676.770
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	332.365.367.831	1.030.350.341.944
Các khoản tương đương tiền	1.016.402.203.012	167.865.796.974
Cộng	**1.351.810.461.900**	**1.200.711.815.688**

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

Tiền và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 01 tháng 01 năm 2024 bao gồm các khoản tiền được cầm cố, bị phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với giá trị lần lượt là 882.280.000.000 đồng và 308.250.701.998 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	538.150.002.306	365.825.884.362
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	1.700.000.000	4.515.792.596
Phải thu là bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	20.896.460.016
Phải thu khách hàng khác	123.566.371.207	93.817.436.537
Cộng	**663.416.373.513**	**485.055.573.511**

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:	**45.228.753.571**	**64.939.597.243**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	28.119.100.248
Các đối tượng khác	45.228.753.571	36.820.496.995
Trả trước cho người bán khác	**439.598.024.807**	**156.939.344.635**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc *(i)*	192.841.775.900	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình Sài Gòn	31.074.949.619	28.533.169.574
Trả trước cho người bán là bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	23.331.720.629
Các đối tượng khác	175.233.415.587	105.074.454.432
Cộng	**484.826.778.378**	**221.878.941.878**

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

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)

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành *(i)*	339.366.030.880	336.694.967.033
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An *(ii)*	258.204.651.481	232.507.907.879
Công ty TNHH Tasco Land *(i)*	239.700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc *(i)*	217.834.365.923	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City *(i)*	181.586.606.930	264.736.010.355
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam	-	205.500.000.000
Các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	290.766.338.258
Các đối tượng khác	412.541.475.392	253.191.137.974
Cộng	**1.649.233.130.606**	**1.583.396.361.499**
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront *(i)*	12.613.885.726	-
Các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	967.300.000.000
Các đối tượng khác	1.194.200.000	-
Cộng	**13.808.085.726**	**967.300.000.000**
Tổng cộng	**1.663.041.216.332**	**2.550.696.361.499**

(i) Số dư cuối năm là các khoản hỗ trợ vốn của Công ty cho các đối tác với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 2 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Các khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 5%/năm đến 13%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

5. Phải thu khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	196.077.214.503	-
Phải thu tiền bán căn hộ *(i)*	194.826.986.754	287.201.472.944
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	140.241.454.319	140.241.454.319
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	119.034.755.517	134.242.292.507
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T *(iv)*	102.449.115.744	102.449.115.744
Các khoản tạm ứng *(ii)*	89.105.630.192	74.130.960.474
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	94.212.235.709	114.876.109.521
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	8.798.708.534	850.251.833.585
Các khoản phải thu khác	248.671.350.976	178.621.656.591
Cộng	**1.242.445.322.744**	**1.931.042.766.181**
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T *(iv)*	1.446.853.897.065	1.191.262.401.892
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án *(iii)*	554.000.000.000	554.000.000.000
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	30.832.610.114	7.638.245.950
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	196.814.068.524
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	535.658.161	84.598.403.870
Các khoản phải thu khác	22.285.000.000	33.870.000.000
Cộng	**2.054.507.165.340**	**2.068.183.120.236**
Tổng cộng	**3.296.952.488.084**	**3.999.225.886.417**
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	296.557.104.185

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

(ii) Số dư bao gồm số tiền 54.715.000.000 đồng tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các công việc cần thiết phục vụ công tác xúc tiến đầu tư các dự án mới của Công ty.

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

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Delagi với giá trị là 404.000.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày 08 tháng 12 năm 2023. Công ty được phân chia 30% lợi nhuận của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11 tháng 12 năm 2023. Công ty sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế từ việc đầu tư phát triển dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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)

(iv) Chi tiết số dư lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội *(v)*	1.108.652.654.215	1.209.439.259.143
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận *(vi)*	383.085.164.374	84.272.258.493
Dự án mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương *(vii)*	57.565.194.220	-
	1.549.303.012.809	**1.293.711.517.636**
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(102.449.115.744)	(102.449.115.744)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	**1.446.853.897.065**	**1.191.262.401.892**

(v) Khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong giai đoạn thi công của Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội với tỷ suất lãi vốn chủ theo hợp đồng B.O.T là 14%/năm.

(vi) Trong năm, Công ty đã thực hiện thay đổi ước tính kế toán liên quan đến việc ghi nhận quyền và các lợi ích tài chính mà Công ty được hưởng từ Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận ("Dự án"): theo hợp đồng B.O.T, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong giai đoạn thu phí hoàn vốn với tỷ lệ 12%/năm cho phần cơ cấu vốn chủ. Đối với cấu phần vốn vay tài trợ cho Dự án, lãi suất sử dụng để tính thời gian hoàn vốn được khoán gọn theo mức lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 3 ngân hàng lớn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo điều khoản của hợp đồng B.O.T. Các quyền và lợi ích nêu trên được thu hồi dần thông qua hoạt động thu phí giao thông. Như vậy, để phản ánh đầy đủ các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ việc đầu tư Dự án, trong năm Công ty đã điều chỉnh giá trị ghi sổ của quyền phải thu đối với lãi vốn chủ và phần chênh lệch giữa lãi vay được khoán theo hợp đồng B.O.T với lãi vay thực tế phát sinh. Việc thay đổi ước tính kế toán từ năm tài chính 2024 dựa trên việc cập nhật thông tin và xem xét các sự kiện mới. Cụ thể, trước năm 2024, doanh thu phát sinh từ trạm thu phí Km1584+100 Quốc lộ 1A (trạm thu phí Cà Ná) được chia sẻ cho hai dự án, bao gồm Dự án này và Dự án B.O.T đầu tư xây dựng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm ("Dự án NT1") *(xem thêm Thuyết minh V.10)*. Khi Dự án NT1 tạm dừng thu phí để chờ quyết toán, toàn bộ doanh thu phát sinh tại trạm thu phí này được dùng để hoàn vốn cho Dự án.

(vii) Tương tự như dự án Ninh Thuận, trong năm nay, Công ty điều chỉnh quyền phải thu đến từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu trong giai đoạn khai thác của Dự án B.O.T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương mà Công ty sẽ thu hồi từ hoạt động thu phí giao thông. Lãi bảo toàn vốn chủ là phần lợi nhuận được xác định trên số dư phần vốn chủ sở hữu chưa thu hồi nhân với tỷ suất lãi vốn chủ theo hợp đồng B.O.T là 8,4%/năm *(xem thêm tại Thuyết minh số VI.3)*.

Việc thay đổi ước tính kế toán của Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A và Dự án B.O.T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 đã làm tăng giá trị quyền phải thu của Công ty và thu nhập tài chính phát sinh trong năm với giá trị là 359.042.773.308 *(Thuyết minh số VI.3)*. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá việc ghi nhận toàn bộ các khoản lợi ích tài chính như trên là phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và phản ánh hợp lý giá trị tài sản của Công ty khi đầu tư dự án. Giá trị quyền phải thu này có thể thay đổi khi Công ty thực hiện quyết toán tổng giá trị đầu tư của dự án, lãi suất đi vay thực tế thay đổi, hoặc phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế.

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

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2024			01/01/2024		
	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	63.363.132.533	1.523.214.592	(61.839.917.941)	46.391.962.120	-	(46.391.962.120)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	38.163.897.544	-	(38.163.897.544)	5.186.328.935	-	(5.186.328.935)
Phải thu về cho vay	34.293.591.881	8.060.603.537	(26.232.988.344)	31.993.591.881	6.910.603.537	(25.082.988.344)
Phải thu ngắn hạn khác	225.849.613.770	81.654.525.846	(144.195.087.924)	123.375.723.986	38.502.757.957	(84.872.966.029)
Cộng	**361.670.235.728**	**91.238.343.975**	**(270.431.891.753)**	**206.947.606.922**	**45.413.361.494**	**(161.534.245.428)**

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	**(161.534.245.428)**	**(171.485.215.163)**
Trích lập dự phòng trong năm	(39.654.399.477)	(97.113.985.909)
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	(69.365.468.694)	(3.769.311.000)
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con	-	110.511.165.539
Xóa nợ khó đòi	122.221.846	323.101.105
Số dư cuối năm	**(270.431.891.753)**	**(161.534.245.428)**

(i) Đây là số dư khoản dự phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.613.570.764	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	4.140.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.231.197.331.983	-	403.631.630.396	-
Bất động sản xây dựng dở dang (i)	*1.889.551.805.986*	-	*44.431.090.953*	-
Các công trình xây dựng dở dang	*313.509.057.693*	-	*353.541.127.449*	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	*18.637.915.504*	-	-	-
Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang	*9.498.552.800*	-	*5.659.411.994*	-
Thành phẩm bất động sản *(ii)*	13.389.819.107	-	103.064.286.620	-
Thành phẩm nhập kho	14.767.114.592	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	30.304.760.000	-	77.277.615.278	(7.277.615.278)
Hàng hóa khác	473.333.692	(276.229.891)	5.076.011.720	-
Cộng	**2.294.750.070.138**	**(276.229.891)**	**589.049.544.014**	**(7.277.615.278)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	1.137.485.188.768	-
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	635.308.944.976	-
Các dự án khác	116.757.672.242	44.431.090.953
Cộng	**1.889.551.805.986**	**44.431.090.953**

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

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

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	11.563.220.009	28.131.260.263
Các dự án khác	1.826.599.098	74.933.026.357
Cộng	**13.389.819.107**	**103.064.286.620**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Phí cam kết rút vốn	3.215.757.565	2.809.000.001
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.195.000.000	2.005.000.000
Các khoản chi phí trả trước khác	2.444.047.511	8.957.108.371
Cộng	**6.854.805.076**	**13.771.108.372**
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T *(i)*	3.464.759.686.316	2.852.471.339.354
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	179.756.991.542	113.279.455.423
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	110.945.013.798	5.325.122.010
Chi phí liên quan đến thủ tục vay chờ phân bổ	92.503.459.887	101.751.279.158
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	29.481.607.900	29.661.479.161
Các khoản chi phí trả trước khác	158.062.780.672	34.098.607.675
Cộng	**4.035.509.540.115**	**3.136.587.282.781**
Tổng cộng	**4.042.364.345.191**	**3.150.358.391.153**
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	1.169.557.372.443	865.336.572.950
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	1.065.270.851.532	941.021.153.096
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	757.488.866.556	599.140.016.362
Dự án cầu Cổ Chiên	293.796.306.256	274.781.177.657
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	178.646.289.529	172.192.419.289
Cộng	**3.464.759.686.316**	**2.852.471.339.354**

Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 34,78%; Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 17,95%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 7% (tỷ lệ phân bổ của năm trước là 5%); Dự án cầu Cổ Chiên là 18% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%.

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 B.O.T VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí đi vay chờ phân bổ VND	Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê VND	Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	**1.681.228.340.075**	**120.219.001.757**	**-**	**11.105.437.439**	**26.149.775.493**	**44.219.599.537**	**1.882.922.154.301**
Chi phí tăng trong năm	744.510.003.751	36.998.136.047	102.534.564.396	32.455.654.181	6.261.083.051	17.790.484.352	940.549.925.778
Tăng do hợp nhất công ty con	648.414.957.886	-	-	-	-	11.741.115.934	660.156.073.820
Phân bổ trong năm	(221.681.962.358)	(49.694.276.506)	(783.285.238)	(13.754.419.126)	(27.085.736.534)	(21.464.823.819)	(334.464.503.581)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(145.193.333)	-	(12.431.174.204)	(12.576.367.537)
Phân loại lại	-	5.756.594.125	-	-	-	(5.756.594.125)	-
Tại ngày 01/01/2024	**2.852.471.339.354**	**113.279.455.423**	**101.751.279.158**	**29.661.479.161**	**5.325.122.010**	**34.098.607.675**	**3.136.587.282.781**
Chi phí tăng trong năm	1.150.235.578.997	81.765.128.129	-	17.468.101.163	3.537.797.890	23.612.900.953	1.276.619.507.132
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	-	-	-	2.449.649.915	103.454.109.092	122.998.536.892	228.902.295.899
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	56.415.964.555	-	-	-	-	56.415.964.555
Phân bổ trong năm	(537.947.232.035)	(71.703.556.565)	(9.247.819.271)	(20.097.622.339)	(1.372.015.194)	(22.647.264.848)	(663.015.510.252)
Tại ngày 31/12/2024	**3.464.759.686.316**	**179.756.991.542**	**92.503.459.887**	**29.481.607.900**	**110.945.013.798**	**158.062.780.672**	**4.035.509.540.115**

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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 01/01/2024	**8.878.932.264**	**46.907.370.855**	**55.164.367.700**	**3.284.454.781**	**114.235.125.600**
Mua trong năm	-	3.717.747.956	2.680.771.818	341.579.000	6.740.098.774
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	291.544.857	-	-	291.544.857
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	224.460.013.400	27.576.317.229	20.471.874.756	1.211.613.637	273.719.819.022
Thanh lý, nhượng bán	(3.495.657.492)	(20.858.666.617)	(6.936.939.091)	(38.190.909)	(31.329.454.109)
Tăng/giảm khác	12.650.743.692	-	(235.272.728)	-	12.415.470.964
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	171.680.962.159	-	-	-	171.680.962.159
Tại ngày 31/12/2024	**414.174.994.023**	**57.634.314.280**	**71.144.802.455**	**4.799.456.509**	**547.753.567.267**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	**7.048.948.938**	**35.500.439.124**	**43.357.361.128**	**2.946.938.381**	**88.853.687.571**
Khấu hao trong năm	6.008.793.050	4.494.595.822	5.290.659.860	417.611.937	16.211.660.669
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	40.906.702.929	25.864.249.923	17.248.928.513	1.018.191.784	85.038.073.149
Thanh lý, nhượng bán	(3.495.657.492)	(17.495.030.253)	(6.638.604.780)	(34.195.022)	(27.663.487.547)
Giảm khác	-	-	(187.952.542)	-	(187.952.542)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	5.380.025.513	-	-	-	5.380.025.513
Tại ngày 31/12/2024	**55.848.812.938**	**48.364.254.616**	**59.070.392.179**	**4.348.547.080**	**167.632.006.813**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	**1.829.983.326**	**11.406.931.731**	**11.807.006.572**	**337.516.400**	**25.381.438.029**
Tại ngày 31/12/2024	**358.326.181.085**	**9.270.059.664**	**12.074.410.276**	**450.909.429**	**380.121.560.454**

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 72.431.990.155 đồng và 47.394.157.105 đồng.

Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 12.608.749.314 đồng và 8.026.105.400 đồng.

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

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	**20.071.490.989.747**	**1.183.149.000**	**3.916.657.245**	**20.076.590.795.992**
Đầu tư XDCB hoàn thành	136.772.091.073	-	60.000.000	136.832.091.073
Mua trong năm	-	-	240.000.000	240.000.000
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	-	31.477.827.986	269.100.000	31.746.927.986
Tăng khác	533.252.855	-	-	533.252.855
Tại ngày 31/12/2024	**20.208.796.333.675**	**32.660.976.986**	**4.485.757.245**	**20.245.943.067.906**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	**3.699.383.735.929**	**22.847.529**	**2.334.192.527**	**3.701.740.775.985**
Khấu hao trong năm	660.050.701.905	-	565.881.220	660.616.583.125
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	-	100.000.000	269.100.000	369.100.000
Tại ngày 31/12/2024	**4.359.434.437.834**	**122.847.529**	**3.169.173.747**	**4.362.726.459.110**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	**16.372.107.253.818**	**1.160.301.471**	**1.582.464.718**	**16.374.850.020.007**
Tại ngày 31/12/2024	**15.849.361.895.841**	**32.538.129.457**	**1.316.583.498**	**15.883.216.608.796**

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 17.143.604.303.533 đồng và 16.372.107.253.818 đồng.

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 2024 là 2.129.694.023.235 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 2.129.244.023.235 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

10. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9.472.955.542.307 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T số 14/HĐ.B.O.T-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang và các phụ lục hợp đồng. Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022. Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B.O.T năm 2019, Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm là 30,18%.

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

b. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.578.148.197.470 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 15,35% (tỷ lệ khấu hao năm trước là 13,426%).

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

10. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà Nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 33% (tỷ lệ khấu hao năm trước là 35%). Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 698.254.877.278 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006. Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011. Theo hợp đồng B.O.T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 10,47% (tỷ lệ khấu hao năm trước 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.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.488.834.908.800 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 01 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

10. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (tiếp theo)

Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 12%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 12,28%.

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 2024 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 01 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 23% doanh thu thu phí của dự án.

Tỷ lệ khấu hao của các dự án BOT có thể được điều chỉnh 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 hàng năm.

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 đang đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nghĩa vụ tài chính khác *(chi tiết xem tại Thuyết minh V.21)*.

Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý

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

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T theo hợp đồng ký ngày 8 tháng 12 năm 2008 giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn dự án này trong quý 3 năm 2023 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 575.246.181.077 đồng.

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới

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

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T có phần vốn hỗ trợ của Ngân sách Nhà Nước, được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 05 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.

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

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất *(i)* VND	Cao ốc văn phòng *(ii)* VND	Bãi giữ xe VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2024	**5.836.987.368**	**789.021.266.588**	**134.946.399.116**	**15.258.617.831**	**20.791.761.022**	**965.855.031.925**
Tăng do hợp nhất công ty con *(iii)*	-	-	-	-	14.719.606.029	14.719.606.029
Kết chuyển từ thành phẩm bất động sản	-	-	-	-	15.383.881.527	15.383.881.527
Tăng khác	-	308.400.000	245.306.467	58.073.378	72.401.334	684.181.179
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	-	(36.489.256.576)	(135.191.705.583)	-	-	(171.680.962.159)
Tại ngày 31/12/2024	**5.836.987.368**	**752.840.410.012**	**-**	**15.316.691.209**	**50.967.649.912**	**824.961.738.501**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2024	**839.830.635**	**56.825.069.698**	**3.436.878.749**	**501.353.604**	**634.533.945**	**62.237.666.631**
Khấu hao trong năm	-	26.644.695.144	781.317.750	443.316.168	1.252.195.768	29.121.524.830
Tăng do hợp nhất công ty con *(iii)*	-	-	-	-	5.396.188.204	5.396.188.204
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	-	(1.161.829.014)	(4.218.196.499)	-	-	(5.380.025.513)
Tại ngày 31/12/2024	**839.830.635**	**82.307.935.828**	**-**	**944.669.772**	**7.282.917.917**	**91.375.354.152**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	**4.997.156.733**	**732.196.196.890**	**131.509.520.367**	**14.757.264.227**	**20.157.227.077**	**903.617.365.294**
Tại ngày 31/12/2024	**4.997.156.733**	**670.532.474.184**	**-**	**14.372.021.437**	**43.684.731.995**	**733.586.384.349**

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

(ii) Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4 năm 2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

11. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Tổng nguyên giá của bất động sản đầu tư đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 758.677.397.380 đồng.

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

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

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	69.080.320.893	31.761.860.370
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	73.542.553.925	44.470.654.300
Lỗ từ cho thuê bất động sản	**(4.462.233.032)**	**(12.708.793.930)**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II *(i)*	1.118.261.929.718	-
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III *(ii)*	1.054.975.540.735	-
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm *(iii)*	401.472.695.889	387.553.430.120
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	66.751.454.808	63.906.853.818
Các dự án khác	74.560.189.996	95.413.727.251
Cộng	**2.716.021.811.146**	**546.874.011.189**

(i) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.433 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(ii) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Uỷ ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 15 tháng 4 năm 2010 và được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.706 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết khác để triển khai xây dựng.

Giá trị ghi sổ của dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của hai Dự án NBB Garden II và NBB Garden III bao gồm 383.230.168.491 đồng là giá trị tăng thêm của hai dự án do định giá lại giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất công ty NBB *(xem chi tiết tại Thuyết V.15)*.

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

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

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	**546.874.011.189**	**535.774.434.956**
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	293.134.524.291	417.645.046.815
Tăng do hợp nhất công ty con *(i)*	2.063.226.985.234	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(136.832.091.073)	(335.672.062.167)
Chuyển sang chi phí trả trước	(56.415.964.555)	(20.105.890)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(291.544.857)	(14.937.069.698)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(32.353.333.219)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(4.055.174.310)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(4.437.415.993)
Tăng/giảm khác	6.325.890.917	(15.070.309.305)
Số dư cuối năm	**2.716.021.811.146**	**546.874.011.189**

(i) Đây là giá trị tài sản dở dang của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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

13. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco *(mã: HUT)*	11.731.100	246.447.201.255	185.351.380.000	(61.095.821.255)	18.367.000	394.770.802.091	371.013.400.000	(23.757.402.091)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn *(mã: SII)*	146.400	3.246.986.383	2.444.880.000	(802.106.383)		-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept *(mã:GMD)*	10.000	630.363.500	652.000.000	-		-	-	-
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront		-	-	-	24.003.000	615.576.040.000	800.051.070.776	-
Cộng		**250.324.551.138**	**188.448.260.000**	**(61.897.927.638)**		**1.010.346.842.091**	**1.171.064.470.776**	**(23.757.402.091)**

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	**(23.757.402.091)**	**-**
Trích lập dự phòng trong năm	(38.140.525.547)	(23.757.402.091)
Số dư cuối năm	**(61.897.927.638)**	**(23.757.402.091)**

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

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

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	790.453.938.328	37.225.523.694
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	(4.579.636.245)	-	-
Cộng	**4.579.636.245**	**(4.579.636.245)**	**790.453.938.328**	**37.225.523.694**
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		**-**		**827.679.462.022**

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

	2024 VND	2023 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	**827.679.462.022**	**1.862.304.595.886**
Thay đổi trong năm	**(827.679.462.022)**	**(1.034.625.133.864)**
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	120.527.827	(20.379.128.622)
Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết	*120.527.827*	*51.860.871.378*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	*(72.240.000.000)*
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	-	108.778.484.538
Tái cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	(827.799.989.849)	(890.248.035.938)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(184.306.453.842)
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	-	(48.470.000.000)
Giá trị ghi nhận cuối năm	**-**	**827.679.462.022**

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

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront *(i)*		803.369.650.000		-	6.000.000	187.793.610.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)
Công ty Cổ phần Pearl City	2.040.000	20.400.000.000		-		-		-
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000		-		19.998.000.000		-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	950.000	16.150.000.000		-		-		-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hifill		2.000.000.000		(2.000.000.000)		-		-
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG		1.000.000.000		(1.000.000.000)		1.000.000.000		(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		-	-	-	6.600	98.101.183	111.540.000	-
Cộng		**897.617.650.000**		**(24.688.430.000)**		**243.589.711.183**		**(22.688.430.000)**

(i) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, tiền thân của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu tư CII, công ty con do CII sở hữu 100% vốn, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phần (tương ứng với 80,001% vốn góp) với giá gốc khoản đầu tư là 615.568.346.261 đồng trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront) 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.

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

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	**(22.688.430.000)**	**(22.688.430.000)**
Tăng do hợp nhất công ty con	(2.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	**(24.688.430.000)**	**(22.688.430.000)**

d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	819.621.074.884	9.595.478.187
b. Dài hạn		
Trái phiếu	151.000.000.000	151.000.000.000
Tổng cộng	**970.621.074.884**	**160.595.478.187**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, được hưởng lãi suất dao động từ 2,3%/năm đến 5,7%/năm. Số dư cuối kỳ bao gồm số tiền 596.778.126.481 đồng được dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty *(chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.21)*.

Đầu tư trái phiếu của Công ty cuối năm bao gồm các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất được hưởng trong kỳ từ 5,675%/năm đến 7,6%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

14. Thuế thu nhập hoãn lại

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội *(i)* VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác *(ii)* VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua *(iii)* 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 01/01/2023	**262.203.048.208**	**-**	**-**	**-**	**13.802.043.503**	**276.005.091.711**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.315.196.386	-	-	-	7.827.064.807	28.142.261.193
Tại ngày 01/01/2024	**241.887.851.822**	**-**	**-**	**-**	**5.974.978.696**	**247.862.830.518**
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	20%
Tăng do đánh giá lại giá trị nợ tiềm tàng công ty NBB tại ngày mua	-	-	61.946.660.000	-	-	61.946.660.000
Tăng do hợp nhất công ty con *(iv)*	-	-	-	-	6.021.980.861	6.021.980.861
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988	(23.175.006.387)	-	-	(90.563.230.960)	(93.580.916.359)
Tăng khác	-	-	-	-	(220.704.000)	(220.704.000)
Tại ngày 31/12/2024	**221.730.530.834**	**23.175.006.387**	**61.946.660.000**	**-**	**102.780.894.517**	**409.633.091.738**
b. Thuế hoãn lại phải trả						
Tại ngày 01/01/2023	**-**	**-**	**34.127.253.457**	**35.099.107.082**	**39.353.772.079**	**108.580.132.618**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	138.345.646.183	-	-	138.345.646.183
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(5.292.136.687)	(21.849.107.082)	(6.788.622.854)	(33.929.866.623)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(13.250.000.000)	-	(13.250.000.000)
Tại ngày 01/01/2024	**-**	**-**	**167.180.762.953**	**-**	**32.565.149.225**	**199.745.912.178**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%
Tăng do đánh giá lại giá trị tài sản công ty NBB tại ngày mua	-	-	76.646.033.698	-	-	76.646.033.698
Tăng do hợp nhất công ty con *(iv)*	-	-	-	786.852.028	-	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(12.978.005.920)	4.150.829.642	2.073.014.015	(6.754.162.263)
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**-**	**230.848.790.731**	**4.937.681.670**	**34.638.163.240**	**270.424.635.641**

Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất **(100.335.078.622)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

14. Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

(i) Theo hợp đồng B.O.T Dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong thời gian thi công là 14%/năm. Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ phát sinh trong giai đoạn này được ghi nhận vào thu nhập tài chính của kỳ phát sinh và sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí khi dự án đi vào hoạt động. Công ty đã thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% cho giá trị lãi vốn chủ nêu trên, đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng mức thuế suất để phản ánh khoản thuế sẽ được khấu trừ trong tương lai khi phát sinh doanh thu thu phí. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư lãi bảo toàn vốn chủ của của Dự án còn được khấu trừ là 1.108.652.654.215 đồng *(xem Thuyết minh V.5)*, theo đó giá trị thuế thu nhập còn được khấu trừ tương ứng là 221.730.530.834 đồng.

(ii) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các Dự án BOT khác bao gồm:

- Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận: Công ty ghi nhận tài sản thuế hoãn lại cho khoản lãi bảo toàn vốn chủ và chênh lệch lãi suất đi vay của dự án là 299.669.584.999 đồng với mức thuế suất 5%, tương ứng 14.983.479.250 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận thuế hoãn lại là thuế suất ưu đãi của Dự án vì Công ty dự kiến sẽ thu hồi đủ các khoản lợi ích này trong thời gian dự án được ưu đãi thuế;

- Dự án B.O.T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương: số dư lãi vốn chủ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 57.565.194.220 đồng, thuế hoãn lại tương ứng là 8.191.527.137 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận tài sản thuế hoãn lại của dự án này là 14,23%, được tính theo thuế suất bình quân của các kỳ dự kiến thu hồi tài sản.

(iii) Số dư tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả phát sinh từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản thuần của các công ty con tại ngày mua bao gồm:

- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 627.679.320.643 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 125.535.864.129 đồng;
- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT741 tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 143.334.464.525 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 28.666.892.904 đồng;

  Các khoản thuế hoãn lại phải trả này sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm.
- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án bất động sản đã bàn và thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị tăng thêm khi đánh giá lại Dự án NBB Garden II và NBB Garden III khi hợp nhất kinh doanh Công ty NBB *(xem Thuyết minh V.15)*. Số dư Tài sản thuế hoãn lại và Thuế hoãn lại phải trả từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này lần lượt là 61.946.660.000 đồng và 76.646.033.698 đồng. Các khoản thuế hoãn lại này sẽ được hoàn nhập vào kỳ thanh toán nghĩa vụ nợ hoặc chuyển nhượng tài sản. Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được chuyển nhượng hay khi nợ phải trả được thanh toán.

(iv) Đây là số dư các khoản thuế hoãn lại của Công ty NBB tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

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

15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Trong năm, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"), NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 18 tháng 03 năm 2024.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của một phần tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) tại ngày mua. Đối với Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi của NBB *(xem thuyết minh V.7)*, Công ty hiện vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên tư vấn để xác định giá trị hợp lý của dự án này. Do vậy, Công ty tạm ghi nhận giá trị dự án Delagi theo giá trị sổ sách và sẽ điều chỉnh khi hoàn tất việc định giá dự án. Công ty sẽ điều chỉnh, phân bổ lại lợi thế thương mại, giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng phát sinh do giao dịch hợp nhất kinh doanh sau khi hoàn tất việc định giá của dự án trên *(trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam)*.

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của NBB tại ngày nắm quyền kiểm soát như sau:

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền		16.797.858.461	-	16.797.858.461
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		338.893.505.293	-	338.893.505.293
Trả trước cho người bán ngắn hạn		356.619.575.517	-	356.619.575.517
Các khoản phải thu ngắn hạn		319.036.979.801	-	319.036.979.801
Hàng tồn kho		1.661.847.911.823	-	1.661.847.911.823
Tài sản ngắn hạn khác		56.348.247.750	-	56.348.247.750
Phải thu dài hạn khác		2.332.104.403.629	-	2.332.104.403.629
Tài sản cố định hữu hình		188.681.745.873	-	188.681.745.873
Tài sản cố định vô hình		31.377.827.986	-	31.377.827.986
Bất động sản đầu tư		9.323.417.825	-	9.323.417.825
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	*(i)*	2.063.226.985.234	383.230.168.491	1.679.996.816.743
Đầu tư tài chính dài hạn		36.550.000.000	-	36.550.000.000
Chi phí trả trước dài hạn		228.902.295.899	-	228.902.295.899
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	*(ii)*	67.968.640.861	61.946.660.000	6.021.980.861
Lợi thế thương mại		37.000.000.000	-	37.000.000.000
Tổng tài sản		**7.744.679.395.952**	**445.176.828.491**	**7.299.502.567.461**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Nợ phải trả				
Phải trả người bán ngắn hạn		(98.315.597.251)	-	(98.315.597.251)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		(51.407.978.226)	-	(51.407.978.226)
Nợ ngắn hạn		(104.508.314.281)	-	(104.508.314.281)
Phải trả ngắn hạn khác		(1.240.195.222.749)	-	(1.240.195.222.749)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		(547.073.161.316)	-	(547.073.161.316)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	*(ii)*	(632.612.540.867)	(309.733.300.000)	(322.879.240.867)
Phải trả dài hạn khác		(575.626.580.252)	-	(575.626.580.252)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		(2.534.942.000.000)	-	(2.534.942.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	*(i)*	(77.432.885.726)	(76.646.033.698)	(786.852.028)
Nợ dài hạn		(3.107.962.187)	-	(3.107.962.187)
Tổng nợ phải trả		**(5.865.222.242.855)**	**(386.379.333.698)**	**(5.478.842.909.157)**
Giá trị của tài sản thuần có thể xác định được		**1.879.457.153.097**	**58.797.494.793**	**1.820.659.658.304**
Tổng giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh *(iii)*				1.289.282.005.380
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				935.952.869.434
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần				**2.225.234.874.814**
Lợi thế thương mại				**345.777.721.717**

(*i*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và thuế thu nhập hoãn lại phải trả thay đổi từ việc xác định giá trị hợp lý của các dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II và NBB Garden III. Giá trị hợp lý của các tài sản dở dang này được định giá theo phương pháp so sánh do một đơn vị định giá độc lập thực hiện. Ảnh hưởng của việc xác định giá trị hợp lý của hai tài sản này như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	813.561.214.089	253.055.710.474	1.066.616.924.563
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	865.094.354.470	130.174.458.017	995.268.812.487
Cộng	**1.678.655.568.559**	**383.230.168.491**	**2.061.885.737.050**
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả			
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	-	50.611.142.095	50.611.142.095
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	-	26.034.891.603	26.034.891.603
Cộng	**-**	**76.646.033.698**	**76.646.033.698**

(*ii*) Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB chưa quyết toán được tiền sử dụng đất đối với dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Công ty xác định tiền sử dụng đất của dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty NBB đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty NBB tại ngày mua, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất mà bên thứ ba sẽ tính khi gánh chịu những khoản nợ phải trả đó và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất phần tăng thêm với giá trị là 309.733.300.000 đồng, tương ứng với tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 61.946.660.000 đồng.

(*iii*) **Giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua bao gồm**

Tiền chi để mua thêm 2,09% cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Giá trị hợp lý của 49,55% cổ phần đã nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	1.235.845.090.057
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**1.289.282.005.380**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ việc nắm giữ quyền kiểm soát công ty con	16.797.858.461
Tiền chi mua thêm cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	**(36.639.056.862)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Biến động của lợi thế thương mại trong năm

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2024	**2.287.614.834.867**
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất NBB	345.777.721.717
Tại ngày 31/12/2024	**2.633.392.556.584**
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2024	**1.484.516.264.280**
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	277.870.394.613
Tại ngày 31/12/2024	**1.762.386.658.893**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	**803.098.570.587**
Tại ngày 31/12/2024	**871.005.897.691**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	VND	VND
Công ty TNHH TM - DV Đại Dũng	143.380.914.855	2.420.476.373
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	83.562.382.137	71.877.933.336
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	37.736.691.002	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	37.328.789.023	111.334.416.812
Các đối tượng khác	380.476.767.860	401.432.977.635
Cộng	**682.485.544.877**	**587.065.804.156**

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	76.799.711.943	153.136.300.816
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	39.546.105.100	40.262.121.100
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Đồng Nai	19.561.653.000	19.106.352.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	-	26.650.301.586
Người mua là bên liên quan *(xem tại Thuyết minh VII.2)*	-	67.299.467.923
Các khách hàng khác	22.397.071.966	43.236.021.349
Cộng	**158.304.542.009**	**349.690.565.769**

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

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

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con *(i)* VND	31/12/2024 VND
a. Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	489.865.770	-	-	-	489.865.770
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.316.741.198	5.068.511	286.945.345	-	1.598.618.032
Thuế thu nhập cá nhân	147.985.796	73.164.770	113.718.104	-	188.539.130
Các khoản khác	604.573.797	1.623.612.927	1.591.670.569	-	572.631.439
Cộng	**2.559.166.561**	**1.701.846.208**	**1.992.334.018**	**-**	**2.849.654.371**
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	10.402.916.766	175.666.468.510	186.892.240.305	16.850.746.887	16.027.891.858
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.925.233.415	75.377.488.966	96.662.241.602	23.278.406.829	50.918.887.608
Thuế thu nhập cá nhân	8.056.463.557	41.287.657.063	44.956.204.333	1.217.701.160	5.605.617.447
Thuế nhà thầu	-	2.847.784.893	2.847.784.893	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.924.791.427	7.924.791.427	-	-
Thuế tài nguyên, bảo vệ môi trường	-	4.026.052.021	3.690.834.537	-	335.217.484
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.945.300.315	19.430.001.087	25.273.484.152	13.698.818.571	12.800.635.821
Cộng	**72.329.914.053**	**326.560.243.967**	**368.247.581.249**	**55.045.673.447**	**85.688.250.218**

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày hợp nhất kinh doanh *(xem thêm tại Thuyết minh V.15)*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	103.748.613.375	86.133.335.975
Chi phí thi công công trình	74.534.285.319	65.994.142.851
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.417.886.849	24.176.807.293
Cộng	**190.700.785.543**	**176.304.286.119**

20. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.418.983.992.045	1.470.361.302.902
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	229.316.249.939	196.109.848.339
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	199.374.720.886	202.182.415.254
Quỹ bảo trì phải trả	168.243.752.606	101.080.393.513
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	125.651.559.800	-
Các khoản thu hộ	29.940.276.156	22.838.532.484
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.950.517.866	43.736.991.860
Cộng	**2.203.461.069.298**	**2.036.309.484.352**
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	34.917.535.312	20.445.300.928
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	-	2.007.490.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	-	242.557.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.047.085.036	8.536.091.258
Cộng	**42.964.620.348**	**2.279.028.892.186**
Tổng cộng	**2.246.425.689.646**	**4.315.338.376.538**
Trong đó, phải trả khác là bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	2.061.061.615.770

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		Phát sinh trong năm			01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Ngân hàng HDBank	1.381.000.000.000	1.381.000.000.000	1.500.800.000.000	1.103.300.000.000	-	983.500.000.000	983.500.000.000
Ngân hàng Vietinbank	600.500.000.000	600.500.000.000	625.500.000.000	381.993.000.000	-	356.993.000.000	356.993.000.000
Ngân hàng BIDV	581.433.088.054	581.433.088.054	686.031.438.963	300.342.358.043	11.676.869.823	184.067.137.311	184.067.137.311
Ngân hàng OCB	448.730.000.000	448.730.000.000	448.730.000.000	-		-	-
Ngân hàng Viet Capital Bank	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TPBank	-	-	430.000.000.000	479.113.494.317	-	49.113.494.317	49.113.494.317
Các công ty chứng khoán	116.747.376.958	116.747.376.958	111.923.265.700	118.259.038.849	-	123.083.150.107	123.083.150.107
Vay các cá nhân và tổ chức khác	559.957.599.041	559.957.599.041	17.766.908.535	294.641.554.439	521.461.291.493	315.370.953.452	315.370.953.452
Vay dài hạn đến hạn trả *(xem Thuyết minh b)*	851.542.101.992	851.542.101.992			13.935.000.000	1.142.284.869.643	1.142.284.869.643
Mệnh giá trái phiếu đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	180.000.000.000	180.000.000.000				1.705.000.000.000	1.705.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	(7.676.181.328)	(7.676.181.328)				(11.165.969.950)	(11.165.969.950)
Cộng	**4.912.233.984.717**	**4.912.233.984.717**	**4.020.751.613.198**	**2.677.649.445.648**	**547.073.161.316**	**4.848.246.634.880**	**4.848.246.634.880**

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

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

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	1.381.000.000.000	12 tháng	27/03/2025	11,00%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển các dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh; 12 bất động sản tại phường 16, quận 08, Thành phố Hồ Chí Minh; 45 bất động sản tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án khu dân cư NBB Gardent III và Dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại các dự án sau: dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3-16, dự án tại Lô 3-6, dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 3-2 và dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 4-8 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mở tại HDBank

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

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

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	283.500.000.000	12 tháng	21/11/2025	4,6% - 7,6%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 283.500.000.000 đồng
	151.000.000.000	12 tháng	22/07/2025	6,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 151 tỷ đồng
	140.000.000.000	12 tháng	19/11/2025	4,60%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 140 tỷ đồng
	26.000.000.000	6 tháng	19/02/2025	7,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City
	600.500.000.000					

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

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

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 BIDV	300.000.000.000	Dưới 03 tháng	10/03/2025	5,00%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn với tổng giá trị 300 tỷ đồng
	275.397.609.702	8 tháng	Theo từng khế ước	7,5% - 7,7%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo 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 đảm bảo với ngân hàng; các khoản tiền gửi có kỳ hạn; cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
	6.035.478.352	8 tháng	Theo từng khế ước	7,20%	Bổ sung vốn lưu động	Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
	581.433.088.054					
Ngân hàng OCB	448.730.000.000	Dưới 03 tháng	28/02/2025	5,50%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình với tổng giá trị 450 tỷ đồng

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

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

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 Viet Capital Bank	100.000.000.000	Dưới 12 tháng	Theo từng khế ước	7,9% - 8,1%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
Ngân hàng VCB	100.000.000.000	Dưới 03 tháng	12/03/2025	3,90%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh với tổng giá trị 100 tỷ đồng
Vay các công ty chứng khoán, các cá nhân và tổ chức khác	676.704.975.999	Dưới 12 tháng		5,00% - 13,50%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024		Phát sinh trong năm			01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay dài hạn	**13.588.180.745.440**	**13.588.180.745.440**	**1.336.274.107.091**	**2.608.076.071.447**	**1.567.642.000.000**	**12.987.662.942.145**	**12.987.662.942.145**
Ngân hàng Vietcombank	8.618.351.483.479	8.618.351.483.479	-	539.079.630.309	-	9.157.431.113.788	9.157.431.113.788
Ngân hàng VPBank	2.712.594.000.000	2.712.594.000.000	386.000.000.000	87.398.000.000	685.992.000.000	1.728.000.000.000	1.728.000.000.000
Ngân hàng Vietinbank	1.228.695.057.602	1.228.695.057.602	398.200.000.000	1.254.891.562.752	895.585.000.000	1.189.801.620.354	1.189.801.620.354
Ngân hàng BIDV	987.823.505.691	987.823.505.691	-	201.296.000.000	-	1.189.119.505.691	1.189.119.505.691
Ngân hàng HDBank	207.600.000.000	207.600.000.000	207.600.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TPBank	188.166.666.670	188.166.666.670	250.000.000.000	496.636.018.685	-	434.802.685.355	434.802.685.355
Vay các cá nhân và tổ chức khác	496.492.133.990	496.492.133.990	94.474.107.091	28.774.859.701	-	430.792.886.600	430.792.886.600
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(851.542.101.992)	(851.542.101.992)			(13.935.000.000)	(1.142.284.869.643)	(1.142.284.869.643)

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

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

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

	31/12/2024		Phát sinh trong năm			01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu phát hành	**1.846.008.956.022**	**1.863.000.000.000**	**1.008.397.748.917**	**1.733.870.000.000**	**-**	**1.049.970.995.727**	**1.063.870.000.000**
Trái phiếu CII012029_G	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000	3.456.181.328	115.000.000.000	-	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2426001	299.387.500.000	300.000.000.000	299.387.500.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIB2427001	295.875.000.000	300.000.000.000	295.875.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427002	197.250.000.000	200.000.000.000	197.250.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427004	106.020.000.000	108.000.000.000	106.020.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427003	98.625.000.000	100.000.000.000	98.625.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIB2124002	-	-	1.500.000.000	500.000.000.000	-	498.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	-	-	2.610.750.000	590.000.000.000	-	587.389.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	-	-	3.500.000.000	500.000.000.000	-	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	-	-	173.317.589	28.870.000.000	-	28.696.682.411	28.870.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)				(1.705.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	7.676.181.328	-				11.165.969.950	-
Cộng vay và nợ dài hạn	**15.434.189.701.462**	**15.451.180.745.440**	**2.344.671.856.008**	**4.341.946.071.447**	**1.567.642.000.000**	**14.037.633.937.872**	**14.051.532.942.145**

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

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

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

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

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	851.542.101.992	1.142.284.869.643
Trong năm thứ hai	736.206.749.599	1.493.211.100.284
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.352.501.159.669	3.747.392.872.872
Sau năm năm	6.499.472.836.172	7.747.058.968.989
	14.439.722.847.432	**14.129.947.811.788**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(851.542.101.992)	(1.142.284.869.643)
Cộng	**13.588.180.745.440**	**12.987.662.942.145**

Lịch thanh toán trái phiếu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	180.000.000.000	1.705.000.000.000
Trong năm thứ hai	588.000.000.000	28.870.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.275.000.000.000	575.000.000.000
Sau năm năm	-	460.000.000.000
	2.043.000.000.000	**2.768.870.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(180.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(16.991.043.978)	(13.899.004.273)
Cộng	**1.846.008.956.022**	**1.049.970.995.727**

(*) 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.

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

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

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

Thông tin bổ sung cho 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 Vietcombank	4.856.396.369.691	Tối đa 144 tháng, không vượt quá ngày 09/01/2035		Thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,35% đến 8,55%	Đầu tư vào dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng B.O.T; toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các Cổ đông góp vốn trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; cam kết bảo lãnh của Công ty và Công ty CII B&R cam kết trả nợ thay cho Công ty trong trường hợp các Cổ đông góp vốn không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty
	1.898.000.000.000	Tối đa 168 tháng, không vượt quá 6 tháng trước khi kết thúc dự án		Thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,35% đến 8,55%		
	1.863.955.113.788	7 năm	26/11/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,8% đến 8%	Đầu tư vào Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	8.618.351.483.479					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	772.000.000.000	7 năm	30/06/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,3% đến 10,3%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận; và 100% phần vốn góp của công ty CII B&R tại Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
	703.000.000.000	8 năm	25/12/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,6% đến 10,8%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội; và Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn
	681.094.000.000	7 năm 3 tháng	25/09/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 10% đến 11,5%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội
	556.500.000.000	7 năm	25/03/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,6% đến 10,3%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận
	2.712.594.000.000					

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

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

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

Thông tin bổ sung cho 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 Vietinbank	891.002.000.000	15 năm	16/06/2038	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5% đến 10,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và dự án Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ
	337.693.057.602	5 năm 4 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị theo mệnh giá tối thiểu là 550 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
	1.228.695.057.602					
Ngân hàng BIDV	509.999.379.211	12 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,70% đến 8,24%	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
	477.824.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,2% đến 8,8%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cỏ Chiên	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	987.823.505.691					

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

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

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

Thông tin bổ sung cho 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	207.600.000.000	3 năm	18/12/2027	Thả nổi, lãi suất trong năm là 11.5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ dự án NBB Garden III và Hợp đồng tiền gửi 9 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng HDBank
Ngân hàng TPBank	188.166.666.670	6 năm	20/03/2030	9,00% - 9,30%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn và hợp đồng tiền gửi tiết kiệm trị giá 25 tỷ đồng
Vay các cá nhân và tổ chức khác	496.492.133.990	Dưới 3 năm		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn

Trái phiếu CII012029_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 kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán;
- 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. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng bảo lãnh, Công ty đã sử dụng các tài sản, quyền tài sản sau để thế chấp cho GuarantCo Ltd: Quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư ký với Công ty TLMT theo các hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1, phần vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm với giá trị tối thiểu là 1.265 tỷ đồng và một số tài sản tài chính khác. Đến ngày lập báo cáo này, các bên liên quan vẫn đang làm việc để thực hiện việc thay đổi các tài sản đảm bảo bằng hợp đồng BCC với TLMT và bằng 89% phần vốn góp của Công ty trong Công ty TLMT.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115.000.000.000 đồng.

Trái phiếu CIIB2426001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Trái chủ: Phát hành ra công chúng cho 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: 14 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 *(mã chứng khoán: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 22 tháng 7 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,85% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CIIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 17 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 *(mã chứng khoán: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn (tiếp theo)

Trái phiếu CIIH2427004 với tổng mệnh giá phát hành là 108 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.080;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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 được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 15 tháng 11 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,3% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CIIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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 được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của Công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 25 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và Lãi Suất Tham Chiếu với Lãi Suất Tham Chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

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

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

Thông tin bổ sung về tài sản đảm bảo

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:

	Giá trị vốn góp	
Tên Công ty	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	340.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	-	751.300.000.000
Cộng	**540.000.000.000**	**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:

	Số lượng cổ phiếu	
Tên Công ty	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	99.955.842	52.310.762
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	45.974.332	45.512.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	184.998.000	184.998.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	13.333.180
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Đan Kia	-	9.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	-	10.320.000
Cộng	**330.928.174**	**315.473.942**

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside *(i)*	510.733.300.000	-
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Tower *(i)*	120.000.000.000	-
Dự phòng phải trả khác	6.854.591.467	4.975.350.600
Cộng	**637.587.891.467**	**4.975.350.600**

(i) Đây là giá trị tiền sử dụng đất của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") đầu tư và phát triển. Các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Như đã trình bày tại Thuyết minh V.15, vào ngày hợp nhất NBB, Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất mà bên thứ ba sẽ tính khi gánh chịu những khoản nợ phải trả đó. Do vậy, giá trị ghi sổ cuối kỳ trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm phần tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý là 309.733.300.000 đồng.

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

23. Trái phiếu chuyển đổi

	31/12/2024		Phát sinh trong năm			01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Tăng do phân loại lại VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII424002	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000	2.812.258.900.000	-	-	-	-
Trái phiếu CII42013	14.955.422.278	14.994.000.000	134.739.867	28.696.682.411	13.876.000.000	-	-
Cộng	**2.827.214.322.278**	**2.828.062.900.000**	**2.812.393.639.867**	**28.696.682.411**	**13.876.000.000**	**-**	**-**

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

23. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Các trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả theo lịch biểu sau

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong năm thứ hai	14.994.000.000	-
Sau năm năm	2.813.068.900.000	-
	2.828.062.900.000	**-**
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(848.577.722)	-
Cộng	**2.827.214.322.278**	**-**

(*) 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.

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông) ;
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
  - *(i)* Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV B.O.T Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để trả nợ trước hạn cho khoản vay của ngân hàng tài trợ cho dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T.
  - *(ii)* Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn với số tiền là 523.068.900.000 đồng. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để đầu tư và cơ cấu khoản nợ vay ngân hàng tài trợ 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 đang đầu tư.
  - *(iii)* Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

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

23. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo;
- 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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã tiến hành 8 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 378.882, tương đương tổng mệnh giá là 378.882.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 36.584.261 cổ phiếu. Giá chuyển đổi từ đợt 6 cho đến khi chuyển đổi hết trái phiếu được cố định là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi này đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

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

24. 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 01/01/2023	**2.840.195.130.000**	**560.590.824.176**	**(737.021.149.571)**	**6.660.084.447**	**265.047.576.028**	**2.449.646.951.912**	**2.915.886.690.221**	**8.301.006.107.213**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	178.239.051.119	191.713.219.462	369.952.270.581
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	-	-	343.453.000.000
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	253.486.751.025	253.486.751.025
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Lợi thế thương mại phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(15.152.783.628)	(15.152.783.628)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(323.558.280.800)	(437.166.086.000)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	35.024.362.853	(73.541.008.991)	(3.191.856.869)	(41.708.503.007)
Thoái vốn công ty con		-	-	-	-	-	(833.392.547.407)	(833.392.547.407)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(2.334.495.258)	(182.486.768)	(2.516.982.026)
Tại ngày 31/12/2023	**3.183.648.130.000**	**387.336.668.802**	**-**	**6.660.084.447**	**300.071.938.881**	**2.438.402.693.582**	**2.189.208.705.236**	**8.505.328.220.948**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	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 01/01/2024	**3.183.648.130.000**	**387.336.668.802**	**-**	**6.660.084.447**	**300.071.938.881**	**2.438.402.693.582**	**2.189.208.705.236**	**8.505.328.220.948**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	257.224.236.024	361.061.209.935	618.285.445.959
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	-	-	13.876.000.000
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	935.952.869.434	935.952.869.434
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(119.448.726.267)	(306.478.593.638)	(425.927.319.905)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	13.136.200.000	13.136.200.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(89.873.986.055)	(504.607.362.955)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	19.598.206.843	(45.288.342.446)	(5.726.302.444)	(31.416.438.047)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	(8.531.098.448)	8.638.212.530	(349.072.157)	(241.958.075)
Tại ngày 31/12/2024	**3.197.524.130.000**	**387.336.668.802**	**-**	**6.660.084.447**	**311.139.047.276**	**2.124.794.696.523**	**3.096.931.030.311**	**9.124.385.657.359**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	318.364.813
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

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

Cổ tức năm 2022 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023 phê duyệt ở mức 15% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã chi trả 3 đợt cổ tức cho cổ đông với tổng tỷ lệ là 12%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 1.200 đồng), tương đương tổng số tiền là 368.464.975.600 đồng. Cổ tức 3% (1 cổ phiếu được nhận 300 đồng) còn lại của năm 2022 đã được chốt quyền nhận cổ tức vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Công ty đã chốt quyền nhận cổ tức đợt 1 năm 2023 ở mức 2%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 200 đồng) vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Cổ tức năm 2024 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 16% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

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

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thu phí giao thông	2.559.759.970.359	1.687.046.307.620
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	325.186.198.100	1.138.899.109.626
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	132.164.785.671	162.941.558.733
Doanh thu bán hàng	75.951.275.253	61.896.616.061
Doanh thu cung cấp dịch vụ	89.433.701.295	27.109.140.340
Doanh thu cung cấp nước sạch	-	112.576.146.416
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	-	4.847.684.887
	3.182.495.930.678	**3.195.316.563.683**
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(102.449.115.744)	(105.606.623.638)
Hàng bán bị trả lại	(52.303.858.814)	-
	(154.752.974.558)	**(105.606.623.638)**
Doanh thu thuần	**3.027.742.956.120**	**3.089.709.940.045**
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	25.493.535.841	67.915.762.900

2. Giá vốn hàng bán

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	759.368.705.240	526.589.994.874
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	249.651.146.661	1.010.274.582.161
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	212.088.249.365	186.400.298.914
Giá vốn hàng đã bán	72.772.624.975	58.449.963.051
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	76.656.993.788	26.655.388.642
Giá vốn cung cấp nước sạch	-	116.250.938.106
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	-	2.742.449.838
(Hoàn nhập)/ dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.001.385.387)	7.277.615.278
Cộng	**1.363.536.334.642**	**1.934.641.230.864**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết khi nắm quyền kiểm soát *(Thuyết minh V.15)*	430.300.397.259	331.137.608.472
Thu nhập tài chính khác từ dự án B.O.T *(i)*	359.042.773.308	-
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	322.329.702.817	796.041.367.819
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	20.000.000.000	-
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	462.595.753	296.244.308.851
Cổ tức, lợi nhuận được chia	285.000.000	83.695.192.000
Doanh thu tài chính khác	466.549.682	17.639.244.411
Cộng	**1.132.887.018.819**	**1.524.757.721.553**
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	40.418.522.821	442.739.604.316

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5, khoản thu nhập phát sinh trong năm là các khoản lợi ích tài chính từ một số dự án B.O.T đang đầu tư và khai thác, được ghi nhận do ảnh hưởng từ việc thay đổi ước tính kế toán liên quan đến các quyền phải thu của Công ty đối với các dự án này.

4. Chi phí tài chính

	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.299.557.806.901	1.314.472.998.728
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	64.842.437.178	82.844.267.995
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	46.232.614.534	26.333.201.153
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	38.140.525.547	23.757.402.091
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	34.002.020.217	87.082.951.501
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	31.625.000.000	114.242.000.000
Chi phí tài chính khác	15.682.336.456	11.524.112.416
Cộng	**1.530.082.740.833**	**1.660.256.933.884**
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	28.328.273.973	146.861.967.999

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	52.656.970.749	39.828.768.453
Chi phí nhân viên	8.535.855.526	17.578.990.813
Chi phí vận hành trạm thu phí	13.440.124.071	12.394.161.765
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.789.435.194	1.859.961.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	263.800.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	7.338.901.877	8.006.023.966
Cộng	**83.761.287.417**	**79.931.706.748**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2024 VND	2023 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	277.870.394.613	213.725.085.738
Chi phí nhân viên quản lý	103.131.807.074	77.147.164.031
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	68.670.293.293	32.491.679.233
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.260.413.436	2.807.904.116
Thuế, phí và lệ phí	1.251.424.751	928.680.993
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	39.654.399.477	97.113.985.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.309.311.853	33.550.103.117
Chi phí bằng tiền khác	20.088.133.673	10.609.762.432
Cộng	**543.236.178.170**	**468.374.365.569**

7. Thu nhập khác

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	6.871.694.390	580.353.418
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	636.451.043	8.026.619.320
Các khoản thu nhập khác	5.984.163.169	536.976.792
Cộng	**13.492.308.602**	**9.143.949.530**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	36.290.967.589	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	20.608.493.879	5.580.954.716
Chi phí đầu tư dự án không có khả năng thu hồi	-	15.070.309.305
Chi phí bồi thường hộ dân do ảnh hưởng khi thi công dự án B.O.T	-	5.919.567.461
Các khoản chi phí khác	3.266.785.362	6.505.772.048
Cộng	**60.166.246.830**	**33.076.603.530**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2024 VND	2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	74.345.627.001	62.786.530.510
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	1.164.029.138	446.250
Cộng	**75.509.656.139**	**62.786.976.760**

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)

	2024			2023		
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.367.775.702.550**	**(774.315.679.074)**	**593.460.023.476**	**777.682.753.741**	**(350.731.111.830)**	**426.951.641.911**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) cho thu nhập chịu thuế	**86.967.370.781**	**878.277.036.430**	**965.244.407.211**	**(107.091.993.413)**	**485.174.027.177**	**378.082.033.765**
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	86.967.370.781	250.921.151.269	337.888.522.050	2.668.947.284	256.084.649.705	258.753.596.990
Lãi chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con	-	(430.300.397.259)	(430.300.397.259)	-	(331.137.608.472)	(331.137.608.472)
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	342.760.424.209	342.760.424.209	-	240.185.769.172	240.185.769.172
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	-	(66.815.980.786)	(66.815.980.786)	-	-	-
Lỗ chịu thuế của các công ty bị bù trừ khi hợp nhất	-	133.791.012.686	133.791.012.686	-	-	-
Lỗ/(lãi) từ công ty liên doanh, liên kết	-	(120.527.827)	(120.527.827)	-	20.379.128.622	20.379.128.622
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(285.000.000)	(285.000.000)	-	(83.695.192.000)	(83.695.192.000)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	-	(39.809.731.862)	(39.809.731.862)	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	-	688.136.086.000	688.136.086.000	(106.760.940.697)	383.357.280.150	276.596.339.453
Thu nhập chịu thuế	**1.454.743.073.331**	**103.961.357.356**	**1.558.704.430.687**	**670.590.760.328**	**134.442.915.347**	**805.033.675.676**
Lỗ năm trước mang sang	-	-	-	(692.121.497)	-	(692.121.497)
Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt động	(114.029.430.045)	114.029.430.045	-	-	159.670.501.662	159.670.501.662
Thu nhập tính thuế	**1.340.713.643.286**	**217.990.787.401**	**1.558.704.430.687**	**669.898.638.831**	**294.113.417.009**	**964.012.055.841**
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	1.239.060.094.336	-	1.239.060.094.336	566.592.265.774	-	566.592.265.774
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	101.653.548.950	217.990.787.401	319.644.336.351	103.306.373.057	294.113.417.009	397.419.790.066
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**144.236.719.224**	**43.598.157.480**	**187.834.876.704**	**77.320.501.189**	**58.822.683.402**	**136.143.184.591**
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn *(i)*	(88.987.502.854)	-	(88.987.502.854)	(59.805.634.560)	-	(59.805.634.560)
Thuế TNDN được giảm 50% *(i)*	(23.446.450.885)	-	(23.446.450.885)	(5.837.366.294)	-	(5.837.366.294)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(1.055.295.964)	(1.055.295.964)	-	(7.713.653.227)	(7.713.653.227)
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	1.164.029.138	1.164.029.138	-	446.250	446.250
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**31.802.765.485**	**43.706.890.654**	**75.509.656.139**	**11.677.500.335**	**51.109.476.425**	**62.786.976.760**

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)

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T 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.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	257.224.236.024	178.239.051.119
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(26.754.731.532)	(19.598.206.843)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	**230.469.504.492**	**158.640.844.276**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	318.778.612	271.967.549
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**723**	**583**

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (trước lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt.

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	230.469.504.492	158.640.844.276
Điều chỉnh tăng lãi của các trái phiếu chuyển đổi trong kỳ	266.282.380.434	34.848.653.370
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**496.751.884.926**	**193.489.497.646**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	318.778.612	271.967.549
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu	265.333.738	31.586.497
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**584.112.350**	**303.554.046**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**850**	**637**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê

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 này như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	78.936.272.004	56.472.937.683
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	237.621.969.445	190.810.999.698
Sau năm năm	155.518.770.852	177.843.590.552
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**472.077.012.301**	**425.127.527.933**

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 5 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; 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 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.
   - Các trạm thu phí trên tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận để hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1.

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 bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.

d) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.

e) 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 5 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

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 2024

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	2.457.310.854.615	132.164.785.671	-	272.882.339.286	75.951.275.253	89.433.701.295	-	3.027.742.956.120
Cung cấp cho các bộ phận	-	261.038.670.980	-	16.557.632.973	248.986.470.884	44.747.440.247	(571.330.215.084)	-
Cộng	**2.457.310.854.615**	**393.203.456.651**	**-**	**289.439.972.259**	**324.937.746.137**	**134.181.141.542**	**(571.330.215.084)**	**3.027.742.956.120**
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	759.368.705.240	212.088.249.365	-	242.649.761.274	72.772.624.975	76.656.993.788	-	1.363.536.334.642
Cung cấp cho các bộ phận	-	205.814.194.707	-	-	241.852.295.528	46.384.328.872	(494.050.819.107)	-
Cộng	**759.368.705.240**	**417.902.444.072**	**-**	**242.649.761.274**	**314.624.920.503**	**123.041.322.660**	**(494.050.819.107)**	**1.363.536.334.642**
Lợi nhuận gộp bộ phận	**1.697.942.149.375**	**(24.698.987.421)**	**-**	**46.790.210.985**	**10.312.825.634**	**11.139.818.882**	**(77.279.395.977)**	**1.664.206.621.478**

Doanh thu hoạt động tài chính	1.132.887.018.819
Chi phí tài chính	1.530.082.740.833
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	120.527.827
Chi phí bán hàng	83.761.287.417
Chi phí quản lý doanh nghiệp	543.236.178.170
Thu nhập khác	13.492.308.602
Chi phí khác	60.166.246.830
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.509.656.139
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(100.335.078.622)
Tổng lợi nhuận sau thuế	**618.285.445.959**

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 2023

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	1.581.439.683.982	162.941.558.733	117.423.831.303	1.138.899.109.626	61.896.616.061	27.109.140.340	-	3.089.709.940.045
Cung cấp cho các bộ phận	-	182.083.186.456	-	6.796.872.288	-	67.946.549.424	(256.826.608.168)	-
Cộng	**1.581.439.683.982**	**345.024.745.189**	**117.423.831.303**	**1.145.695.981.914**	**61.896.616.061**	**95.055.689.764**	**(256.826.608.168)**	**3.089.709.940.045**
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	526.589.994.874	186.400.298.914	118.993.387.944	1.017.552.197.439	58.449.963.051	26.655.388.642	-	1.934.641.230.864
Cung cấp cho các bộ phận	-	103.326.210.804	-	-	-	60.006.007.679	(163.332.218.483)	-
Cộng	**526.589.994.874**	**289.726.509.718**	**118.993.387.944**	**1.017.552.197.439**	**58.449.963.051**	**86.661.396.321**	**(163.332.218.483)**	**1.934.641.230.864**
Lợi nhuận gộp bộ phận	**1.054.849.689.108**	**55.298.235.471**	**(1.569.556.641)**	**128.143.784.475**	**3.446.653.010**	**8.394.293.443**	**(93.494.389.685)**	**1.155.068.709.181**

Doanh thu hoạt động tài chính	1.524.757.721.553
Chi phí tài chính	1.660.256.933.884
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	(20.379.128.622)
Chi phí bán hàng	79.931.706.748
Chi phí quản lý doanh nghiệp	468.374.365.569
Thu nhập khác	9.143.949.530
Chi phí khác	33.076.603.530
Chi phí thuế TNDN hiện hành	62.786.976.760
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.787.605.430)
Tổng lợi nhuận sau thuế	**369.952.270.581**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Công ty liên kết trước khi trở thành công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết của công ty NBB
Các thành viên Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Như đã trình bày tại Thuyết minh về cấu trúc Công ty, Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày 18 tháng 3 năm 2024. Do vậy các giao dịch phát sinh với nhóm Công ty NBB được bày trong thuyết minh bên dưới là các giao dịch phát sinh trong giai đoạn khi NBB còn là công ty liên kết của Công ty. Toàn bộ số dư với Công ty NBB tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các giao dịch phát sinh từ sau ngày kiểm soát công ty con đã được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm như sau:

	2024 VND	2023 VND
Công ty NBB		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.938.464.000.000	45.360.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	570.314.068.524	352.000.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	300.000.000.000	857.490.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	290.766.338.258	654.916.931.507
Tiền lãi hợp tác đầu tư và cho vay	39.805.955.698	153.115.230.641
Chi phí hợp tác đầu tư	27.868.000.000	114.242.000.000
Doanh thu thi công dự án	25.493.535.841	36.115.169.488
Chi phí lãi vay	460.273.973	31.000.182.726
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	882.045.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	995.931.692.130
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	922.066.790.178
Chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	85.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh		
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	13.200.000.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Tiền lãi hợp tác đầu tư và cho vay	-	215.608.223.414
Hỗ trợ vốn	-	20.200.000.000
Doanh thu thi công dự án	-	18.282.411.593
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi		
Bán hàng	-	318.181.819
Lãi cho vay	612.567.123	1.238.597.260
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp		
Cổ tức được chia	-	72.240.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	-
Hoàn trả tiền hỗ trợ vốn	-	47.130.536.143
Chi phí lãi vay	-	1.619.785.273

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	-	14.520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	3.257.558.268
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	3.118.901.748
	-	**20.896.460.016**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	23.331.720.629
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	290.766.338.258
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	940.000.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	27.300.000.000
	-	**967.300.000.000**
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	295.485.642.731
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	*196.814.068.524*
Lãi phải thu	-	*86.171.574.207*
Phải thu khác	-	*12.500.000.000*
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	1.071.461.454
	-	**296.557.104.185**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	67.299.467.923
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	2.061.061.615.770
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	*2.007.490.000.000*
Lãi phải trả	-	*53.571.615.770*
	-	**2.061.061.615.770**
Vay và nợ thuê tài chính		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	2024 VND	2023 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	-	983.036.080
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	-	842.602.353
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	-	702.168.627
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	-	702.168.627
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	-	702.168.627
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	525.600.000	1.198.768.627
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	-	702.168.627
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	36.000.000	246.650.588
Cộng		**561.600.000**	**6.079.732.156**
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	-	702.168.627
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	-	351.084.314
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	-	351.084.314
Cộng		**-**	**1.404.337.255**

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.

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	2024 VND	2023 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.749.000.000	1.835.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.754.000.000	3.435.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.336.344.000	1.145.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.713.000.000	1.272.270.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	2.134.000.000	1.635.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	766.500.000	980.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.864.000.000	973.138.637
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.292.000.000	1.039.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.582.000.000	997.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	1.025.233.571	758.000.000
Cộng		**17.216.077.571**	**14.069.408.637**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 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	13.876.000.000	343.453.000.000
Cấn trừ công nợ với giá mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	1.081.324.936.079
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	379.107.589.454	-
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	36.843.362.862	108.778.484.538
	415.950.952.316	**108.778.484.538**
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng và hợp nhất công ty con	-	1.110.886.705.429
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.928.478.849	83.179.980.000
	4.928.478.849	**1.194.066.685.429**
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Cổ đông không kiểm soát góp thêm vốn vào công ty con	13.136.200.000	-
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	563.766.994.197
	13.136.200.000	**563.766.994.197**
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	5.657.025.720.289	15.740.801.835.024
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh	-	857.490.000.000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	3.565.301.400.000	242.557.500.000
	9.222.327.120.289	**16.840.849.335.024**
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.285.725.517.095	12.313.198.321.708
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.705.283.000.000	3.161.253.000.000
	6.991.008.517.095	**15.474.451.321.708**

5. Các cam kết quan trọng

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty và Công ty CII Invest, một công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn, đã ký một hợp đồng quyền chọn mua về việc chuyển nhượng các quyền, lợi ích phát sinh từ khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") về Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Vào ngày hai bên ký hợp đồng quyền chọn mua này, khoản hợp tác đầu tư nêu trên đang được dùng làm tài sản đảm bảo theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với Công ty GuarantCo Ltd. - đơn vị bảo lãnh cho trái phiếu CII012029_G đã phát hành của Công ty *(được trình bày tại Thuyết minh số V.21)*. Theo quy định của hợp đồng quyền chọn mua, tài sản chọn mua chỉ được chuyển nhượng cho bên mua khi đã được giải chấp khỏi mọi biện pháp đảm bảo. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang làm việc với các bên có liên quan đến quyền, lợi ích của tài sản nêu trên để thực hiện giải chấp tài sản cho mục đích thực hiện hợp đồng quyền chọn mua với CII Invest.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

6. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.15 và V.22, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có cùng các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với giá trị lần lượt là 510 tỷ đồng và 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị đã ước tính và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

7. 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 2023.

8. Thông tin khác

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, Đại hội Cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua việc Công ty sẽ tham gia đấu thầu đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận. Ngày 15 tháng 02 năm 2025, Bộ Giao thông Vận tải đã ban hành Quyết định số 176/QĐ-BGTVT phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án theo phương thức đối tác công tư. Trong đó Nhà đầu tư đề xuất dự án là Liên danh gồm Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả, Công ty Cổ phần Tasco, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long - CTCP và Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII.

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

Ngày 03 tháng 02 năm 2025, Công ty đã tiến hành chuyển đổi lần đầu trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 2.282.241.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.224.170 cổ phiếu. Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu này theo Quyết định số 90/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 02 năm 2025. Sau đợt chuyển đổi này, vốn điều lệ của Công ty là 5.479.765.830.000 đồng và được cập nhật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 37 ngày 27 tháng 02 năm 2025.

Ngoài 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.

Nguyễn Thị Thanh Hương	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

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

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

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 145/2025/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2025

V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng năm 2024 đã được kiểm toán

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 Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán, như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty đạt 338,8 tỷ đồng, giảm 9,8 tỷ đồng so với số liệu đã được công bố trên Báo cáo tài chính trước kiểm toán. So với năm 2023, lợi nhuận sau thuế tăng nhẹ từ mức 317,3 tỷ đồng lên 338,8 tỷ đồng.

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302480577 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu: P.TC-KT.

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 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2025

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 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 - 72

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 (sau đây 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 2024.

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
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên

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
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
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 2024 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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.

M.S.D.N: 0302483175 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

Lầu 4, tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn
Phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
T : (+84 28) 7303 2007

Số: 2047/2025/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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2025, từ trang 4 đến trang 72, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 của Kiểm toán viên

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 2024, 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.

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

Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1741-2023-072-1

Lương Giang Thạch
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2178-2023-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**12.053.821.756.156**	**4.376.165.507.264**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**73.650.217.788**	**302.972.709.383**
1. Tiền	111	V.1	73.650.217.788	302.972.709.383
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.12**	**232.124.749.921**	**162.953.400.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		111.760.631.138	180.209.442.091
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		136.478.126.421	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**11.732.012.665.694**	**3.807.649.774.385**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.454.265.324.719	56.997.622.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	10.748.000.000	462.920.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	6.162.638.193.201	1.200.114.878.403
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.125.576.059.318	2.108.831.804.675
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**10.602.469.880**	**95.785.706.307**
1. Hàng tồn kho	141		10.602.469.880	103.063.321.585
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(7.277.615.278)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.431.652.873**	**6.803.917.189**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	4.897.331.924	2.647.187.993
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		527.495.371	4.137.518.392
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	6.825.578	19.210.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.014.192.778.522**	**9.960.838.596.178**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**6.796.465.900**	**2.854.543.229.344**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	2.153.483.104.414
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.796.465.900	701.060.124.930
II. Tài sản cố định	**220**		**58.382.226.164**	**30.000.000**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	58.342.226.164	-
- Nguyên giá	*222*		*63.060.661.185*	*4.311.381.770*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(4.718.435.021)*	*(4.311.381.770)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	40.000.000	30.000.000
- Nguyên giá	*228*		*1.059.020.204.896*	*1.058.960.204.896*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.058.980.204.896)*	*(1.058.930.204.896)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**65.107.787.965**	**127.081.500.790**
- Nguyên giá	231		68.912.837.103	130.219.216.255
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(3.805.049.138)	(3.137.715.465)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**14.187.906.802**	**9.344.742.774**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.187.906.802	9.344.742.774
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.12**	**3.865.954.294.428**	**6.962.141.072.100**
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.946.139.735.078	5.203.826.424.373
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		906.480.000.000	1.486.413.366.544
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		35.022.989.350	242.589.711.183
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	51.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.764.097.263**	**7.698.051.170**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.691.377.721	7.493.705.881
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	72.719.542	204.345.289
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**16.068.014.534.678**	**14.337.004.103.442**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**11.326.237.200.476**	**9.513.589.741.796**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.107.523.915.506**	**6.060.710.072.731**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	403.069.079	1.305.889.796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	8.885.829.116	22.048.403.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	33.151.604	17.176.250.340
4. Phải trả người lao động	314		15.498.146.055	9.853.806.382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	9.802.765.200	14.178.591.675
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	421.239.265.886	406.472.663.936
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	3.618.382.522.060	5.563.902.533.225
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28.303.815.906	20.796.582.997
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.218.713.284.970**	**3.452.879.669.065**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.982.998.000.000	2.250.071.500.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	2.408.500.962.692	1.202.808.169.065
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.20	2.827.214.322.278	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.741.777.334.202**	**4.823.414.361.646**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.21**	**4.741.777.334.202**	**4.823.414.361.646**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.197.524.130.000	3.183.648.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.197.524.130.000*	*3.183.648.130.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	354.280.194.318
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		269.857.844.910	250.259.638.067
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		920.115.164.974	1.035.226.399.261
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*581.296.608.675*	*717.910.775.490*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*338.818.556.299*	*317.315.623.771*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**16.068.014.534.678**	**14.337.004.103.442**

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

Nguyễn Văn Bích Ngọc	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2024	2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**102.977.663.582**	**412.785.515.990**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	**10**		**102.977.663.582**	**412.785.515.990**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	108.890.846.034	333.407.532.446
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**(5.913.182.452)**	**79.377.983.544**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.689.276.913.120	1.471.220.499.982
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.278.801.054.054	1.165.119.990.402
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.007.419.813.028*	*1.005.285.783.494*
8. Chi phí bán hàng	25		33.000.000	33.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	62.990.964.462	48.224.658.085
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	**30**		**341.538.712.152**	**337.220.835.039**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.110.973.578	441.327.685
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.389.911.398	5.144.038.979
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(2.278.937.820)**	**(4.702.711.294)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**339.259.774.332**	**332.518.123.745**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	309.592.286	13.311.190.437
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	131.625.747	1.891.309.537
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**338.818.556.299**	**317.315.623.771**

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

Nguyễn Văn Bích Ngọc	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**	**339.259.774.332**	**332.518.123.745**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	4.040.636.924	6.180.022.198
Các khoản dự phòng	3	(8.419.649.731)	(58.287.460.658)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.675.643.534.025)	(1.401.639.953.665)
Chi phí lãi vay	6	1.077.628.057.213	1.095.217.930.275
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**(263.134.715.287)**	**(26.011.338.105)**
Giảm các khoản phải thu	9	122.513.116.957	59.098.483.810
Giảm hàng tồn kho	10	92.460.851.705	289.899.198.958
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(29.570.299.309)	(71.362.537.444)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	3.146.830.679	(4.487.329.707)
Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	13	119.546.912.136	(180.209.442.091)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.144.681.475.806)	(997.986.425.863)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.587.631.119)	(14.282.005.591)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.090.973.934)	(15.412.281.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(1.125.397.383.978)**	**(960.753.677.898)**
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	(15.940.314.291)	(41.942.504.147)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	909.090.909	6.660.988.051
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.414.920.300.180)	(3.188.822.752.903)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.558.345.108.892	5.416.874.575.210
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(744.031.491.879)	(29.967.536.065)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.133.581.145.174	652.514.877.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	830.463.059.333	1.107.763.096.132
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(651.593.702.042)**	**3.923.080.743.278**

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 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
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	-	563.766.994.197
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	10.809.992.421.575	4.921.104.857.528
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(8.993.328.988.030)	(8.070.174.905.770)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(268.994.839.120)	(99.081.199.620)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.547.668.594.425**	**(2.684.384.253.665)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(229.322.491.595)**	**277.942.811.715**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**302.972.709.383**	**25.029.897.668**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**73.650.217.788**	**302.972.709.383**

Nguyễn Văn Bích Ngọc	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 36 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.197.524.130.000 đồng, chia thành 319.752.413 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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 45 người và 35 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 kỳ 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.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch tái cấu trúc quan trọng bao gồm việc tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"), NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty. Tiếp theo, Công ty tiến hành tái cấu trúc tập đoàn thông qua các giao dịch như chuyển nhượng vốn/cổ phiếu các công ty con đang nắm giữ trực tiếp cho các công ty con khác trong tập đoàn, thu hồi vốn đầu tư, giảm vốn điều lệ tại một số công ty con. Tuy nhiên, những giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con, mục tiêu chủ yếu là tái cơ cấu danh mục đầu tư mà không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Thông tin chi tiết về các giao dịch tái cấu trúc được trình bày tại Thuyết minh V.12. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	31/12/2024				01/01/2024				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R")	54,84%	54,84%	*51,83%*	*3,01%*	54,84%	54,84%	*54,84%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB")	63,05%	63,05%	*45,90%*	*17,15%*	49,54%	48,26%	*37,52%*	*10,74%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (*tên cũ: Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia*) ("CII Invest")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	97,68%	*97,68%*	*0,00%*	98,85%	98,85%	*98,85%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực tiếp (tiếp theo)

	31/12/2024				01/01/2024					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con (tiếp theo)										
9. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	89,33%	89,33%	*89,33%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
10. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII *(tên cũ: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII)* ("CII Service")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(i)*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

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:

	31/12/2024				01/01/2024					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu ("BOTRM")	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	100%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") *(i)*	66,67%	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	*66,67%*	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2024				01/01/2024				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN")	100%	63,05%	*0,00%*	*63,05%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	59,90%	*0,00%*	*59,90%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	56,75%	*0,00%*	*56,75%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	62,42%	*0,00%*	*62,42%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	30,89%	*0,00%*	*30,89%*	N/A	N/A	*N/A*	*N/A*	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII										
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	47,15%	*0,00%*	*47,15%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service")	100%	100%	*0,00%*	*100%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
3. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	*0,00%*	*100%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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 thị trường của chứng khoán kinh doanh niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày lập báo cáo tài chính. Đối với cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM, giá thị trường là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc chứng khoán bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch thì Công ty xác định mức trích dự phòng cho từng khoản đầu tư chứng khoán theo quy định về mức trích lập của các khoản đầu tư khác. Đối với trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch, giá trái phiếu trên thị trường là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm thì Công ty không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các khoản đầu tư tài chính (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 2024

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính riêng 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 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 quản lý doanh nghiệp 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.

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
Bãi đậu xe ô tô	30
Phương tiện vận tải	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 2024

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, tòa nhà văn phòng 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 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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Văn phòng	35	35
Khu vực tiện ích	30	30

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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.

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.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Đối với 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 cung cấp dịch vụ

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

(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; 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 cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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.

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 dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị 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 dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

Giá vốn cho thuê bất động sản

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

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 qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận 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 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 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 qui 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Ngoại tệ (tiếp theo)

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.

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 kinh doanh

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Các bên liên quan

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	162.309.505	123.589.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	73.487.908.283	302.849.119.942
Cộng	**73.650.217.788**	**302.972.709.383**

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu bên liên quan (*xem thuyết minh VII.2)*	3.415.738.180.157	14.520.000.000
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	38.527.144.562	37.821.556.282
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	-	4.515.792.596
Phải thu khách hàng khác	-	140.273.973
Cộng	**3.454.265.324.719**	**56.997.622.851**

Số dư phải thu bên liên quan cuối kỳ là khoản phải thu Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII (sau đây gọi tắt là "CII Invest") tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư. Thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư trong tập đoàn, Công ty mẹ đã thực hiện chuyển nhượng một số khoản đầu tư cho CII Invest *(chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.12)*. Khoản tiền chuyển nhượng chưa thu hồi được hưởng lãi 7,00%/năm theo thỏa thuận giữa hai bên.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long *(i)*	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z *(i)*	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đại Phong *(i)*	1.000.000.000	-
Trả trước cho người bán là bên liên quan *(Xem thuyết minh VII.2)*	-	462.850.380.000
Các đối tượng khác	748.000.000	70.000.000
Cộng	**10.748.000.000**	**462.920.380.000**

(i) Số dư cuối kỳ là khoản tạm ứng để thực hiện dịch vụ tư vấn, khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi cho một dự án đang nghiên cứu đầu tư của Công ty.

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)

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	5.292.278.767.672	612.911.133.384
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An *(i)*	258.204.651.481	232.507.907.879
Công ty TNHH Tasco Land *(ii)*	239.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc *(ii)*	217.834.365.923	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành *(ii)*	92.875.021.087	116.875.818.304
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam	-	205.500.000.000
Phải thu các đối tượng khác	61.745.387.038	32.320.018.836
Cộng	**6.162.638.193.201**	**1.200.114.878.403**
b. Dài hạn		
Các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	-	2.153.483.104.414
Tổng cộng	**6.162.638.193.201**	**3.353.597.982.817**

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay cuối kỳ với các bên liên quan như sau:

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:

  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest với số tiền tối đa là 3.000 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng là 11 tháng, lãi suất được áp dụng trong năm là 9,75%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.732.477.931.145 đồng.

  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong năm là 9,813%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 533.310.000.000 đồng.

- Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB"), bao gồm:

  - Các khoản hợp tác đầu tư để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là 12 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.218.289.000.000 đồng.

  - Khoản hợp tác đầu tư để thực hiện dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Công ty NBB làm chủ đầu tư theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 03 năm 2024 với thời hạn 12 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 105.800.000.000 đồng.

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) (tiếp theo)

- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và một số công trình khác. Thời hạn hợp đồng từ 11 tháng đến 18 tháng, lãi suất áp dụng trong năm dao động từ 8%/năm đến 11,5%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 868.219.555.490 đồng.

- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong năm là 13,5%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 800.050.000.000 đồng.

- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 10%/năm đến 11,5%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 34.132.281.037 đồng.

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu một số công ty bên ngoài tập đoàn:

(i) 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 kỳ 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.

(ii) Các khoản hỗ trợ vốn cho một số đối tác của Công ty với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 4 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 11%/năm đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

5. Phải thu khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Vốn góp hợp tác đầu tư *(i)*	1.095.643.772.172	231.773.301.802
Cổ tức và lợi nhuận được chia	474.495.943.683	599.203.664.176
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	276.076.581.490	119.720.152.356
Phải thu tiền bán căn hộ *(ii)*	194.826.986.754	287.201.472.944
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Các khoản tạm ứng *(iii)*	30.405.000.000	14.445.000.000
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	1.459.410.750	807.403.693.301
Các khoản phải thu khác	3.640.493.973	56.649.600
Cộng	**2.125.576.059.318**	**2.108.831.804.675**
b. Dài hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.796.465.900	6.801.465.900
Giá trị quyền hợp tác đầu tư và phát triển dự án *(iv)*	-	554.000.000.000
Vốn góp hợp tác đầu tư *(iv)*	-	62.500.000.000
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	-	77.758.659.030
Cộng	**6.796.465.900**	**701.060.124.930**
Tổng cộng	**2.132.372.525.218**	**2.809.891.929.605**
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	1.746.740.803.309	973.771.967.862

(i) Số dư là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") theo các hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và phụ lục hợp đồng ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. 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. Thực hiện Nghị Quyết số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn, ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng các quyền, lợi ích và nghĩa vụ phát sinh từ khoản hợp tác đầu tư này cho CII Invest. Thời hạn của hợp đồng quyền chọn mua là 11 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Vào ngày ký hợp đồng quyền chọn mua, các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư đang được dùng làm tài sản đảm bảo Guarantco - đơn vị bảo lãnh cho trái phiếu mã CII012029_G của Công ty *(được trình bày tại Thuyết minh số V.19)*.

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

(iii) Số dư bao gồm số tiền 29.715.000.000 đồng tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các công việc cần thiết phục vụ công tác xúc tiến đầu tư các dự án mới của Công ty.

(iv) Giá trị quyền hợp tác đầu tư và phát triển dự án và vốn góp hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã được chuyển nhượng cho Công ty CII Invest theo chủ trương tái cấu trúc danh mục đầu tư.

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

6. Nợ xấu

	31/12/2024			01/01/2024		
	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(9.216.784.538)
Số dư cuối năm	**(21.214.911.544)**	**(21.214.911.544)**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	10.602.469.880	-	25.785.706.307	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	77.277.615.278	(7.277.615.278)
Cộng	**10.602.469.880**	**-**	**103.063.321.585**	**(7.277.615.278)**

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Phí cam kết rút vốn	3.215.757.565	-
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.195.000.000	2.005.000.000
Các khoản chi phí trả trước khác	486.574.359	642.187.993
Cộng	**4.897.331.924**	**2.647.187.993**
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	3.465.000.000	5.445.000.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	226.377.721	188.841.155
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	-	1.048.753.611
Phí cam kết rút vốn	-	811.111.115
Cộng	**3.691.377.721**	**7.493.705.881**
Tổng cộng	**8.588.709.645**	**10.140.893.874**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đậu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	-	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	61.665.529.415	-	-	61.665.529.415
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.916.250.000)	-	(2.916.250.000)
Tại ngày 31/12/2024	**61.665.529.415**	**1.183.185.370**	**211.946.400**	**63.060.661.185**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	-	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	2.541.985.501	-	-	2.541.985.501
Khấu hao trong năm	781.317.750	-	-	781.317.750
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.916.250.000)	-	(2.916.250.000)
Tại ngày 31/12/2024	**3.323.303.251**	**1.183.185.370**	**211.946.400**	**4.718.435.021**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	**58.342.226.164**	**-**	**-**	**58.342.226.164**

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 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 1.395.131.770 đồng và 4.311.381.770 đồng.

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 01/01/2024	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Mua trong năm	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 31/12/2024	**1.058.840.204.896**	**180.000.000**	**1.059.020.204.896**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	1.058.840.204.896	90.000.000	1.058.930.204.896
Khấu hao trong năm	-	50.000.000	50.000.000
Tại ngày 31/12/2024	**1.058.840.204.896**	**140.000.000**	**1.058.980.204.896**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	-	30.000.000	30.000.000
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**40.000.000**	**40.000.000**

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.

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

11. Bất động sản đầu tư

	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	**61.436.853.864**	**13.586.281.984**	**36.489.256.576**	**18.706.823.831**	**130.219.216.255**
Tăng khác	228.675.551	58.073.378	-	72.401.334	359.150.263
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(61.665.529.415)	-	-	-	(61.665.529.415)
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**13.644.355.362**	**36.489.256.576**	**18.779.225.165**	**68.912.837.103**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	**1.760.667.751**	**436.318.321**	**387.276.338**	**553.453.055**	**3.137.715.465**
Khấu hao trong năm	781.317.750	387.571.640	1.549.105.352	491.324.432	3.209.319.174
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(2.541.985.501)	-	-	-	(2.541.985.501)
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**823.889.961**	**1.936.381.690**	**1.044.777.487**	**3.805.049.138**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	59.676.186.113	13.149.963.663	36.101.980.238	18.153.370.776	127.081.500.790
	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**12.820.465.401**	**34.552.874.886**	**17.734.447.678**	**65.107.787.965**

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

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

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	6.170.780.117	17.021.186.857
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	2.428.001.424	6.140.022.198
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	**3.742.778.693**	**10.881.164.659**

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

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024				01/01/2024			
	Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Tổng giá trị cổ phiếu		**60.760.631.138**	**(16.114.007.638)**	**44.668.260.000**		**180.209.442.091**	**(17.256.042.091)**	**162.953.400.000**
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco *(mã: HUT)*	2.631.100	56.883.281.255	(15.311.901.255)	41.571.380.000	8.067.000	180.209.442.091	(17.256.042.091)	162.953.400.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn *(mã: SII)*	146.400	3.246.986.383	(802.106.383)	2.444.880.000		-	-	
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept *(mã: GMD)*	10.000	630.363.500	-	652.000.000		-	-	
Tổng giá trị trái phiếu		**51.000.000.000**	**-**			**-**	**-**	
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương *(mã: CTG2232T2/01)*	500.000	50.000.000.000	-			-	-	
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương *(mã: CTG2030T2/01)*	10.000	1.000.000.000	-			-	-	
Tổng cộng		**111.760.631.138**	**(16.114.007.638)**			**180.209.442.091**	**(17.256.042.091)**	

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	**(17.256.042.091)**	**-**
Trích lập dự phòng trong năm	-	(17.256.042.091)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.142.034.453	-
Số dư cuối năm	**(16.114.007.638)**	**(17.256.042.091)**

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2024				01/01/2024			
	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 Cầu đường CII ("CII B&R") *(i)*	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800	105.755.842	1.291.279.448.701	-	5.414.699.110.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") *(ii)*	45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200		-	-	
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (" KBTT") *(iii)*		340.000.000.000	-			1.500.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") *(iv)*		251.300.000.000	-			751.300.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") *(v)*		200.000.000.000	-			1.000.020.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.381.620	33.997.589.500	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			28.181.425.563	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service") *(vi)*		-	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ ("HTTB") *(vi)*		-	-			2.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C") *(vii)*	-	-	-		35.285.902	551.197.662.359	-	
Cộng		**2.946.139.735.078**	**-**			**5.203.826.424.373**	**-**	

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 (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2024				01/01/2024			
	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 ("NBB")	-	-	-	-	37.581.332	579.933.366.544	-	809.877.704.600
Cộng		**906.480.000.000**	**-**			**1.486.413.366.544**	**-**	

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 (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024				01/01/2024			
	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 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 Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront *(vi)*	10.000	312.989.350	-		6.000.000	187.793.610.000	-	
Công ty TNHH Golden Real Estate *(vi)*		10.000.000	-			19.998.000.000	-	
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	-	-	-	6.600	98.101.183	-	111.540.000
Cộng		**35.022.989.350**	**(21.688.430.000)**			**242.589.711.183**	**(21.688.430.000)**	

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	97.013.253.165
Số dư cuối năm	**(21.688.430.000)**	**(21.688.430.000)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 (tiếp theo)

Thông tin bổ sung về các giao dịch tái cấu trúc quan trọng diễn ra trong năm

Vào ngày 18 tháng 03 năm 2024, Công ty thực hiện mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ nắm giữ trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc đầu tư gián tiếp thông qua công ty con - CII E&C với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong Công ty NBB tại ngày 18 tháng 3 năm 2024 là 51,63%, do vậy Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Từ ngày 29 tháng 5 năm 2024 đến ngày 17 tháng 06 năm 2024, Công ty đã bán 2.478.830 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu cho chính công ty con này để hủy với giá bán bằng mệnh giá, tương đương 24.788.300.000.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn thực hiện giảm vốn điều lệ, hoàn trả lại vốn cho nhà đầu tư. Do vậy, khoản đầu tư trong công ty con giảm từ 28.181.425.563 đồng xuống còn 1.737.886.047 đồng.

Thực hiện Nghị Quyết số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong tập đoàn, Công ty đã thực hiện các giao dịch tái cấu trúc như sau:

(i) Từ ngày 17 tháng 12 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 5,8 triệu cổ phiếu Công ty CII B&R, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3,01% cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 369.460.000.000 đồng. Giao dịch được thực hiện qua sàn theo phương thức khớp lệnh. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong CII B&R là 51,83% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest là 3,01%;

(ii) Từ ngày 8 tháng 12 năm 2024 đến ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 17.176.736 cổ phiếu Công ty NBB cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 387.210.394.200 đồng. Giao dịch cũng được thực hiện qua sàn theo phương thức khớp lệnh. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong CII NBB là 45,90% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest là 17,15%;

(iii) Ngày 09 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty KBTT với số tiền 925.000.000.000 đồng, vốn điều lệ của Công ty KBTT giảm từ 1.265.000.000.000 đồng xuống còn 340.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi;

(iv) Ngày 17 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty CII Invest (tên cũ là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia) với số tiền là 500.000.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty CII Invest giảm từ 751.300.000.000 đồng xuống còn 251.300.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi;

(v) Ngày 25 tháng 12 năm 2024, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty OBI với số tiền là 800.020.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty OBI giảm từ 1.000.020.000.000 đồng xuống còn 200.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này không thay đổi;

(vi) Từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng các khoản đầu tư vào Công ty CII Service, Công ty HTTB, Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront và Công ty TNHH Golden Real Estate cho Công ty CII Invest với giá chuyển nhượng bằng giá gốc khoản đầu tư;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 (tiếp theo)

Thông tin bổ sung về các giao dịch tái cấu trúc quan trọng diễn ra trong năm (tiếp theo)

(vii) Ngày 25 tháng 11 năm 2024 Công ty đã chuyển nhượng 18.625.342 cổ phần Công ty CII E&C cho Công ty CII Invest với tổng giá chuyển nhượng là 313.777.288.197 đồng. Tiếp theo, ngày 27 tháng 11 năm 2024, Công ty thực hiện chuyển nhượng 19.385.560 cổ phần công ty con này cho CII Service với tổng giá trị chuyển nhượng là 326.584.523.762 đồng. Sau khi hoàn tất các giao dịch, Công ty không còn sở hữu trực tiếp Công ty CII E&C, thay vào đó, sở hữu toàn bộ 96,23% cổ phần công ty con này gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.

e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	136.478.126.421	-
b. Dài hạn		
Trái phiếu	-	51.000.000.000
Tổng cộng	**136.478.126.421**	**51.000.000.000**

Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, đảm bảo

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

	Giá trị vốn góp	
Tên Công ty	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	340.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	-	751.300.000.000
Cộng	**540.000.000.000**	**2.251.300.000.000**

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

	Số lượng cổ phiếu	
Tên Công ty	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	99.955.842	52.310.762
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	45.974.332	37.494.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	90.648.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	13.333.180
Cộng	**236.578.174**	**193.785.942**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản VND
Tại ngày 01/01/2023	**2.095.654.826**
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(1.891.309.537)
Tại ngày 01/01/2024	**204.345.289**
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(131.625.747)
Tại ngày 31/12/2024	**72.719.542**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Số dư phải trả người bán cuối kỳ là khoản phải trả Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII, một công ty con của Công ty.

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	7.271.954.243	20.434.528.907
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	**8.885.829.116**	**22.048.403.780**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
a. Phải thu				
Các loại thuế khác	19.210.804	12.385.226	-	6.825.578
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	180.607.061	2.627.146.485	2.807.753.546	-
Thuế TNDN	13.311.190.437	309.592.286	13.587.631.119	33.151.604
Thuế TNCN	3.684.452.842	27.753.499.097	31.437.951.939	-
Thuế nhà thầu	-	2.847.784.893	2.847.784.893	-
Các loại thuế khác	-	2.214.479.404	2.214.479.404	-
Cộng	**17.176.250.340**	**35.752.502.165**	**52.895.600.901**	**33.151.604**

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí thi công công trình	8.957.765.200	11.249.391.675
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	440.000.000	2.415.000.000
Chi phí phải trả khác	405.000.000	514.200.000
Cộng	**9.802.765.200**	**14.178.591.675**

18. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	194.136.957.935	289.254.830.476
Cổ tức phải trả	163.986.347.606	18.247.809.826
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh *(i)*	24.492.000.000	-
Quỹ bảo trì chung cư	18.329.892.771	17.971.404.291
Nhận vốn hợp tác đầu tư	-	29.000.000.000
Nhận đặt cọc	-	6.684.988.051
Các khoản phải trả khác	20.294.067.574	45.313.631.292
Cộng	**421.239.265.886**	**406.472.663.936**
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh *(i)*	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	-	242.557.500.000
Nhận đặt cọc	-	24.000.000
Cộng	**1.982.998.000.000**	**2.250.071.500.000**
Tổng cộng	**2.404.237.265.886**	**2.656.544.163.936**
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	2.079.029.575.442	2.285.488.840.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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)

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty NBB, bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và

- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty NBB được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	24.492.000.000	-
Trong năm thứ hai	30.620.000.000	24.496.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	527.784.000.000	145.913.000.000
Sau năm năm	1.424.594.000.000	1.837.081.000.000
	2.007.490.000.000	**2.007.490.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(24.492.000.000)	-
Cộng	**1.982.998.000.000**	**2.007.490.000.000**

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

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng trong năm	Thanh toán trong năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	1.428.314.725.738	1.428.314.725.738	5.449.598.806.185	7.666.956.484.524	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077
Vay các ngân hàng thương mại	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000	2.719.750.000.000	998.750.000.000	51.000.000.000	51.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	31.936.000.000	31.936.000.000	1.000.000.000	-	30.936.000.000	30.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	14.598.690.658	14.598.690.658	1.341.026.220.174	1.381.915.813.282	55.488.283.766	55.488.283.766
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả *(xem Thuyết minh b)*	199.209.286.992	199.209.286.992			86.971.815.332	86.971.815.332
Mệnh giá trái phiếu đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	180.000.000.000	180.000.000.000			1.705.000.000.000	1.705.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn *(xem Thuyết minh b)*	(7.676.181.328)	(7.676.181.328)			(11.165.969.950)	(11.165.969.950)
Cộng	**3.618.382.522.060**	**3.618.382.522.060**	**9.511.375.026.359**	**10.047.622.297.806**	**5.563.902.533.225**	**5.563.902.533.225**

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

20. 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 HDBank	1.381.000.000.000	12 tháng	27/03/2025	11,00%	Hợp tác với Công ty NBB để đầu tư phát triển các dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh tại Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Các dự án này là do Công ty NBB làm chủ đầu tư	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh; 12 bất động sản tại phường 16, quận 08, Thành phố Hồ Chí Minh; 45 bất động sản tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án khu dân cư NBB Gardent III và Dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại các dự án sau: dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3-16, dự án tại Lô 3-6, dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 3-2 và dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 4-8 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mở tại HDBank.

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

20. 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 (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	151.000.000.000	12 tháng	22/07/2025	6,50%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu thuộc dự án Xây dựng đường trục trung tâm Thành phố Biên Hòa	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 151 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty và Công ty con của Công ty
	140.000.000.000	12 tháng	19/11/2025	4,60%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị 140 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội
Ngân hàng Viet Capital Bank	100.000.000.000	Dưới 12 tháng	Theo từng khế ước	7,9% - 8,1%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	9.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)
Vay các công ty chứng khoán	14.598.690.658	Dưới 12 tháng		10,50% - 13,50%	Đầu tư chứng khoán	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	1.460.250.725.738	Dưới 12 tháng		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo

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

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các ngân hàng thương mại	525.859.724.272	525.859.724.272	724.666.666.670	285.473.609.068	86.666.666.670	86.666.666.670
Vay các cá nhân và tổ chức khác	180.841.569.390	180.841.569.390	192.954.739.324	125.255.491.934	113.142.322.000	113.142.322.000
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	55.000.000.000	55.000.000.000	70.000.000.000	55.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(199.209.286.992)	(199.209.286.992)			(86.971.815.332)	(86.971.815.332)
	562.492.006.670	**562.492.006.670**	**987.621.405.994**	**465.729.101.002**	**152.837.173.338**	**152.837.173.338**
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CII012029_G	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000	3.456.181.328	115.000.000.000	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2426001	299.387.500.000	300.000.000.000	299.387.500.000	-	-	-
Trái phiếu CIIB2427001	295.875.000.000	300.000.000.000	295.875.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427002	197.250.000.000	200.000.000.000	197.250.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427004	106.020.000.000	108.000.000.000	106.020.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427003	98.625.000.000	100.000.000.000	98.625.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIB2124002	-	-	1.500.000.000	500.000.000.000	498.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	-	-	2.610.750.000	590.000.000.000	587.389.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	-	-	3.500.000.000	500.000.000.000	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	-	-	173.317.589	28.870.000.000	28.696.682.411	28.870.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)			(1.705.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	7.676.181.328	-			11.165.969.950	-
	1.846.008.956.022	**1.863.000.000.000**	**1.008.397.748.917**	**1.733.870.000.000**	**1.049.970.995.727**	**1.063.870.000.000**
Cộng vay và trái phiếu	**2.408.500.962.692**	**2.425.492.006.670**	**1.996.019.154.911**	**2.199.599.101.002**	**1.202.808.169.065**	**1.216.707.173.338**

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

20. 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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	199.209.286.992	86.971.815.332
Trong năm thứ hai	71.648.000.000	92.837.173.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	403.910.666.670	39.999.999.996
Sau năm năm	86.933.340.000	20.000.000.010
	761.701.293.662	**239.808.988.670**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(199.209.286.992)	(86.971.815.332)
Cộng	**562.492.006.670**	**152.837.173.338**

Lịch thanh toán trái phiếu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	180.000.000.000	1.705.000.000.000
Trong năm thứ hai	588.000.000.000	28.870.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.275.000.000.000	575.000.000.000
Sau năm năm	-	460.000.000.000
	2.043.000.000.000	**2.768.870.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai *(*)*	(16.991.043.978)	(13.899.004.273)
Cộng	**1.846.008.956.022**	**1.049.970.995.727**

(*) 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.

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

20. 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
Ngân hàng Vietinbank	337.693.057.602	64 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10%	Thực hiện góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty NBB để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	5.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 42/2023/HD-CII ngày 13/12/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy; trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận phát hành với tổng giá trị là 525 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
Ngân hàng TPBank	188.166.666.670	6 năm	20/03/2030	9.00% - 9.30%	Thanh toán khoản hỗ trợ vốn theo Hợp đồng số 30/2018/HĐ-KBTT ngày 01 tháng 6 năm 2018 với Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm	12.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi tiết kiệm trị giá 25 tỷ đồng
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	235.841.569.390	Dưới 3 năm		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	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 2024

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

20. 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 CII012029_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 kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán;
- 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;
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng bảo lãnh, Công ty đã sử dụng các tài sản, quyền tài sản sau để thế chấp cho GuarantCo Ltd: Quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư ký với Công ty TLMT theo các hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và phụ lục hợp đồng ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1, phần vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm tối thiểu là 1.265 tỷ đồng và một số tài sản tài chính khác. Đến ngày lập báo cáo này, các bên liên quan vẫn đang làm việc để thực hiện việc thay đổi các tài sản đảm bảo bằng hợp đồng BCC với TLMT và bằng 89% phần vốn góp của Công ty trong Công ty TLMT.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115.000.000.000 đồng.

Trái phiếu CIIB2426001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Trái chủ: Phát hành ra công chúng cho 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: 14 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 *(mã chứng khoán: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

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

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

Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 22 tháng 7 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,85% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CIIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 17 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 *(mã chứng khoán: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

20. 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 CIIH2427004 với tổng mệnh giá phát hành là 108 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.080;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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 được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 15 tháng 11 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,3% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CIIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- 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 được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của Công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 25 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và Lãi Suất Tham Chiếu với Lãi Suất Tham Chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

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

20. Trái phiếu chuyển đổi

	31/12/2024		Phát sinh trong năm			01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Tăng do phân loại lại VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII424002	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000	2.812.258.900.000		-	-	-
Trái phiếu CII42013	14.955.422.278	14.994.000.000	134.739.867	28.696.682.411	13.876.000.000	-	-
Cộng	**2.827.214.322.278**	**2.828.062.900.000**	**2.812.393.639.867**	**28.696.682.411**	**13.876.000.000**	**-**	**-**

Các trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả theo lịch biểu sau

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	14.994.000.000	-
Sau năm năm	2.813.068.900.000	-
	2.828.062.900.000	**-**
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(848.577.722)	-
Cộng	**2.827.214.322.278**	**-**

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

20. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông) ;
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
  - *(i)* Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận, phát hành vào ngày 29 tháng 01 năm 2024 với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng;
  - *(ii)* Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn, phát hành vào ngày 07 tháng 02 năm 2024 với số tiền là 523.068.900.000 đồng;
  - *(iii)* Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

20. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo;
- 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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã tiến hành 8 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 378.882, tương đương tổng mệnh giá là 378.882.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 36.584.261 cổ phiếu. Giá chuyển đổi từ đợt 6 cho đến khi chuyển đổi hết trái phiếu được cố định là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi này đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

21. 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 01/01/2023	**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**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	317.315.623.771	317.315.623.771
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	343.453.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	34.757.347.057	(34.757.347.057)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.757.347.057)	(34.757.347.057)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(113.607.805.200)
Tại ngày 01/01/2024	**3.183.648.130.000**	**354.280.194.318**	**-**	**250.259.638.067**	**1.035.226.399.261**	**4.823.414.361.646**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	338.818.556.299	338.818.556.299
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	13.876.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.598.206.843	(19.598.206.843)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(19.598.206.843)	(19.598.206.843)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(414.733.376.900)
Tại ngày 31/12/2024	**3.197.524.130.000**	**354.280.194.318**	**-**	**269.857.844.910**	**920.115.164.974**	**4.741.777.334.202**

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

22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	318.364.813
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

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

Cổ tức năm 2022 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023 phê duyệt ở mức 15% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã chi trả 3 đợt cổ tức cho cổ đông với tổng tỷ lệ là 12%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 1.200 đồng), tương đương tổng số tiền là 368.464.975.600 đồng. Cổ tức 3% (1 cổ phiếu được nhận 300 đồng) còn lại của năm 2022 đã được chốt quyền nhận cổ tức vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Công ty đã chốt quyền nhận cổ tức đợt 1 năm 2023 ở mức 2%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 200 đồng) vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Cổ tức năm 2024 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 16% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	90.928.120.000	391.741.236.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.170.780.117	17.021.186.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.878.763.465	4.023.093.133
Cộng	**102.977.663.582**	**412.785.515.990**
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	-	13.200.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	92.803.865.870	312.854.790.119
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	2.428.001.424	6.140.022.198
Giá vốn cung cấp dịch vụ	20.936.594.018	7.135.104.851
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.277.615.278)	7.277.615.278
Cộng	**108.890.846.034**	**333.407.532.446**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2024 VND	2023 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	954.765.778.832	624.447.997.527
Cổ tức, lợi nhuận được chia	380.023.480.074	564.911.722.923
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	350.985.252.062	281.220.505.559
Doanh thu tài chính khác	3.502.402.152	640.273.973
Cộng	**1.689.276.913.120**	**1.471.220.499.982**
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	1.158.000.087.153	1.006.239.909.395

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay	1.007.419.813.028	1.005.285.783.494
Chi phí hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	114.242.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	52.481.890.635	82.844.267.995
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	49.816.531.356	26.333.201.153
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	32.576.353.550	7.087.878.786
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.142.034.453)	(79.757.211.074)
Các khoản chi phí tài chính khác	11.148.499.938	9.084.070.048
Cộng	**1.278.801.054.054**	**1.165.119.990.402**
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	493.936.240.652	653.948.095.408

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	40.541.083.744	25.186.515.629
Chi phí đồ dùng văn phòng	255.265.858	199.440.910
Chi phí khấu hao	50.000.000	40.000.000
Thuế, phí và lệ phí	904.796.242	446.252.057
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	9.216.784.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.478.290.618	11.478.350.651
Chi phí bằng tiền khác	4.761.528.000	1.657.314.300
Cộng	**62.990.964.462**	**48.224.658.085**
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	2.293.692.407	1.283.350.946

6. Thu nhập khác

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	909.090.909	-
Các khoản thu nhập khác	201.882.669	441.327.685
Cộng	**1.110.973.578**	**441.327.685**

7. Chi phí khác

	2024 VND	2023 VND
Các khoản phạt	3.389.911.398	168.688.375
Các khoản chi phí khác	-	4.975.350.604
Cộng	**3.389.911.398**	**5.144.038.979**

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2024			2023		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**337.053.684.168**	**2.206.090.164**	**339.259.774.332**	**256.505.623.876**	**76.012.499.869**	**332.518.123.745**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	4.978.604.951	-	4.978.604.951	168.747.259.756	-	168.747.259.756
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(66.815.980.786)	-	(66.815.980.786)	-	-	-
Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(28.983.840.945)	-	(28.983.840.945)	-	-	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(380.023.480.074)	-	(380.023.480.074)	(564.911.722.923)	-	(564.911.722.923)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	**(133.791.012.686)**	**2.206.090.164**	**(131.584.922.522)**	**(139.658.839.291)**	**76.012.499.869**	**(63.646.339.422)**
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-		-	-
Thu nhập tính thuế	**(133.791.012.686)**	**2.206.090.164**	**(131.584.922.522)**	**(139.658.839.291)**	**76.012.499.869**	**(63.646.339.422)**
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	441.218.033	441.218.033	-	15.202.499.974	15.202.499.974
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(131.625.747)	(131.625.747)	-	(1.891.309.537)	(1.891.309.537)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**309.592.286**	**309.592.286**	**-**	**13.311.190.437**	**13.311.190.437**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	3.217.163.652	3.363.338.220
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	10.024.392.557	10.971.125.062
Sau năm năm	7.471.089.500	9.893.279.265
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**20.712.645.709**	**24.227.742.547**

2. Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty con
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty con
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm

	2024 VND	2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận thanh toán cổ tức	264.389.605.000	169.146.947.200
Nhận tiền hỗ trợ vốn	200.132.888.201	416.500.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	155.683.129.554	56.757.382.408
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	187.288.864.241	30.914.019.455
Cổ tức được chia trong năm	52.877.921.000	379.371.135.200
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	50.632.167.774	23.636.802.475
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	32.156.164.384	106.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	40.968.381.564	1.058.879.141.378
Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	24.988.350.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.358.746.000.000	2.066.858.068.089
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.913.427.739.615	2.147.844.505.457
Thu hồi vốn góp đầu tư	1.160.000.000.000	-
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	141.120.941.718	388.761.957.334
Lợi nhuận được chia	66.719.099.192	25.000.000.000
Phí thanh toán trước hạn	14.850.000.000	-
Chuyển trả tiền hợp tác đầu tư	-	1.456.000.000.000
Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	1.485.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	543.265.247.548
Chuyển nhượng công nợ	-	459.379.565.004
Nhận chuyển nhượng công nợ	-	80.243.896.575
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	-	12.014.385.661
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.705.853.453.923	898.926.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	603.754.249.227	665.630.836.510
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.199.266.203.635	428.579.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	659.182.051.378	44.090.238.672
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	43.262.209.232	50.023.124.867
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	33.436.645.722	35.688.003.254
Chi phí thuê mặt bằng phải trả	977.137.160	-
Chuyển nhượng công nợ	-	353.044.789.025
Chuyển nhượng trái phiếu	-	104.208.219.178
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	73.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	326.584.523.762	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	246.352.079.985	124.232.809.770
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	111.962.234.900	92.265.000.000
Lợi nhuận được chia	45.382.791.370	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	16.636.813.877	11.407.158.904
Thu hồi hỗ trợ vốn	16.636.813.877	11.407.158.904
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	1.319.092.203	3.699.851.551
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	11.106.138	7.831.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	-
Lợi nhuận được chia	5.796.457	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	837.697.000.000	53.436.903.971
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	17.523.289.823	-
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	800.020.000.000	-
Lợi nhuận được chia	45.316.554.028	6.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	28.756.428.932	20.431.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.998.067.436	412.591.785.953
Chi phí thuê nhà và dịch vụ phát sinh	1.316.555.247	1.283.350.946
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	1.132.926.126	58.560.991
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	345.056.405	23.005.766.316
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Chuyển tiền mua trái phiếu	550.000.000.000	-
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	25.000.000.000	-
Lợi nhuận được chia trong năm	148.252.556.400	154.540.587.723
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	70.001.735.841	39.710.044.230
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	109.709.211.653	121.347.191.188
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	25.144.845.446	442.220.000.000
Lãi trái phiếu phát sinh trong năm	47.840.264.558	-
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	39.047.610.022	42.691.673.715
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII		
Chuyển nhượng tài sản tài chính	4.706.554.483.204	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	3.135.650.000.000	1.500.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	474.314.991.828	1.950.000.000
Nhận thanh toán tiền chuyển nhượng trái phiếu BNTCH2433001 và trái phiếu HNH12401*(i)*	1.737.345.000.000	-
Nhận hoàn trả vốn góp	500.000.000.000	-
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	27.773.488.075	73.530.822
Lợi nhuận được chia	21.024.558.246	-
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	8.277.391.566	1.375.469.652
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.700.000.000	151.377.037.671
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	7.187.993.590	-
Lợi nhuận chuyển nhượng trái phiếu	393.160.102	-

(i) Từ ngày 12 tháng 12 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận phát hành và trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành cho Công ty CII Invest với giá trị lần lượt là 1.204.470.000.000 đồng và 532.875.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	23.797.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh trong năm	327.843.835	1.619.785.273
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	70.927.536.143
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		
Lợi nhuận được chia	449.999.838	-
Nhận hoàn trả vốn góp	-	24.993.910.000
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	11.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	25.000.000.000	-
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	3.417.465.753	3.392.315.068
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	18.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.318.589.042	-
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	1.157.028.056	236.835.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Thu hồi một phần vốn góp	24.788.300.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	801.515.821	-
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	1.179.607.620	2.553.308.869
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	106.063.957.041	283.690.822.162
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	70.000.000.000	55.200.000.000
Thu hồi tiền vốn hợp tác đầu tư	-	1.936.079.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	3.018.910.000.000	107.860.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	798.821.000.000	402.664.068.524
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	215.045.307.287	21.854.237.473
Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	114.242.000.000
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	111.373.000.000	55.736.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	940.000.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	857.490.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Mua quyền tham gia phát triển dự án	-	150.000.000.000
Mua bất động sản đầu tư	-	36.489.256.576
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận		
Chuyển tiền mua trái phiếu	1.200.000.000.000	-
Lãi trái phiếu phát sinh trong năm	110.111.917.800	-
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	-	13.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	3.415.738.180.157	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	-	14.520.000.000
Cộng	**3.415.738.180.157**	**14.520.000.000**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	462.850.380.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	2.265.787.931.145	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.324.089.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	868.219.555.490	555.517.000.024
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	800.050.000.000	39.271.027.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	34.132.281.037	18.123.106.146
Cộng	**5.292.278.767.672**	**612.911.133.384**
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	919.579.815.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	293.903.289.283
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	940.000.000.000
Cộng	**-**	**2.153.483.104.414**
Tổng cộng phải thu về cho vay	**5.292.278.767.672**	**2.766.394.237.798**
Phải thu ngắn hạn khác		
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.095.643.772.172	231.773.301.802
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	*1.095.643.772.172*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	*158.773.301.802*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	*73.000.000.000*
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	472.330.548.650	597.038.269.143
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	*463.777.405.702*	*385.526.585.143*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	*8.173.403.085*	-
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	*379.739.863*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	*211.511.684.000*
Lãi phải thu	178.766.482.487	4.701.737.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*129.502.731.944*	-
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	*20.377.504.484*	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*15.475.178.785*	*4.294.185.457*
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	*12.948.701.521*	*348.991.439*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	*462.365.753*	*58.560.991*
Cộng	**1.746.740.803.309**	**833.513.308.832**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu dài hạn khác		
Lãi phải thu	-	77.758.659.030
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	*68.414.328.860*
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	*9.344.330.170*
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	62.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	*62.500.000.000*
Cộng	**-**	**140.258.659.030**
Tổng cộng phải thu khác	**1.746.740.803.309**	**973.771.967.862**
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	403.069.079	-
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	73.601.343.856	215.067.237.793
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*73.601.343.856*	*53.571.615.770*
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	*161.495.622.023*
Chi phí sử dụng vốn	12.950.569.075	28.215.027.362
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	*5.409.009.071*	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	*4.331.844.652*	*12.887.087.010*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*2.285.718.298*	*1.668.811.519*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	*712.452.714*	*236.835.616*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	*125.584.988*	*3.418.583.058*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	*49.863.462*	*6.914.267.905*
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	*25.616.438*	-
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	*10.479.452*	*1.713.972.602*
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	-	*1.375.469.652*
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	2.610.662.511	27.847.575.162
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	*2.000.000.000*	*27.771.010.000*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	*610.662.511*	*76.565.162*
Cộng	**96.031.575.442**	**277.998.840.317**
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000
Cộng	**1.982.998.000.000**	**2.007.490.000.000**
Tổng cộng phải trả khác	**2.079.029.575.442**	**2.285.488.840.317**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	733.448.598.802	364.802.278.439
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	497.150.167.627	499.242.995.632
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	152.795.068.357	51.667.809.770
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	45.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	18.681.410.958	18.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	10.508.361.496	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	9.650.992.622	27.981.467.058
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	6.080.125.876	2.532.600.815.507
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	-	151.377.037.671
Cộng	**1.473.314.725.738**	**3.685.672.404.077**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	-
Cộng	**10.000.000.000**	**-**
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	**1.483.314.725.738**	**3.685.672.404.077**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh tại ngày 31/12/2024 VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.936.476.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	2.220.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	714.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	600.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	414.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	897.052.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	685.992.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	2024 VND	2023 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	-	983.036.080
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	-	842.602.353
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	-	702.168.627
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	-	702.168.627
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	-	702.168.627
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	525.600.000	1.198.768.627
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	-	702.168.627
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	36.000.000	246.650.588
Cộng		**561.600.000**	**6.079.732.156**
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	-	702.168.627
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	-	351.084.314
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	-	351.084.314
Cộng		**-**	**1.404.337.255**

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.

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

Họ và tên	Chức vụ	2024 VND	2023 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.749.000.000	1.835.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.754.000.000	3.435.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.336.344.000	1.145.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.713.000.000	1.272.270.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	2.134.000.000	1.635.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	766.500.000	980.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.864.000.000	973.138.637
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.292.000.000	1.039.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.582.000.000	997.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	1.025.233.571	758.000.000
Cộng		**17.216.077.571**	**14.069.408.637**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

	2024 VND	2023 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	13.876.000.000	343.453.000.000
Nhận bàn giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cấn trừ công nợ	-	38.749.970.024
Mua bất động sản đầu tư thông qua cấn trừ công nợ	-	36.489.256.576
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	744.031.491.879	29.967.536.065
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	3.921.184.045.675	574.334.877.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	212.397.099.499	78.180.000.000
	4.133.581.145.174	**652.514.877.000**
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	-	563.766.994.197
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	2.569.611.400.000	242.557.500.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	6.045.087.626.168	213.593.396.750
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.195.293.395.407	2.122.463.960.778
Tiền thu từ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	1.485.000.000.000
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	857.490.000.000
	10.809.992.421.575	**4.921.104.857.528**
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	4.412.651.073.746	2.827.905.752.084
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.705.000.000.000	3.161.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.846.394.914.284	625.016.153.686
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.000.000.000	1.456.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	283.000.000	253.000.000
	8.993.328.988.030	**8.070.174.905.770**

Ngoài ra, dòng tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác trong năm *(mã số 24)* không bao gồm số tiền 3.415.738.180.157 đồng, là số tiền chuyển nhượng các công cụ nợ phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu *(mã số 09)* trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.

4. 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 2023.

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

5. Các cam kết quan trọng

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5, ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty và Công ty CII Invest, một công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn, đã ký một hợp đồng quyền chọn mua về việc chuyển nhượng các quyền, lợi ích phát sinh từ khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") về Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Vào ngày hai bên ký hợp đồng quyền chọn mua này, khoản hợp tác đầu tư nêu trên đang được dùng làm tài sản đảm bảo theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với Công ty GuarantCo Ltd. - đơn vị bảo lãnh cho trái phiếu CII012029_G đã phát hành của Công ty. Theo quy định của hợp đồng quyền chọn mua, tài sản chọn mua chỉ được chuyển nhượng cho bên mua khi đã được giải chấp khỏi mọi biện pháp đảm bảo. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang làm việc với các bên có liên quan đến quyền, lợi ích của tài sản nêu trên để thực hiện giải chấp tài sản cho mục đích thực hiện hợp đồng quyền chọn mua với CII Invest.

6. Thông tin khác

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, Đại hội Cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua việc Công ty sẽ tham gia đấu thầu đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận. Ngày 15 tháng 02 năm 2025, Bộ Giao thông Vận tải đã ban hành Quyết định số 176/QĐ-BGTVT phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án theo phương thức đối tác công tư. Trong đó Nhà đầu tư đề xuất dự án là Liên danh gồm Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả, Công ty Cổ phần Tasco, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long - CTCP và Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII.

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

Ngày 03 tháng 02 năm 2025, Công ty đã tiến hành chuyển đổi lần đầu trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 2.282.241.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.224.170 cổ phiếu. Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu này theo Quyết định số 90/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 02 năm 2025. Sau đợt chuyển đổi này, vốn điều lệ của Công ty là 5.479.765.830.000 đồng và được cập nhật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 37 ngày 27 tháng 02 năm 2025.

Ngoài 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.

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

Nguyễn Văn Bích Ngọc	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 03 năm 2025