

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM**

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường
Thanh Mỹ Tây, 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: H/2026/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo riêng Quý 4/2025 so
với cùng kỳ năm trước

- Kính gửi:**
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 của Công ty đạt 36,64 tỷ đồng (quý 4/2024 đạt 308,63 tỷ đồng). So với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận Công ty giảm chủ yếu do ghi nhận các khoản trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con theo quy định hiện hành. Ngoài ra, trong quý 4/2024, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ các khoản chuyển nhượng đầu tư tài chính lớn, dẫn đến lợi nhuận năm 2024 cao hơn đáng kể so với cùng kỳ.

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.Kế toán



LÊ QUỐC BÌNH

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

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 NĂM 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 53

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.020.823.104.408	12.053.821.756.156
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		306.234.645.950	73.650.217.788
1. Tiền	111	V.1	293.034.645.950	73.650.217.788
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.200.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.9	1.431.367.927.447	232.124.749.921
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	111.760.631.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(16.114.007.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.431.367.927.447	136.478.126.421
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.273.603.197.450	11.732.012.665.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.334.499.450.008	3.454.265.324.719
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.783.264.441	10.748.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	7.506.790.744.971	6.162.638.193.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.429.827.536.472	2.125.576.059.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(3.297.798.442)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	140		-	10.602.469.880
1. Hàng tồn kho	141		-	10.602.469.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.617.333.561	5.431.652.873
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.205.198.492	4.897.331.924
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.412.135.069	527.495.371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	-	6.825.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

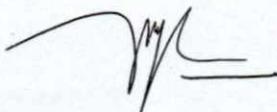
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.416.517.697.808	4.014.192.778.522
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.733.000.000	6.796.465.900
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	6.733.000.000	6.796.465.900
II. Tài sản cố định	220		69.007.836.436	58.382.226.164
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	68.947.836.436	58.342.226.164
- Nguyên giá	222		76.231.598.690	63.060.661.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.283.762.254)	(4.718.435.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	60.000.000	40.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.080.204.896	1.059.020.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.059.020.204.896)	(1.058.980.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	61.054.922.766	65.107.787.965
- Nguyên giá	231		67.108.989.145	68.912.837.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.054.066.379)	(3.805.049.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.947.976.909	14.187.906.802
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.947.976.909	14.187.906.802
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	4.266.272.822.948	3.865.954.294.428
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.931.652.009.764	2.946.139.735.078
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.336.168.324.046	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.022.989.350	35.022.989.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(246.570.500.212)	(21.688.430.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.501.138.749	3.764.097.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.485.000.000	3.691.377.721
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.138.749	72.719.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		18.437.340.802.216	16.068.014.534.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.445.016.439.185	11.326.237.200.476
I. Nợ ngắn hạn	310		3.909.001.021.385	4.107.523.915.506
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.957.200.000	403.069.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.613.874.873	8.885.829.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.547.110.094	33.151.604
4. Phải trả người lao động	314		7.668.000.000	15.498.146.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.173.328.240	9.802.765.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	347.588.272.307	421.239.265.886
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	3.507.285.600.455	3.618.382.522.060
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.167.635.416	28.303.815.906
II. Nợ dài hạn	330		6.536.015.417.800	7.218.713.284.970
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.11	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	3.031.959.129.020	2.408.500.962.692
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.13	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.992.324.363.031	4.741.777.334.202
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	7.992.324.363.031	4.741.777.334.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	354.280.194.318
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	269.857.844.910
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		768.103.866.105	920.115.164.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		410.826.850.640	581.296.608.675
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		357.277.015.465	338.818.556.299
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		18.437.340.802.216	16.068.014.534.678


Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởngLê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.580.060.490	6.644.234.206	25.594.418.918	102.977.663.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		9.580.060.490	6.644.234.206	25.594.418.918	102.977.663.582
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	636.034.752	14.197.487.960	17.184.892.256	108.890.846.034
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.944.025.738	(7.553.253.754)	8.409.526.662	(5.913.182.452)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	552.708.432.281	671.590.582.018	1.650.767.852.896	1.689.276.913.120
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	507.490.230.026	326.491.451.064	1.240.029.134.236	1.278.801.054.054
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		209.902.612.772	262.502.258.912	778.416.134.112	1.007.419.813.028
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	33.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.172.972.747	29.359.501.559	47.379.351.696	62.990.964.462
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		41.989.255.246	308.186.375.641	371.768.893.626	341.538.712.152
11. Thu nhập khác	31		3.956.526.408	940.911.036	3.963.321.887	1.110.973.578
12. Chi phí khác	32		3.698.824.648	431.958.231	12.615.316.315	3.389.911.398
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		257.701.760	508.952.805	(8.651.994.428)	(2.278.937.820)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		42.246.957.006	308.695.328.446	363.116.899.198	339.259.774.332
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	5.589.835.173	33.151.604	5.783.302.940	309.592.286
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		17.819.671	33.513.119	56.580.793	131.625.747
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		36.639.302.162	308.628.663.723	357.277.015.465	338.818.556.299



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

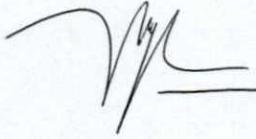
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	363.116.899.198	339.259.774.332
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	4.854.344.474	4.040.636.924
Các khoản dự phòng	3	208.768.062.574	(8.419.649.731)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.630.417.121.575)	(1.675.643.534.025)
Chi phí lãi vay	6	848.706.632.425	1.077.628.057.213
Các khoản điều chỉnh khác	7	(10.743.913.254)	-
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(215.715.096.158)	(263.134.715.287)
Giảm các khoản phải thu	9	216.987.150.875	122.513.116.957
Giảm hàng tồn kho	10	10.602.469.880	92.460.851.705
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	95.823.915.525	(29.570.299.309)
Giảm chi phí trả trước	12	288.406.623	3.146.830.679
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	111.760.631.138	119.546.912.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(919.735.421.576)	(1.144.681.475.806)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.873.436.979)	(13.587.631.119)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.890.912.021)	(12.090.973.934)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(723.752.292.693)	(1.125.397.383.978)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(57.936.643.863)	(15.940.314.291)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.107.077.900.391)	(9.414.920.300.180)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.641.271.926.817	4.558.345.108.892
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.225.105.840.000)	(744.031.491.879)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.984.621.860.000	4.133.581.145.174
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	692.937.079.972	830.463.059.333
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.071.289.517.465)	(651.593.702.042)

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

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
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	942.961.555.395	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	7.828.654.402.797	10.809.992.421.575
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(6.272.279.714.322)	(8.993.328.988.030)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(471.710.005.550)	(268.994.839.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.027.626.238.320	1.547.668.594.425
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	232.584.428.162	(229.322.491.595)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	73.650.217.788	302.972.709.383
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	306.234.645.950	73.650.217.788



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2025

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 Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tiền thân là 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 41 ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.254.504.210.000 đồng, chia thành 625.450.421 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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài 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 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 42 người và 45 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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong kỳ, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 22.822.417 trái phiếu CII424002 và 7.291 trái phiếu CII42013 để tăng vốn điều lệ. Tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 2.289.532.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.953.270 cổ phiếu. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

Ngoài ra, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 và Nghị quyết số 144/NQ-HĐQT ngày 11/08/2025. Tổng số cổ phiếu đã phân phối là 76.744.738 cổ phiếu, phân phối cho 42.311 cổ đông, tương đương tổng mệnh giá cổ phiếu phát hành là 767.447.380.000 đồng. Sau đợt phát hành này, vốn điều lệ của Công ty là 6.254.504.210.000 đồng với số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 625.450.421 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm 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") (i)	54,84%	54,84%	47,81%	7,03%	54,84%	54,84%	51,83%	3,01%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") (ii)	79,79%	79,79%	21,95%	57,84%	63,05%	63,05%	45,90%	17,15%	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 Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (iii)	100%	100%	9,33%	90,67%	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	96,72%	96,72%	96,72%	0,00%	97,68%	97,68%	97,68%	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
9. Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận (v)	55,00%	55,00%	40,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iv)	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 47,81% và nắm giữ gián tiếp lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.

(ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 21,95% và nắm giữ gián tiếp lần lượt là 45,06% và 12,78% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư trực tiếp (tiếp theo)

(iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 9,33% và nắm giữ gián tiếp 90,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty KBTT (xem thuyết minh dưới đây).

(iv) 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).

(v) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 40% và nắm giữ gián tiếp 15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Service.

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:

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				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 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 Đồng Tháp	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 Khánh Hòa	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 Khánh Hòa	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 Vĩnh Long	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				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 Cầu đường CII (tiếp theo)										
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%	Tp. Hồ Chí Minh	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%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày										
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN")	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%	63,05%	0,00%	63,05%	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%	75,80%	0,00%	75,80%	95,00%	59,90%	0,00%	59,90%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	71,81%	0,00%	71,81%	90,00%	56,75%	0,00%	56,75%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	78,99%	0,00%	78,99%	99,00%	62,42%	0,00%	62,42%	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 Bày Bày										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	39,10%	0,00%	39,10%	49,00%	30,89%	0,00%	30,89%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

(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 CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm 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 (%)		
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm										
1. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")	90,67%	90,67%	0,00%	90,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. 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
4. 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
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày ("NBB")	57,84%	52,45%	0,00%	52,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 tặng 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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)

Quý 4 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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:

	<u>Số năm</u>
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)

Quý 4 năm 2025

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
Trung tâm thương mại	22 - 30
Văn phòng	35
Khu vực tiện ích	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)

Quý 4 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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)

Quý 4 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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)

Quý 4 năm 2025

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)

Quý 4 năm 2025

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)

Quý 4 năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	240.009.937	162.309.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	292.794.636.013	73.487.908.283
Các khoản tương đương tiền	13.200.000.000	-
Cộng	306.234.645.950	73.650.217.788

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.2)	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	39.947.187.630	38.527.144.562
Phải thu khách hàng khác	3.158.587.324	-
Cộng	3.334.499.450.008	3.454.265.324.719

Số dư phải thu bên liên quan cuối kỳ là khoản phải thu Công ty TNHH Thương Mại 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. Khoản tiền chuyển nhượng chưa thu hồi được hưởng lãi 7,00%/năm theo thỏa thuận giữa hai bên.

3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	6.663.889.091.823	5.292.278.767.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	286.659.591.031	258.204.651.481
Phải thu các đối tượng khác (i)	239.700.000.000	394.320.408.125
Cộng	7.506.790.744.971	6.162.638.193.201

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. Thời hạn của hợp đồng là 11 tháng, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.272.719.263.954 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 kỳ từ 9,813% đến 10%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 526.055.002.118 đồng.
- 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 kỳ dao động từ 8%/năm đến 10%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 501.037.036.863 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)** (tiếp theo)

- 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 kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 718.550.000.000 đồng.
- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy ("Công ty NBB") 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 kỳ là 12%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.098.404.000.000 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 áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 218.158.578.419 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm theo hợp đồng ký ngày 15 tháng 6 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 328.965.210.469 đồng.

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu một số công ty bên ngoài tập đoàn:

(i) 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 trong kỳ theo thỏa thuận dao động từ 11%/năm đến 12%/năm.

(ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong 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.

4. Phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	474.495.943.683
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	539.674.173.123	276.076.581.490
Vốn góp hợp tác đầu tư	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	35.006.593.829	49.027.870.496
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	1.459.410.750	1.459.410.750
Các khoản tạm ứng	835.000.000	30.405.000.000
Phải thu tiền bán căn hộ	-	194.826.986.754
Các khoản phải thu khác	69.899.386.710	3.640.493.973
Cộng	1.429.827.536.472	2.125.576.059.318
b. Dài hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.733.000.000	6.796.465.900
Tổng cộng	1.436.560.536.472	2.132.372.525.218
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	1.328.736.592.296	1.746.740.803.309

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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

	31/12/2025			01/01/2025		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	35.006.593.829	31.708.795.387	(3.297.798.442)	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	17.522.530.978	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	394.582.124	-
Số dư cuối kỳ	(3.297.798.442)	(21.214.911.544)

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng tài chính căn cứ theo chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 53/NQ-DHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**6. 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 01/01/2025	61.665.529.415	1.183.185.370	211.946.400	63.060.661.185
Tăng khác	13.170.937.505	-	-	13.170.937.505
Tại ngày 31/12/2025	74.836.466.920	1.183.185.370	211.946.400	76.231.598.690
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	3.323.303.251	1.183.185.370	211.946.400	4.718.435.021
Khấu hao trong kỳ	2.565.327.233	-	-	2.565.327.233
Tại ngày 31/12/2025	5.888.630.484	1.183.185.370	211.946.400	7.283.762.254
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	58.342.226.164	-	-	58.342.226.164
Tại ngày 31/12/2025	68.947.836.436	-	-	68.947.836.436

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 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 đều là 1.395.131.770 đồng.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Mua trong kỳ	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 31/12/2025	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	1.058.840.204.896	140.000.000	1.058.980.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2025	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2025	-	60.000.000	60.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2025

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

8. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
Tăng khác	108.135.275	200.000.000	1.855.965.347	2.164.100.622
Giảm khác	(3.967.948.580)	-	-	(3.967.948.580)
Tại ngày 31/12/2025	9.784.542.057	36.689.256.576	20.635.190.512	67.108.989.145
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
Khấu hao trong kỳ	57.729.150	1.589.965.568	601.322.523	2.249.017.241
Tại ngày 31/12/2025	881.619.111	3.526.347.258	1.646.100.010	6.054.066.379
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965
Tại ngày 31/12/2025	8.902.922.946	33.162.909.318	18.989.090.502	61.054.922.766

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025			01/01/2025				
	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
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)	-	-	-	-	2.631.100	56.883.281.255	(15.311.901.255)	41.571.380.000
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 Gemadep (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)		

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	16.114.007.638	1.142.034.453
Số dư cuối kỳ	-	(16.114.007.638)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") (i)		1.465.000.000.000	(215.843.652.224)			340.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (ii)	101.416.426	1.221.050.811.067	-	5.283.795.794.600	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")		200.000.000.000	-			200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	1.667.134	23.798.312.650	-		2.381.620	33.997.589.500	-	
Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn Mỹ Thuận		20.000.000.000				-	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			1.737.886.047	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") (iii)		-	-		45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")		-	-			251.300.000.000	-	
Cộng		2.931.652.009.764	(215.843.652.224)			2.946.139.735.078	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty con** (tiếp theo)

(i) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") từ 340 tỷ đồng lên 1.465 tỷ đồng. Đến ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc tăng phần vốn góp nêu trên.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 6.550.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII cho các công ty con của Công ty với tổng giá chuyển nhượng là 350.535.000.000 đồng. Đồng thời Công ty đã thực hiện quyền mua 8.010.554 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với tổng giá trị là 80.105.840.000 đồng.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 23.990.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII - công ty con của Công ty với tổng giá chuyển nhượng là 507.942.000.000 đồng.

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2025				01/01/2025			
	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")	21.984.332	429.688.324.046	-	428.694.474.000		-	-	
Cộng		1.336.168.324.046	-			906.480.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (i)		210.000.000.000	(9.038.417.988)			-	-	
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		312.989.350	-			312.989.350	-	
Công ty TNHH Golden Real Estate		10.000.000	-			10.000.000	-	
Cộng		245.022.989.350	(30.726.847.988)			35.022.989.350	(21.688.430.000)	

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(224.882.070.212)	-
Số dư cuối kỳ	(246.570.500.212)	(21.688.430.000)

(i) Thực hiện Nghị quyết 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 kỳ Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") từ 251.300.000.000 đồng lên 1.251.300.000.000 đồng và đồng thời chuyển nhượng 90,67% phần vốn góp trong Công ty CII Invest cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với giá trị chuyển nhượng là 1.071.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII tại ngày của báo cáo này là 9,33%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.431.367.927.447	136.478.126.421

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 10 năm, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 5%/năm.

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

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2025 VND
a. Phải thu				
Các loại thuế khác	6.825.578	6.825.578	-	-
Cộng	6.825.578	6.825.578	-	-
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	33.151.604	5.783.302.940	5.873.436.979	(56.982.435)
Thuế TNCN	-	31.711.758.939	30.107.666.410	1.604.092.529
Thuế nhà thầu	-	3.214.487.987	3.214.487.987	-
Các loại thuế khác	-	9.951.196.238	9.951.196.238	-
Cộng	33.151.604	50.660.746.104	49.146.787.614	1.547.110.094

11. Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	243.972.109.006	194.136.957.935
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	55.112.000.000	24.492.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	18.734.390.080	18.329.892.771
Cổ tức phải trả	4.745.852.556	163.986.347.606
Các khoản phải trả khác	25.023.920.665	20.294.067.574
Cộng	347.588.272.307	421.239.265.886
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Cộng	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng	2.299.966.272.307	2.404.237.265.886
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.129.102.034.500	2.079.029.575.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**11. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	1.412.567.877.800	1.412.567.877.800	7.071.932.761.028	7.092.679.608.966	1.433.314.725.738	1.433.314.725.738
Vay các ngân hàng thương mại	1.224.800.000.000	1.224.800.000.000	884.800.000.000	1.432.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	60.400.000.000	60.400.000.000	48.850.000.000	15.386.000.000	26.936.000.000	26.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	-	-	-	14.598.690.658	14.598.690.658	14.598.690.658
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i>)	231.980.584.458	231.980.584.458			199.209.286.992	199.209.286.992
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i>)	588.000.000.000	588.000.000.000			180.000.000.000	180.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i>)	(10.462.861.803)	(10.462.861.803)			(7.676.181.328)	(7.676.181.328)
Cộng	3.507.285.600.455	3.507.285.600.455	8.005.582.761.028	8.554.664.299.624	3.618.382.522.060	3.618.382.522.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các ngân hàng thương mại	784.558.666.670	784.558.666.670	320.000.000.000	61.301.057.602	525.859.724.272	525.859.724.272
Vay các cá nhân và tổ chức khác	198.955.409.458	198.955.409.458	76.613.840.068	58.500.000.000	180.841.569.390	180.841.569.390
Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	65.000.000.000	65.000.000.000	26.100.000.000	16.100.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(231.980.584.458)			(199.209.286.992)	(199.209.286.992)
	816.533.491.670	816.533.491.670	422.713.840.068	135.901.057.602	562.492.006.670	562.492.006.670
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CII012029_G	1.024.631.456.022	1.035.000.000.000	3.456.181.328	-	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu CIIB2426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CIIB2427001	297.525.000.000	300.000.000.000	1.650.000.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII12502	295.140.000.000	300.000.000.000	295.140.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII12503	275.160.000.000	280.000.000.000	275.160.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427002	198.250.000.000	200.000.000.000	1.000.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII12501	196.760.000.000	200.000.000.000	196.760.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CIIH2427003	99.125.000.000	100.000.000.000	500.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(588.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.356.681.328	-			7.676.181.328	-
	2.215.425.637.350	2.235.000.000.000	774.736.181.328	-	1.846.008.956.022	1.863.000.000.000
Cộng vay và trái phiếu	3.031.959.129.020	3.051.533.491.670	1.197.450.021.396	135.901.057.602	2.408.500.962.692	2.425.492.006.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. 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*

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	231.980.584.458	199.209.286.992
Trong năm thứ hai	119.427.666.670	71.648.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	320.683.000.000	403.910.666.670
Sau năm năm	376.422.825.000	86.933.340.000
	1.048.514.076.128	761.701.293.662
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(199.209.286.992)
Cộng	816.533.491.670	562.492.006.670

Lịch thanh toán trái phiếu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	588.000.000.000	180.000.000.000
Trong năm thứ hai	592.500.000.000	588.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.642.500.000.000	1.275.000.000.000
	2.823.000.000.000	2.043.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(19.574.362.650)	(16.991.043.978)
Cộng	2.215.425.637.350	1.846.008.956.022

(*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ phân bổ dần vào chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Trái phiếu chuyển đổi**

	31/12/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII425001	1.020.866.146.974	2.000.000.000.000	1.056.173.701.015	35.307.554.041	-	-
Trái phiếu CII424002	530.705.961.331	530.827.200.000	688.761.331	2.282.241.700.000	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000
Trái phiếu CII42013	-	-	38.577.722	14.994.000.000	14.955.422.278	14.994.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	-	-	-	-	-	-
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	106.180.475	-	-	-	-	-
Cộng	1.551.678.288.780	2.530.827.200.000	1.056.901.040.068	2.332.543.254.041	2.827.214.322.278	2.828.062.900.000

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	-	14.994.000.000
Sau năm năm	1.593.475.935.081	2.813.068.900.000
	1.593.475.935.081	2.828.062.900.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	-	-
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai	(879.801.784)	(848.577.722)
Cộng	1.592.596.133.297	2.827.214.322.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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 kỳ	-	-	-	-	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2025	3.197.524.130.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	920.115.164.974	4.741.777.334.202
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	357.277.015.465	357.277.015.465
Chuyển đổi trái phiếu	2.289.532.700.000	-	-	-	-	2.289.532.700.000
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong kỳ	-	-	942.961.555.395	-	-	942.961.555.395
Phát hành cổ phiếu thường	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Tại ngày 31/12/2025	6.254.504.210.000	-	942.961.555.395	26.754.731.531	768.103.866.105	7.992.324.363.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	319.752.413
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 và thông qua phương án 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. Đến ngày của Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với 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 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. Đến ngày của Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã chi trả 02 (hai) đợt cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 7%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 700 đồng), tương đương 376.419.993.100 đồng.

Cổ tức năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt ở mức 12% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt.

Cổ tức năm 2025 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 12% 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 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 4 năm 2025

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.537.024.000	3.701.376.000	13.465.488.000	90.928.120.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.534.456.937	1.485.892.128	6.198.320.066	6.170.780.117
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.508.579.553	1.456.966.078	5.930.610.852	5.878.763.465
Cộng	9.580.060.490	6.644.234.206	25.594.418.918	102.977.663.582

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(4.728.488.956)	2.805.586.402	819.882.225	92.803.865.870
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.955.659.415	10.784.901.202	14.102.164.875	20.936.594.018
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	408.864.293	607.000.356	2.262.845.156	2.428.001.424
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(7.277.615.278)
Cộng	636.034.752	14.197.487.960	17.184.892.256	108.890.846.034

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	262.990.192.561	295.324.532.643	971.931.121.102	954.765.778.832
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	198.552.078.750	350.587.304.064	393.365.109.517	350.985.252.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	81.714.251.475	31.973.486.016	273.766.288.124	380.023.480.074
Doanh thu tài chính khác	9.451.909.495	(6.294.740.705)	11.705.334.153	3.502.402.152
Cộng	552.708.432.281	671.590.582.018	1.650.767.852.896	1.689.276.913.120
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	490.185.793.971	281.791.434.200	1.464.935.281.402	1.158.000.087.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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**

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí lãi vay	209.902.612.772	262.502.258.912	778.416.134.112	1.007.419.813.028
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000	126.500.000.000	126.500.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	12.701.295.371	10.324.012.506	62.170.407.417	52.481.890.635
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	1.887.666.665	6.395.747.483	8.120.090.896	17.726.353.550
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	19.713.349.428	29.308.703.379	43.287.929.183	49.816.531.356
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	224.882.070.212	(20.967.719.726)	208.768.062.574	(1.142.034.453)
Các khoản chi phí tài chính khác	6.778.235.578	7.303.448.510	12.766.510.054	25.998.499.938
Cộng	507.490.230.026	326.491.451.064	1.240.029.134.236	1.278.801.054.054
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	228.269.999.444	252.630.938.808	426.089.609.350	493.936.240.652

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.193.749.466	23.674.446.373	28.388.549.103	40.541.083.744
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.989.284	60.885.019	312.267.412	255.265.858
Chi phí khấu hao	316.642.001	5.000.000	346.642.000	50.000.000
Thuế, phí và lệ phí	151.768.567	499.715.890	961.635.695	904.796.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.817.290.759	4.416.726.277	11.582.827.308	16.478.290.618
Chi phí bằng tiền khác	1.685.532.670	702.728.000	5.787.430.178	4.761.528.000
Cộng	12.172.972.747	29.359.501.559	47.379.351.696	62.990.964.462
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)	723.861.302	710.352.780	2.911.525.826	2.293.692.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	363.116.899.198	339.259.774.332
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	15.534.588.266	4.978.604.951
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(248.447.462.323)	(66.815.980.786)
Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(42.449.328.945)	(28.983.840.945)
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(273.766.288.124)	(380.023.480.074)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(186.011.591.928)	(131.584.922.522)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	(186.011.591.928)	(131.584.922.522)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25.953.564	441.218.033
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	(56.580.793)	(131.625.747)
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	5.813.930.169	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.783.302.940	309.592.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận được chia	81.714.251.475	31.973.486.016	273.766.288.124	380.023.480.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	-	115.327.010.400	52.877.921.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	81.714.251.475	37.618.632.747	158.439.277.724	148.252.556.400
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	-	66.719.099.192
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	-	-	45.382.791.370
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	-	45.316.554.028
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	(1.595.146.569)	-	21.024.558.246
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	(4.050.000.162)	-	449.999.838
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	209.919.463.746	210.727.691.340	797.806.977.378	619.631.264.619
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	112.702.135.045	27.773.488.075	419.557.793.383	27.773.488.075
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	19.906.174.602	28.329.785.846	111.591.349.682	106.063.957.041
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	12.651.339.429	10.046.249.737	75.003.666.050	43.262.209.232
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	10.999.989.041	489.936.821	45.420.534.246	1.132.926.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy	39.601.649.093	60.949.013.588	123.103.980.163	215.045.307.287
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	9.445.820.970	77.224.709.019	15.018.074.090	187.288.864.241
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.612.355.566	-	8.111.579.764	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	5.908.711.797	-	39.047.610.022
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	-	-	11.106.138
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	-	5.796.457	-	5.796.457
Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ	-	38.697.096.742	-	157.952.182.358
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	-	25.920.616.431	-	110.111.917.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	12.776.480.311	-	47.840.264.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ (tiếp theo)

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)				
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	198.552.078.750	393.160.102	393.362.015.900	393.160.102
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	150.552.078.750	393.160.102	315.662.015.900	393.160.102
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	29.700.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	48.000.000.000	-	48.000.000.000	-
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	490.185.793.971	281.791.434.200	1.464.935.281.402	1.158.000.087.153
Chi phí tài chính				
Chi phí lãi vay	165.019.999.444	174.530.938.808	299.589.609.350	352.586.240.652
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	61.458.430.253	22.071.006.258	105.146.416.828	33.436.645.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	54.741.000.000	55.637.000.000	109.980.000.000	111.373.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	611.018.482	22.980.552.969	25.952.126.714	50.632.167.774
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	37.074.392.312	780.039.318	39.547.805.190	1.319.092.203
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.403.473.835	65.611.400.334	4.876.117.169	141.120.941.718
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	2.480.369.863	1.722.123.287	4.821.479.453	3.417.465.753
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	4.788.748.464	345.056.405	5.926.015.435	345.056.405
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	619.131.125	565.048.704	1.174.967.078	1.157.028.056
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	525.841.096	327.843.835	1.070.487.671	327.843.835
Ông Dương Quang Châu	-	-	427.947.946	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	256.295.387	328.504.663	542.637.649	1.179.607.620
Ông Lê Toàn	61.298.627	-	123.608.217	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	4.162.363.035	-	8.277.391.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ (tiếp theo)

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí tài chính (tiếp theo)				
Chi phí hợp tác kinh doanh	63.250.000.000	63.250.000.000	126.500.000.000	126.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	63.250.000.000	63.250.000.000	126.500.000.000	126.500.000.000
Phí thanh toán trước hạn hợp đồng	-	14.850.000.000	-	14.850.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	14.850.000.000	-	14.850.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	228.269.999.444	252.630.938.808	426.089.609.350	493.936.240.652
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	366.426.435	366.426.435	1.465.705.740	977.137.160
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	343.545.978	343.926.345	1.391.344.778	1.316.555.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	13.888.889	-	54.475.308	-
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	723.861.302	710.352.780	2.911.525.826	2.293.692.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận thanh toán cổ tức	115.327.010.400	264.389.605.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.185.000.000	200.132.888.201
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	494.727.732.218	155.683.129.554
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	412.226.000.000	32.156.164.384
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	250.223.549.639	40.968.381.564
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.125.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	1.071.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	406.752.536.119	2.358.746.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	437.645.340.214	2.913.427.739.615
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.271.623.370.611	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	437.275.819.126	-
Thu hồi vốn góp đầu tư	-	1.160.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.540.915.000.999	1.705.853.453.923
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.595.319.696.873	603.754.249.227
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	815.800.000.000	1.199.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	137.641.157.776	659.182.051.378
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.387.444.713.691	246.352.079.985
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	811.254.086.192	111.962.234.900
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	48.000.000.000	326.584.523.762
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	158.305.846.012	28.756.428.932
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825	4.998.067.436
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	81.500.000.000	17.523.289.823
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	837.697.000.000
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	-	800.020.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	77.565.829.695	70.001.735.841
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	550.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	25.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	109.709.211.653
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	25.144.845.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ (tiếp theo)

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	5.027.606.247.977	3.135.650.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.840.918.179.719	474.314.991.828
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	1.228.355.522.997	-
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.000.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	743.802.078.750	4.706.554.483.204
Nhận thanh toán tiền chuyển nhượng trái phiếu BNTCH2433001 và trái phiếu HNH12401	-	1.737.345.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp	-	500.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	7.187.993.590
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	55.000.000.000	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.286.810.905	4.318.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558	801.515.821
Thu hồi một phần vốn góp	-	24.788.300.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	125.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.142.719.000.000	3.018.910.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.828.404.000.000	798.821.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	10.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ kế toán**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Cộng	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.798.774.266.072	2.265.787.931.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	718.550.000.000	800.050.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	501.037.036.863	868.219.555.490
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	328.965.210.469	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	218.158.578.419	34.132.281.037
Cộng	6.663.889.091.823	5.292.278.767.672
Phải thu ngắn hạn khác		
Vốn góp hợp tác đầu tư	238.302.118.329	1.095.643.772.172
<i>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</i>	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	472.330.548.650
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</i>	544.650.853.731	463.777.405.702
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	-	8.173.403.085
<i>Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn</i>	-	379.739.863
Lãi phải thu	481.532.353.336	178.766.482.487
<i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</i>	227.358.897.232	20.377.504.484
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	209.345.586.411	129.502.731.944
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	28.120.669.045	12.948.701.521
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	16.707.200.648	15.475.178.785
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	462.365.753
Các khoản phải thu khác	64.251.266.900	-
<i>Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận</i>	64.251.266.900	-
Cộng	1.328.736.592.296	1.746.740.803.309
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	154.327.914.607	73.601.343.856
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	154.327.914.607	73.601.343.856
Chi phí sử dụng vốn	20.746.119.893	12.950.569.075
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	10.233.198.121	2.285.718.298
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	7.190.473.443	125.584.988
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	2.831.958.905	10.479.452
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	450.230.697	712.452.714
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	25.616.438	25.616.438
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	14.642.289	49.863.462
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	5.409.009.071
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	-	4.331.844.652
Các khoản thu hộ	-	6.869.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	6.869.000.000
Phải trả khác	1.650.000.000	2.610.662.511
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	-	610.662.511
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn</i>	1.650.000.000	2.000.000.000
Cộng	176.724.034.500	96.031.575.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

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 kỳ kế toán** (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	<i>1.952.378.000.000</i>	<i>1.982.998.000.000</i>
Cộng	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng phải trả khác	2.129.102.034.500	2.079.029.575.442
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	721.009.295.698	152.795.068.357
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	462.589.021.242	733.448.598.802
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	153.740.969.363	10.508.361.496
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	72.394.600.053	18.681.410.958
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.833.991.444	9.650.992.622
Ông Dương Quang Châu	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	497.150.167.627
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	6.080.125.876
Cộng	1.412.567.877.800	1.433.314.725.738
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	55.000.000.000	45.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	65.000.000.000	55.000.000.000
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	1.477.567.877.800	1.488.314.725.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

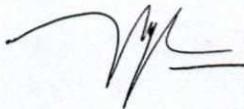
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lương	10.046.998.000	8.389.737.571
Thưởng và các khoản thu nhập khác	8.781.990.000	7.534.340.000
Cộng	18.828.988.000	15.924.077.571

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026