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.

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