

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

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

Số: 75./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 hợp nhất 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 Thành phố Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025 trên báo cáo tài chính hợp nhất đạt 135,8 tỷ đồng, tăng từ mức lợi nhuận 88 tỷ đồng trong quý 4 năm 2024.

Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ chủ yếu do doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 80,9 tỷ đồng, bao gồm tăng doanh thu các hoạt động thu phí giao thông, doanh thu xây dựng, duy tu công trình và hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chi tiết về Báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý 4 năm 2025 vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn).

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**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 HỢP NHẤT  
QUÝ 4/2025**

Tháng 01 năm 2026

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 4 NĂM 2025**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.188.856.409.982</b>	<b>8.630.482.439.506</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>763.140.392.813</b>	<b>1.351.810.461.900</b>
1. Tiền	111		547.090.388.220	335.408.258.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		216.050.004.593	1.016.402.203.012
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.13</b>	<b>2.636.347.325.592</b>	<b>1.008.047.698.384</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		378.085.333.380	250.324.551.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(54.482.373.380)	(61.897.927.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.312.744.365.592	819.621.074.884
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.160.724.435.590</b>	<b>3.769.489.713.488</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	596.203.664.660	663.416.373.513
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	455.946.959.616	484.826.778.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.415.847.790.552	1.649.233.130.606
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	884.931.282.544	1.242.445.322.744
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(192.205.261.782)	(270.431.891.753)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>2.467.240.722.287</b>	<b>2.375.791.254.245</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.467.714.055.979	2.376.067.484.136
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(473.333.692)	(276.229.891)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>161.403.533.700</b>	<b>125.343.311.489</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.097.375.922	6.854.805.076
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		133.787.216.439	115.638.852.042
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	14.518.941.339	2.849.654.371

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

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm (Trình bày lại)</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>28.355.917.768.822</b>	<b>28.091.948.594.486</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.327.055.643.153</b>	<b>2.069.224.088.434</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	30.075.000.000	908.837.368
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	13.808.085.726	13.808.085.726
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.283.172.557.427	2.054.507.165.340
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>15.673.024.212.753</b>	<b>16.263.338.169.250</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	366.593.633.396	380.121.560.454
- Nguyên giá	222		526.351.442.366	547.753.567.267
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(159.757.808.970)	(167.632.006.813)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	15.306.430.579.357	15.883.216.608.796
- Nguyên giá	228		20.340.961.054.843	20.245.943.067.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.034.530.475.486)	(4.362.726.459.110)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>705.182.207.652</b>	<b>733.586.384.349</b>
- Nguyên giá	231		822.957.890.543	824.961.738.501
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(117.775.682.891)	(91.375.354.152)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.012.029.681.079</b>	<b>2.716.021.811.146</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	3.012.029.681.079	2.716.021.811.146
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>1.002.529.220.000</b>	<b>1.023.929.220.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		877.217.650.000	897.617.650.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.688.430.000)	(24.688.430.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		150.000.000.000	151.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.636.096.804.185</b>	<b>5.285.848.921.307</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.525.334.824.305	4.035.509.540.115
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	487.175.469.209	409.633.091.738
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	623.586.510.671	840.706.289.454
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>37.544.774.178.804</b>	<b>36.722.431.033.992</b>

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				(Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>25.578.307.174.747</b>	<b>27.563.291.053.672</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.407.837.819.047</b>	<b>8.961.342.196.450</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	495.640.587.270	682.485.544.877
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	116.294.076.787	158.304.542.009
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	75.796.533.156	85.688.250.218
4. Phải trả người lao động	314		41.090.006.381	53.224.659.798
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	133.160.142.250	190.700.785.543
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.300.280.307	339.686.665
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.904.812.616.979	2.203.461.069.298
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	3.958.703.889.879	4.912.233.984.717
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	632.399.813.634	637.587.891.467
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45.639.872.404	37.315.781.858
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18.170.469.355.700</b>	<b>18.601.948.857.222</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		11.726.289.790	7.420.964.063
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	86.495.629.767	42.964.620.348
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	16.219.581.023.591	15.434.189.701.462
4. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.23	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	292.220.465.716	286.688.118.441
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		8.767.658.056	3.471.130.630
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>11.966.467.004.057</b>	<b>9.159.139.980.320</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>11.966.467.004.057</b>	<b>9.159.139.980.320</b>
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		33.056.474.484	387.336.668.802
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.086.105.745	311.139.047.276
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.630.009.945.957	2.127.251.421.516
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.606.044.518.871	1.986.865.245.709
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		23.965.427.086	140.386.175.807
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.031.188.628.029	3.129.228.628.279
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>37.544.774.178.804</b>	<b>36.722.431.033.992</b>



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	850.650.749.804	798.299.432.242	3.068.908.653.925	3.182.495.930.678
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	25.943.523.596	54.464.990.984	102.945.840.304	154.752.974.558
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>824.707.226.208</b>	<b>743.834.441.258</b>	<b>2.965.962.813.621</b>	<b>3.027.742.956.120</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	355.441.149.115	373.202.069.965	1.304.623.683.982	1.363.536.334.642
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>469.266.077.093</b>	<b>370.632.371.293</b>	<b>1.661.339.129.639</b>	<b>1.664.206.621.478</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	249.445.366.913	184.765.385.380	832.877.610.406	1.132.887.018.819
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	417.484.265.767	364.542.717.959	1.442.954.460.671	1.530.082.740.833
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		350.453.759.445	313.395.434.645	1.287.213.324.413	1.299.557.806.901
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.13	-	-	-	120.527.827
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	17.068.713.955	22.656.852.999	82.480.802.466	83.761.287.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	139.651.820.060	132.033.983.232	479.793.077.306	540.779.453.177
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	<b>30</b>		<b>144.506.644.224</b>	<b>36.164.202.483</b>	<b>488.988.399.602</b>	<b>642.590.686.697</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KÊ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	1	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.864.199.533	762.404.980	22.185.006.807	13.492.308.602
13. Chi phí khác	32	VI.8	11.679.223.389	20.805.391.663	105.994.869.862	60.136.246.830
<b>14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>184.976.144</b>	<b>(20.042.986.683)</b>	<b>(83.809.863.055)</b>	<b>(46.673.938.228)</b>
<b>15. Lợi nhuận kê toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>144.691.620.368</b>	<b>16.121.215.800</b>	<b>405.178.536.547</b>	<b>595.916.748.469</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	29.023.390.456	12.049.916.371	100.217.247.392	75.509.656.139
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(20.112.486.948)	(83.967.200.680)	(72.008.022.696)	(100.335.078.622)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>135.780.716.860</b>	<b>88.038.500.109</b>	<b>376.969.311.851</b>	<b>620.742.170.952</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		75.028.353.857	(5.433.456.802)	132.899.164.240	259.630.961.017
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		60.752.363.003	93.471.956.911	244.070.147.611	361.061.209.935
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>122</b>	<b>(23)</b>	<b>212</b>	<b>731</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>144</b>	<b>78</b>	<b>278</b>	<b>763</b>

Nguyễn Thị Thanh Hương  
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 HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Quý 4 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	405.178.536.547	595.916.748.469
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	902.797.894.922	981.363.438.244
Các khoản dự phòng	03	53.728.245.972	71.156.708.080
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(377.881.603.942)	(760.320.008.546)
Chi phí lãi vay	06	1.404.153.232.461	1.398.402.264.296
Các khoản điều chỉnh khác	07	(255.438.482.008)	(255.591.495.173)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.132.537.823.952	2.030.927.655.370
Giảm các khoản phải thu	09	327.583.092.142	499.548.140.160
Tăng hàng tồn kho	10	(369.647.118.493)	(88.651.106.279)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(293.969.358.728)	(52.721.801.587)
Tăng chi phí trả trước	12	(40.596.908.225)	(52.004.925.903)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(127.760.782.242)	144.544.352.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.930.085.872.568)	(1.892.176.247.186)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(113.662.742.365)	(96.949.186.947)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(37.527.837.132)	(20.181.670.603)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(453.129.703.659)</b>	<b>472.335.209.161</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(199.325.541.185)	(411.292.592.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.038.642.005	7.174.024.588
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.941.410.489.742)	(3.521.137.830.314)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.853.415.797.829	2.015.442.284.749
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(414.686.552.285)	(415.950.952.316)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.691.806.211	4.928.478.849
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	221.839.610.820	262.560.278.417
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.434.436.726.347)</b>	<b>(2.058.276.308.820)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	1.029.961.145.395	13.136.200.000
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	8.060.261.381.160	9.222.327.120.289
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.180.274.710.118)	(6.991.008.517.095)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(611.051.455.518)	(507.415.057.323)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.298.896.360.919</b>	<b>1.737.039.745.871</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(588.670.069.087)</b>	<b>151.098.646.212</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.351.810.461.900	1.200.711.815.688
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	763.140.392.813	1.351.810.461.900



Nguyễn Thị Thanh Hương  
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 HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (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 bằng nhau, 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: 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.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)****Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm, Công ty đã 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.

Thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 78/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2025, vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN"), Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 về 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. Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo phương án nêu trên với tỷ lệ phát hành là 14%, tương ứng với tổng số 76.744.738 cổ phiếu được phát hành, làm tăng vốn điều lệ thêm 767.447.380.000 đồng. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm đã được niêm yết bổ sung theo quy định hiện hành (*xem thêm tại Thuyết minh V.24*).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm				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 (%)		
<b>Các công ty con</b>										
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 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
10. 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

(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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm				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 (%)		
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</b>										
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 Minh

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm				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 (%)		
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (tiếp theo)</b>										
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
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</b>										
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
<b>Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</b>										
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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm				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 (%)		
<b>Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>										
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 Bảy Bảy ("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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

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

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thoái vốn trong công ty con**

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Góp vốn liên doanh**

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

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

**Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Trình bày giá trị hợp lý***

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

**Nợ phải thu**

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

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hàng tồn kho** (tiếp theo)**Hàng tồn kho khác**

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 44
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Quyền thu phí giao thông mà Công ty có được thông qua việc mua lại công ty con được vốn hóa và ghi nhận như một tài sản cố định vô hình. Giá trị hợp lý của các Quyền thu phí có được từ việc hợp nhất kinh doanh được xác định bằng cách sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thu phí trong tương lai, giá trị của quyền thu phí được định giá sau khi đã trừ đi phần giá trị hợp lý cho các tài sản góp phần tạo ra luồng lưu chuyển tiền đó. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của quyền thu phí giao thông tại ngày hợp nhất kinh doanh được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thu phí giao thông còn lại kể từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của dự án.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ... Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.

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

Phần mềm máy vi tính và phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 3 đến 10 năm.

**Bất động sản đầu tư**

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

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

	Số năm
Cao ốc và nhà văn phòng	30 - 35
Sàn thương mại	22 - 30
Bãi giữ xe	30 - 50
Khu vực tiện ích	10 - 30

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

Chi phí đi vay của các dự án B.O.T được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí đi vay của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá quyền thu phí giao thông theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và chi phí lãi vay phát sinh trong giai đoạn khai thác hoàn vốn đầu tư. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ doanh thu thu phí khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động trên nguyên tắc bảo toàn vốn chủ sở hữu của dự án theo hợp đồng B.O.T.

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

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

Chi phí môi giới, chi phí nhà mẫu của các dự án kinh doanh bất động sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ doanh thu của các dự án khi Công ty bàn giao nhà cho khách hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

*Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá*

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

*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

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

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

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí phải trả**

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

**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

*Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ*

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

*Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T*

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

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

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu tài chính*

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)*Giá vốn cho thuê bất động sản*

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

*Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp*

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí đi vay**

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

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

**Hoạt động hợp tác kinh doanh**

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.828.504.065	3.042.891.057
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	544.231.884.155	332.365.367.831
Các khoản tương đương tiền	216.080.004.593	1.016.402.203.012
<b>Cộng</b>	<b>763.140.392.813</b>	<b>1.351.810.461.900</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**2. Phải thu khách hàng**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	429.915.125.825	538.150.002.306
Phải thu khách hàng khác	166.288.538.835	125.266.371.207
<b>Cộng</b>	<b>596.203.664.660</b>	<b>663.416.373.513</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	30.075.000.000	-
Phải thu khách hàng khác	-	908.837.368
<b>Cộng</b>	<b>30.075.000.000</b>	<b>908.837.368</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>626.278.664.660</b>	<b>664.325.210.881</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	191.784.271.900	192.841.775.900
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	62.970.071.582	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	40.198.639.157	40.447.883.701
Trả trước cho người bán khác	160.993.976.977	251.537.118.777
<b>Cộng</b>	<b>455.946.959.616</b>	<b>484.826.778.378</b>

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

**4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	286.659.591.031	258.204.651.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	246.571.394.362	339.366.030.880
Công ty TNHH Tasco Land	239.700.000.000	239.700.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	199.521.266.702	-
Các đối tượng khác	126.853.476.340	594.128.082.322
<b>Cộng</b>	<b>1.415.847.790.552</b>	<b>1.649.233.130.606</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	12.613.885.726	12.613.885.726
Các đối tượng khác	1.194.200.000	1.194.200.000
<b>Cộng</b>	<b>13.808.085.726</b>	<b>13.808.085.726</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.429.655.876.278</b>	<b>1.663.041.216.332</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH B.O.T Cầu Rạch Miễu.

Các khoản hỗ trợ vốn còn lại của Công ty cho các đối tác có thời gian thu hồi từ 1 năm đến 5 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Các khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 10,5%/năm đến 12%/năm.

**5. Phải thu khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn</b>		
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	233.011.958.875	196.077.214.503
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư (i)	140.241.454.319	140.241.454.319
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T (ii)	102.449.115.744	102.449.115.744
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	77.398.114.098	94.212.235.709
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	66.718.271.841	119.034.755.517
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	35.006.593.829	49.027.870.496
Các khoản tạm ứng	33.776.190.423	89.105.630.192
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	8.715.752.750	8.798.708.534
Phải thu tiền bán căn hộ	-	194.826.986.754
Các khoản phải thu khác	187.613.830.665	248.671.350.976
<b>Cộng</b>	<b>884.931.282.544</b>	<b>1.242.445.322.744</b>
<b>b. Phải thu dài hạn</b>		
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T (ii)	1.693.481.759.264	1.446.853.897.065
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (iii)	554.000.000.000	554.000.000.000
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	34.292.394.000	30.832.610.114
Các khoản phải thu khác	1.398.404.163	22.820.658.161
<b>Cộng</b>	<b>2.283.172.557.427</b>	<b>2.054.507.165.340</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.168.103.839.971</b>	<b>3.296.952.488.084</b>

(i) Đây là khoản tạm ứng lợi nhuận của Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu cho nhà đầu tư ngoài công ty mẹ và sẽ được ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con này khi có quyết định chính thức về việc chia lợi nhuận.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội (*)	1.007.866.049.287	1.108.652.654.215
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (**)	678.993.931.409	383.085.164.374
Dự án mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương (***)	109.070.894.312	57.565.194.220
	<b>1.795.930.875.008</b>	<b>1.549.303.012.809</b>
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(102.449.115.744)	(102.449.115.744)
<b>Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới</b>	<b>1.693.481.759.264</b>	<b>1.446.853.897.065</b>

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

(\*\*) Số dư thể hiện giá trị quyền và các lợi ích tài chính mà Công ty được hưởng từ Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận ("Dự án"). Theo hợp đồng B.O.T, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong giai đoạn thu phí hoàn vốn với tỷ lệ 12%/năm cho phần cơ cấu vốn chủ. Đối với cấu phần vốn vay tài trợ cho Dự án, lãi suất sử dụng để tính thời gian hoàn vốn được khoán gọn theo mức lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 3 ngân hàng lớn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo điều khoản của hợp đồng B.O.T. Các quyền và lợi ích nêu trên được thu hồi dần thông qua hoạt động thu phí giao thông.

(\*\*\*) Khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu trong giai đoạn khai thác của Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, được tính cho số dư phần vốn chủ sở hữu chưa thu hồi theo tỷ suất lãi vốn chủ theo hợp đồng B.O.T là 8,4%/năm.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	59.664.522.633	28.738.800.650	(30.925.721.983)	63.363.132.533	1.523.214.592	(61.839.917.941)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.095.342.368	3.813.724.246	(24.281.618.122)	38.163.897.544	-	(38.163.897.544)
Phải thu về cho vay	31.993.591.881	6.910.603.537	(25.082.988.344)	34.293.591.881	8.060.603.537	(26.232.988.344)
Phải thu ngắn hạn khác	205.453.245.256	93.538.311.923	(111.914.933.333)	225.849.613.770	81.654.525.846	(144.195.087.924)
<b>Cộng</b>	<b>325.206.702.138</b>	<b>133.001.440.356</b>	<b>(192.205.261.782)</b>	<b>361.670.235.728</b>	<b>91.238.343.975</b>	<b>(270.431.891.753)</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(270.431.891.753)</b>	<b>(161.534.245.428)</b>
Trích lập dự phòng trong năm	(60.946.696.429)	(39.654.399.477)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	(69.365.468.694)
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	139.173.326.400	122.221.846
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(192.205.261.782)</b>	<b>(270.431.891.753)</b>

(i) Trong năm, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.602.678.028	-	4.613.570.764	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	4.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.430.556.196.656	-	2.312.514.745.981	-
<i>Bất động sản xây dựng dở dang (i)</i>	<i>2.136.185.367.871</i>	<i>-</i>	<i>1.970.869.219.984</i>	<i>-</i>
<i>Các công trình xây dựng dở dang</i>	<i>293.045.388.562</i>	<i>-</i>	<i>313.509.057.693</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>18.637.915.504</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang</i>	<i>1.325.440.223</i>	<i>-</i>	<i>9.498.552.800</i>	<i>-</i>
Thành phẩm bất động sản	1.729.038.945	-	13.389.819.107	-
Thành phẩm nhập kho	-	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa bất động sản	30.352.808.658	-	30.304.760.000	-
Hàng hóa khác	473.333.692	(473.333.692)	473.333.692	(276.229.891)
<b>Cộng</b>	<b>2.467.714.055.979</b>	<b>(473.333.692)</b>	<b>2.376.067.484.136</b>	<b>(276.229.891)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(i) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Trình bày lại) VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	1.330.036.477.090	1.218.802.602.766
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	693.557.715.722	635.308.944.976
Các dự án khác	112.591.175.059	116.757.672.242
<b>Cộng</b>	<b>2.136.185.367.871</b>	<b>1.970.869.219.984</b>

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

Giá trị ghi sổ của dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm 81.317.413.998 đồng là giá trị tăng thêm của án do định giá lại giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất công ty NBB.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	4.758.986.366	1.195.000.000
Chi phí bảo hiểm	2.518.440.321	-
Phí cam kết rút vốn	1.041.666.669	3.215.757.565
Các khoản chi phí trả trước khác	4.778.282.566	2.444.047.511
<b>Cộng</b>	<b>13.097.375.922</b>	<b>6.854.805.076</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	3.925.787.629.995	3.464.759.686.316
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	216.255.612.353	179.756.991.542
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	109.893.734.175	110.945.013.798
Chi phí liên quan đến thủ tục vay chờ phân bổ	83.205.106.083	92.503.459.887
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	24.625.168.103	29.481.607.900
Các khoản chi phí trả trước khác	165.567.573.596	158.062.780.672
<b>Cộng</b>	<b>4.525.334.824.305</b>	<b>4.035.509.540.115</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.538.432.200.227</b>	<b>4.042.364.345.191</b>
<b>(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:</b>		
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	1.322.251.220.418	1.169.557.372.443
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	1.225.942.384.937	1.065.270.851.532
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	905.428.963.471	757.488.866.556
Dự án cầu Cổ Chiên	289.212.487.242	293.796.306.256
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	182.952.573.927	178.646.289.529
<b>Cộng</b>	<b>3.925.787.629.995</b>	<b>3.464.759.686.316</b>

Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 41,9%; Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 7,78%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 5%; Dự án cầu Cổ Chiên là 28% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>414.174.994.023</b>	<b>57.634.314.280</b>	<b>71.144.802.455</b>	<b>4.799.456.509</b>	<b>547.753.567.267</b>
Mua trong năm	-	258.150.000	-	-	258.150.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.606.657.801)	(3.267.936.362)	(44.855.750)	(7.919.449.913)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.815.541.514)	(12.219.636.405)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(19.469.086.735)
Tăng khác	13.375.186.848	-	-	-	13.375.186.848
Giảm khác	(7.613.725.101)	-	-	(33.200.000)	(7.646.925.101)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>415.120.914.256</b>	<b>41.066.170.074</b>	<b>65.578.306.277</b>	<b>4.586.051.759</b>	<b>526.351.442.366</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>55.848.812.938</b>	<b>48.364.254.616</b>	<b>59.070.392.179</b>	<b>4.348.547.080</b>	<b>167.632.006.813</b>
Khấu hao trong năm	10.929.120.886	2.314.011.707	4.933.829.379	308.923.044	18.485.885.016
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.606.657.801)	(3.220.879.447)	(44.855.750)	(7.872.392.998)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.789.874.872)	(12.005.258.849)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(19.229.042.537)
Giảm khác	-	-	-	(33.200.000)	(33.200.000)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	774.552.676	-	-	-	774.552.676
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>62.762.611.628</b>	<b>34.066.349.673</b>	<b>58.484.782.295</b>	<b>4.444.065.374</b>	<b>159.757.808.970</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>358.326.181.085</b>	<b>9.270.059.664</b>	<b>12.074.410.276</b>	<b>450.909.429</b>	<b>380.121.560.454</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>352.358.302.628</b>	<b>6.999.820.401</b>	<b>7.093.523.982</b>	<b>141.986.385</b>	<b>366.593.633.396</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>20.208.796.333.675</b>	<b>32.660.976.986</b>	<b>4.485.757.245</b>	<b>20.245.943.067.906</b>
Đầu tư XDCB hoàn thành	95.335.239.792	-	-	95.335.239.792
Mua trong năm	-	-	180.000.000	180.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Thanh lý	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Giảm khác	(87.252.855)	-	(260.000.000)	(347.252.855)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.304.044.320.612</b>	<b>32.560.976.986</b>	<b>4.355.757.245</b>	<b>20.340.961.054.843</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.359.434.437.834</b>	<b>122.847.529</b>	<b>3.169.173.747</b>	<b>4.362.726.459.110</b>
Khấu hao trong năm	671.529.623.336	-	487.726.372	672.017.349.708
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Thanh lý	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Giảm khác	-	-	(63.333.332)	(63.333.332)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.030.964.061.170</b>	<b>22.847.529</b>	<b>3.543.566.787</b>	<b>5.034.530.475.486</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>15.849.361.895.841</b>	<b>32.538.129.457</b>	<b>1.316.583.498</b>	<b>15.883.216.608.796</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.273.080.259.442</b>	<b>32.538.129.457</b>	<b>812.190.458</b>	<b>15.306.430.579.357</b>

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 đều là 2.129.694.023.235 đồng.

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.556.842.878.066 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T số 14/HĐ.B.O.T-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang và các phụ lục hợp đồng. Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022. Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B.O.T năm 2019, Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án.

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

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

**b. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.589.403.280.563 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm này là 9%.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**c. Dự án Mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh**

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà Nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước.

Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 50%.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 698.254.877.278 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006. Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011. Theo hợp đồng B.O.T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 10,466%.

Tại ngày mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 276.430.752.980 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm 3 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.488.940.476.885 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 01 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận** (tiếp theo)

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

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 2,54%.

**f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên**

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 35% doanh thu thu phí của dự án.

Tỷ lệ khấu hao của các dự án BOT có thể được điều chỉnh khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế hàng năm.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T đang đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nghĩa vụ tài chính khác (*chi tiết xem tại Thuyết minh V.21*).

**Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý****Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm**

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

**Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới**

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

**Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu**

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T có phần vốn hỗ trợ của Ngân sách Nhà Nước, được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2021 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 495.607.637.262 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng (ii) VND	Sàn thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>752.840.410.012</b>	<b>15.316.691.209</b>	<b>50.967.649.912</b>	<b>824.961.738.501</b>
Tăng trong năm	-	-	108.135.275	1.855.965.347	1.964.100.622
Giảm khác	-	-	(3.967.948.580)	-	(3.967.948.580)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>752.840.410.012</b>	<b>11.456.877.904</b>	<b>52.823.615.259</b>	<b>822.957.890.543</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>839.830.635</b>	<b>82.307.935.828</b>	<b>944.669.772</b>	<b>7.282.917.917</b>	<b>91.375.354.152</b>
Khấu hao trong năm	-	25.095.589.792	113.473.678	1.965.817.945	27.174.881.415
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	-	(774.552.676)	-	-	(774.552.676)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>839.830.635</b>	<b>106.628.972.944</b>	<b>1.058.143.450</b>	<b>9.248.735.862</b>	<b>117.775.682.891</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>670.532.474.184</b>	<b>14.372.021.437</b>	<b>43.684.731.995</b>	<b>733.586.384.349</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>646.211.437.068</b>	<b>10.398.734.454</b>	<b>43.574.879.397</b>	<b>705.182.207.652</b>

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 01 năm 2056). Công ty đã sử dụng lô đất này để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.21).

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	82.486.233.998	69.080.320.893
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	55.019.094.486	73.542.553.925
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) từ cho thuê bất động sản</b>	<b>27.467.139.512</b>	<b>(4.462.233.032)</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II (i)	1.332.249.983.824	1.118.261.929.718
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III (ii)	1.073.347.724.103	1.054.975.540.735
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (iii)	409.394.982.880	401.472.695.889
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	67.086.113.748	66.751.454.808
Các dự án khác	129.950.876.524	74.560.189.996
<b>Cộng</b>	<b>3.012.029.681.079</b>	<b>2.716.021.811.146</b>

(i) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Phường Tân Tạo (trước đây là Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(ii) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường Bình Phú (trước đây là Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong quá trình xây dựng.

Giá trị ghi sổ của dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của hai Dự án NBB Garden II và NBB Garden III bao gồm 383.230.168.491 đồng là giá trị tăng thêm của hai dự án do định giá lại giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất công ty NBB.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang** (tiếp theo)**Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.716.021.811.146</b>	<b>546.874.011.189</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	475.312.243.748	293.134.524.291
Tăng do hợp nhất công ty con	-	2.063.226.985.234
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(95.335.239.792)	(136.832.091.073)
Chuyển sang chi phí trả trước	(24.528.618.265)	(56.415.964.555)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(291.544.857)
Tăng/giảm khác	(59.440.515.758)	6.325.890.917
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.012.029.681.079</b>	<b>2.716.021.811.146</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)	20.481.200	378.085.333.380	323.602.960.000	(54.482.373.380)	11.731.100	246.447.201.255	185.351.380.000	(61.095.821.255)
Các cổ phiếu khác		-	-	-		3.877.349.883	3.096.880.000	(802.106.383)
<b>Cộng</b>		<b>378.085.333.380</b>	<b>323.602.960.000</b>	<b>(54.482.373.380)</b>		<b>250.324.551.138</b>	<b>188.448.260.000</b>	<b>(61.897.927.638)</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(61.897.927.638)	(23.757.402.091)
Hoàn nhập/(trích lập) dự phòng trong năm	7.415.554.258	(38.140.525.547)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(54.482.373.380)</b>	<b>(61.897.927.638)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	(4.579.636.245)	4.579.636.245	(4.579.636.245)
<b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b>		-		-

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Giá trị ghi nhận đầu năm</b>	-	<b>827.679.462.022</b>
<b>Thay đổi trong năm</b>	-	<b>(827.679.462.022)</b>
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	-	120.527.827
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết</i>	-	120.527.827
Tái cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	-	(827.799.989.849)
<b>Giá trị ghi nhận cuối năm</b>	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront (i)		803.369.650.000		-		803.369.650.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)
Công ty Cổ phần Pearl City	-	-		-	2.040.000	20.400.000.000		-
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000		-		19.998.000.000		-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	950.000	16.150.000.000		-	950.000	16.150.000.000		-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)	500.000	5.000.000.000		(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hifill		2.000.000.000		(2.000.000.000)		2.000.000.000		(2.000.000.000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG		1.000.000.000		(1.000.000.000)		1.000.000.000		(1.000.000.000)
<b>Cộng</b>		<b>877.217.650.000</b>		<b>(24.688.430.000)</b>		<b>897.617.650.000</b>		<b>(24.688.430.000)</b>

(i) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, CII Invest, công ty con của Công ty, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phần (tương ứng với 80,001% vốn góp) với giá gốc khoản đầu tư là 615.568.346.261 đồng trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront) với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(24.688.430.000)</b>	<b>(22.688.430.000)</b>
Tăng do hợp nhất công ty con	-	(2.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(24.688.430.000)</b>	<b>(24.688.430.000)</b>
<b>d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>2.312.744.365.592</u>	<u>819.621.074.884</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trái phiếu	<u>150.000.000.000</u>	<u>151.000.000.000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>2.462.744.365.592</u></b>	<b><u>970.621.074.884</u></b>

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn từ 175 ngày đến 12 tháng, được hưởng lãi suất dao động từ 1,9%/năm đến 5,7%/năm.

Đầu tư trái phiếu của Công ty là các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất được hưởng trong năm từ 5,675%/năm đến 5,98%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác (ii) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (iii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế hoãn lại</b>						
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>241.887.851.822</b>	-	-	-	<b>5.974.978.696</b>	<b>247.862.830.518</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	20%
Tăng do đánh giá lại giá trị nợ tiềm tàng công ty NBB tại ngày mua	-	-	(61.946.660.000)	-	-	(61.946.660.000)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	(6.021.980.861)	(6.021.980.861)
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988	(23.175.006.387)	-	-	(90.563.230.960)	(93.580.916.359)
Tăng khác	-	-	-	-	(220.704.000)	(220.704.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>221.730.530.834</b>	<b>23.175.006.387</b>	<b>61.946.660.000</b>	-	<b>102.780.894.517</b>	<b>409.633.091.738</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988	(22.272.522.319)	-	-	(75.427.176.140)	(77.542.377.471)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>201.573.209.846</b>	<b>45.447.528.706</b>	<b>61.946.660.000</b>	-	<b>178.208.070.657</b>	<b>487.175.469.209</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội (i) VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác (ii) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (iii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>b. Thuế hoãn lại phải trả</b>						
<b>Số dư đầu năm trước</b>	-	-	<b>167.180.762.953</b>	-	<b>32.565.149.225</b>	<b>199.745.912.178</b>
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%
Tăng do đánh giá lại giá trị tài sản công ty NBB tại ngày mua	-	-	92.909.516.498	-	-	92.909.516.498
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	786.852.028	-	786.852.028
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(12.978.005.920)	4.211.226.775	2.012.616.882	(6.754.162.263)
<b>Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)</b>	-	-	<b>247.112.273.531</b>	<b>4.998.078.803</b>	<b>34.577.766.107</b>	<b>286.688.118.441</b>
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(12.978.005.920)	(4.211.226.775)	22.723.587.470	5.534.354.775
Giảm khác	-	-	-	-	(2.007.500)	(2.007.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	-	-	<b>234.134.267.611</b>	<b>786.852.028</b>	<b>57.299.346.077</b>	<b>292.220.465.716</b>
<b>Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>						<b>(72.008.022.696)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hợp đồng B.O.T Dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong thời gian thi công là 14%/năm. Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ phát sinh trong giai đoạn này được ghi nhận vào thu nhập tài chính của kỳ phát sinh và sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí khi dự án đi vào hoạt động. Công ty đã thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% cho giá trị lãi vốn chủ nêu trên, đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng mức thuế suất để phản ánh khoản thuế sẽ được khấu trừ trong tương lai khi phát sinh doanh thu thu phí. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư lãi bảo toàn vốn chủ của Dự án còn được khấu trừ là 1.007.866.049.287 đồng (xem Thuyết minh V.5), theo đó giá trị thuế thu nhập còn được khấu trừ tương ứng là 201.573.209.846 đồng.

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

- Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận: Công ty ghi nhận tài sản thuế hoãn lại cho khoản lãi bảo toàn vốn chủ và chênh lệch lãi suất đi vay của dự án là 598.534.808.898 đồng với mức thuế suất 5%, tương ứng 29.926.740.445 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận thuế hoãn lại là thuế suất ưu đãi của Dự án vì Công ty dự kiến sẽ thu hồi đủ các khoản lợi ích này trong thời gian dự án được ưu đãi thuế;
- Dự án B.O.T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương: số dư lãi vốn chủ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 109.070.894.312 đồng, thuế hoãn lại tương ứng là 15.520.788.261 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận tài sản thuế hoãn lại của dự án này là 14,23%, được tính theo thuế suất bình quân của các kỳ dự kiến thu hồi tài sản.

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

- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 576.440.192.427 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 115.288.038.484 đồng;
- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT741 tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 129.683.563.145 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 25.936.712.629 đồng;

Các khoản thuế hoãn lại phải trả này sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm.

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án bất động sản đã bán và thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị tăng thêm khi đánh giá lại Dự án NBB Garden II, NBB Garden III và Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi khi hợp nhất kinh doanh Công ty NBB. Số dư Tài sản thuế hoãn lại và Thuế hoãn lại phải trả từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này lần lượt là 61.946.660.000 đồng và 92.909.516.498 đồng. Các khoản thuế hoãn lại này sẽ được hoàn nhập vào kỳ thanh toán nghĩa vụ nợ hoặc chuyển nhượng tài sản. Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được chuyển nhượng hay khi nợ phải trả được thanh toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại****Hoàn thành việc xác định giá trị hợp lý đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện**

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

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty NBB tại ngày mua. Theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Công ty đã áp dụng hồi tố được trình bày tại thuyết minh VII.3 (Thuyết minh về số liệu so sánh).

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

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý (Trình bày lại) VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền		16.797.858.461	-	16.797.858.461
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		338.893.505.293	-	338.893.505.293
Trả trước cho người bán ngắn hạn		356.619.575.517	-	356.619.575.517
Các khoản phải thu ngắn hạn		319.036.979.801	-	319.036.979.801
Hàng tồn kho	(i)	1.661.847.911.823	81.317.413.998	1.743.165.325.821
Tài sản ngắn hạn khác		56.348.247.750	-	56.348.247.750
Phải thu dài hạn khác		2.332.104.403.629	-	2.332.104.403.629
Tài sản cố định hữu hình		188.681.745.873	-	188.681.745.873
Tài sản cố định vô hình		31.377.827.986	-	31.377.827.986
Bất động sản đầu tư		9.323.417.825	-	9.323.417.825
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(i)	1.679.996.816.743	383.230.168.491	2.063.226.985.234
Đầu tư tài chính dài hạn		36.550.000.000	-	36.550.000.000
Chi phí trả trước dài hạn		228.902.295.899	-	228.902.295.899
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(ii)	6.021.980.861	61.946.660.000	67.968.640.861
Lợi thế thương mại		37.000.000.000	-	37.000.000.000
<b>Tổng tài sản</b>		<b>7.299.502.567.461</b>	<b>526.494.242.489</b>	<b>7.825.996.809.950</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý (Trình bày lại) VND
<b>Nợ phải trả</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn		(98.315.597.251)	-	(98.315.597.251)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		(51.407.978.226)	-	(51.407.978.226)
Nợ ngắn hạn		(104.508.314.281)	-	(104.508.314.281)
Phải trả ngắn hạn khác		(1.240.195.222.749)	-	(1.240.195.222.749)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		(547.073.161.316)	-	(547.073.161.316)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	(ii)	(322.879.240.867)	(309.733.300.000)	(632.612.540.867)
Phải trả dài hạn khác		(575.626.580.252)	-	(575.626.580.252)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		(2.534.942.000.000)	-	(2.534.942.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(i)	(786.852.028)	(92.909.516.498)	(93.696.368.526)
Nợ dài hạn		(3.107.962.187)	-	(3.107.962.187)
<b>Tổng nợ phải trả</b>		<b>(5.478.842.909.157)</b>	<b>(402.642.816.498)</b>	<b>(5.881.485.725.655)</b>
<b>Giá trị của tài sản thuần có thể xác định được</b>				
		<b>1.820.659.658.304</b>	<b>123.851.425.991</b>	<b>1.944.511.084.295</b>
Tổng giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh (iii)				1.289.282.005.380
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				968.250.467.402
<b>Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần</b>				<b>2.257.532.472.782</b>
<b>Lợi thế thương mại</b>				<b>313.021.388.487</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua (Trình bày lại) VND
<b>Hàng tồn kho</b>			
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	1.145.954.324.421	81.317.413.998	1.227.271.738.419
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>			
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	813.561.214.089	253.055.710.474	1.066.616.924.563
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	865.094.354.470	130.174.458.017	995.268.812.487
<b>Cộng chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>1.678.655.568.559</b>	<b>383.230.168.491</b>	<b>2.061.885.737.050</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>			
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	-	16.263.482.800	16.263.482.800
Dự án đầu tư bất động sản NBB II	-	50.611.142.095	50.611.142.095
Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III	-	26.034.891.603	26.034.891.603
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>92.909.516.498</b>	<b>92.909.516.498</b>

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

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

Tiền chi để mua thêm 2,09% cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Giá trị hợp lý của 49,55% cổ phần đã nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	1.235.845.090.057
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>1.289.282.005.380</b>

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ việc nắm giữ quyền kiểm soát công ty con	16.797.858.461
Tiền chi mua thêm cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua</b>	<b>(36.639.056.862)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)**Biến động của lợi thế thương mại trong năm**

	Giá trị ghi sổ VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	2.600.636.223.354
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.600.636.223.354</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.759.929.933.900
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	217.119.778.783
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.977.049.712.683</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	840.706.289.454
<b>Số cuối năm</b>	<b>623.586.510.671</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

Tại ngày khóa sổ, giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả người bán đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	69.913.652.574	83.562.382.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	28.981.544.964	37.328.789.023
Công ty TNHH TM - DV Đại Dũng	-	143.380.914.855
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	-	37.736.691.002
Các đối tượng khác	396.745.389.732	380.476.767.860
<b>Cộng</b>	<b>495.640.587.270</b>	<b>682.485.544.877</b>

**17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	69.064.747.700	76.799.711.943
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	35.766.206.100	39.546.105.100
Các khách hàng khác	11.463.122.987	41.958.724.966
<b>Cộng</b>	<b>116.294.076.787</b>	<b>158.304.542.009</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	Số cuối năm VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	489.865.770	2.877.476.465	2.877.476.465	-	489.865.770
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.598.618.032	11.750.905	10.226.270.936	-	11.813.138.063
Thuế thu nhập cá nhân	188.539.130	347.261.681	1.014.942.300	-	856.219.749
Các khoản khác	572.631.439	1.085.356.394	2.078.990.455	206.547.743	1.359.717.757
<b>Cộng</b>	<b>2.849.654.371</b>	<b>4.321.845.445</b>	<b>16.197.680.156</b>	<b>206.547.743</b>	<b>14.518.941.339</b>
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	16.027.891.858	212.306.181.605	210.464.446.239	94.827.838	17.774.799.386
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.918.887.608	103.401.507.000	103.436.471.429	-	50.883.923.179
Thuế thu nhập cá nhân	5.605.617.447	48.197.902.641	46.660.382.613	5.326.884	7.137.810.591
Các khoản thuế và phí, lệ phí khác	13.135.853.305	15.574.990.600	28.710.843.905	-	-
<b>Cộng</b>	<b>85.688.250.218</b>	<b>379.480.581.846</b>	<b>389.272.144.186</b>	<b>100.154.722</b>	<b>75.796.533.156</b>

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	88.265.640.580	103.748.613.375
Chi phí thi công công trình	33.331.172.945	74.534.285.319
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.563.328.725	12.417.886.849
<b>Cộng</b>	<b>133.160.142.250</b>	<b>190.700.785.543</b>

**20. Phải trả khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.442.206.752.824	1.418.983.992.045
Phải trả chi phí lãi vay	197.079.728.559	229.316.249.939
Quỹ bảo tri phải trả	96.433.509.433	168.243.752.606
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	64.225.014.700	125.651.559.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.323.038.328	199.374.720.886
Các khoản thu hộ	6.921.387.091	29.940.276.156
Các khoản phải trả, phải nộp khác	72.623.186.044	31.950.517.866
<b>Cộng</b>	<b>1.904.812.616.979</b>	<b>2.203.461.069.298</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	77.412.453.473	34.917.535.312
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.083.176.294	8.047.085.036
<b>Cộng</b>	<b>86.495.629.767</b>	<b>42.964.620.348</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.991.308.246.746</b>	<b>2.246.425.689.646</b>
Trong đó, phải trả khác là bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	28.712.329	43.698.630

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm			Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Ngân hàng VIB	609.800.000.000	609.800.000.000	609.800.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng Vietinbank	573.500.000.000	573.500.000.000	542.000.000.000	569.000.000.000	-	600.500.000.000	600.500.000.000
Ngân hàng Vietcombank	335.000.000.000	335.000.000.000	385.000.000.000	150.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng BIDV	246.498.242.621	246.498.242.621	861.028.580.764	1.195.963.426.197	-	581.433.088.054	581.433.088.054
Ngân hàng TMCP Phương Đông	122.910.000.000	122.910.000.000	710.440.000.000	1.036.260.000.000	-	448.730.000.000	448.730.000.000
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng HDBank	-	-	765.025.000.000	2.146.025.000.000	-	1.381.000.000.000	1.381.000.000.000
Các công ty chứng khoán	84.001.472.319	84.001.472.319	57.618.527.324	90.364.431.963	-	116.747.376.958	116.747.376.958
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	143.149.702.684	143.149.702.684	50.364.665.489	458.060.561.847	4.111.999.999	554.957.599.041	554.957.599.041
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	1.216.307.334.058	1.216.307.334.058				851.542.101.992	851.542.101.992
Mệnh giá trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	588.000.000.000	588.000.000.000				180.000.000.000	180.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	(10.356.681.328)	(10.356.681.328)				(7.676.181.328)	(7.676.181.328)
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn (xem Thuyết minh V.23)	(106.180.475)	(106.180.475)				-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.958.703.889.879</b>	<b>3.958.703.889.879</b>	<b>3.981.276.773.577</b>	<b>5.700.673.420.007</b>	<b>4.111.999.999</b>	<b>4.912.233.984.717</b>	<b>4.912.233.984.717</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm			Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>14.004.155.386.241</b>	<b>14.004.155.386.241</b>	<b>2.260.286.162.978</b>	<b>1.479.546.290.111</b>	-	<b>13.588.180.745.440</b>	<b>13.588.180.745.440</b>
Ngân hàng Vietcombank	8.035.016.250.970	8.035.016.250.970	120.000.000.000	703.335.232.509	-	8.618.351.483.479	8.618.351.483.479
Ngân hàng VPBank	3.535.659.263.120	3.535.659.263.120	905.461.263.120	82.396.000.000	-	2.712.594.000.000	2.712.594.000.000
Ngân hàng TPBank	1.218.877.726.460	1.218.877.726.460	1.052.711.059.790	22.000.000.000	-	188.166.666.670	188.166.666.670
Ngân hàng Vietinbank	1.155.024.000.000	1.155.024.000.000	-	73.671.057.602	-	1.228.695.057.602	1.228.695.057.602
Ngân hàng BIDV	759.279.505.691	759.279.505.691	-	228.544.000.000	-	987.823.505.691	987.823.505.691
Ngân hàng HDBank	-	-	92.400.000.000	300.000.000.000	-	207.600.000.000	207.600.000.000
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	10.000.000.000	10.000.000.000	11.100.000.000	11.100.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	506.605.974.058	506.605.974.058	78.613.840.068	58.500.000.000	-	486.492.133.990	486.492.133.990
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.216.307.334.058)	(1.216.307.334.058)				(851.542.101.992)	(851.542.101.992)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm			Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>2.215.425.637.350</b>	<b>2.235.000.000.000</b>	<b>774.736.181.328</b>	-	-	<b>1.846.008.956.022</b>	<b>1.863.000.000.000</b>
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 CII B2426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII B2427001	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 CII H2427002	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 CII H2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CII H2427003	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	-
<b>Cộng vay và nợ dài hạn</b>	<b>16.219.581.023.591</b>	<b>16.239.155.386.241</b>	<b>3.035.022.344.306</b>	<b>1.479.546.290.111</b>	<b>-</b>	<b>15.434.189.701.462</b>	<b>15.451.180.745.440</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:***Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn*

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	1.216.307.334.058	851.542.101.992
Trong năm thứ hai	1.239.816.726.459	736.206.749.599
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.231.039.307.999	6.352.501.159.669
Sau năm năm	6.533.299.351.783	6.499.472.836.172
	<b>15.220.462.720.299</b>	<b>14.439.722.847.432</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.216.307.334.058)	(851.542.101.992)
<b>Cộng</b>	<b>14.004.155.386.241</b>	<b>13.588.180.745.440</b>

*Lịch thanh toán trái phiếu*

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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
	<b>2.823.000.000.000</b>	<b>2.043.000.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(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)
<b>Cộng</b>	<b>2.215.425.637.350</b>	<b>1.846.008.956.022</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CI1012029\_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115.000.000.000 đồng.

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Trái chủ: Phát hành ra công chúng cho nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 14 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 02 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 (mã chứng khoán: CI121029) đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

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

*Trái phiếu CII12502 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 10 tháng 7 năm 2025;
- Kỳ hạn: 05 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10,25%/năm đối với 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest").

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CI12503 với tổng mệnh giá phát hành là 280 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.800;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty và Công ty con của Công ty;
- Ngày phát hành: 30 tháng 12 năm 2025;
- Kỳ hạn: 05 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định áp dụng cho 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5%/năm và bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) của 4 (bốn) ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (lãi suất tham khảo áp dụng cho Khu vực thành phố Hà Nội), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi đó. Nếu Lãi Suất xác định cho bất kỳ kỳ tính lãi nào sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 9,8% (chín phẩy tám phần trăm)/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 9,8% (chín phẩy tám phần trăm)/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

*Trái phiếu CI12427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 17 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CI121029 (mã chứng khoán: CI121029) đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII12501 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 24 tháng 6 năm 2025;
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định áp dụng cho 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 10,25%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5%/năm và bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) của 4 (bốn) ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (lãi suất tham khảo áp dụng cho Khu vực thành phố Hà Nội), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi đó. Nếu Lãi Suất xác định cho bất kỳ kỳ tính lãi nào sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 10% (mười phần trăm)/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 10% (mười phần trăm)/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Góp vốn Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (CII Invest).

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)

Trái phiếu CIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng

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

**22. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Trình bày lại) VND
Tiền sử dụng đất các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng (i)	630.733.300.000	630.733.300.000
Dự phòng phải trả khác	1.666.513.634	6.854.591.467
<b>Cộng</b>	<b>632.399.813.634</b>	<b>637.587.891.467</b>

(i) Đây là giá trị tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao và đưa vào sử dụng do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") đầu tư và phát triển, bao gồm Dự án Diamond Riverside và Dự án City Gate. Như đã trình bày tại Thuyết minh V.15, đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Công ty xác định tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch trọng yếu với giá trị mà Công ty NBB đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty NBB tại ngày mua với tổng giá trị là 321.000.000.000 đồng. Do vậy, Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất phần tăng thêm với giá trị là 309.733.300.000 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	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
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	106.180.475				-	
<b>Cộng</b>	<b>1.551.678.288.780</b>	<b>2.530.827.200.000</b>	<b>1.056.901.040.068</b>	<b>2.332.543.254.041</b>	<b>2.827.214.322.278</b>	<b>2.828.062.900.000</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong năm thứ hai	-	14.994.000.000
Sau năm năm	1.593.475.935.081	2.813.068.900.000
	<b>1.593.475.935.081</b>	<b>2.828.062.900.000</b>
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(879.801.784)	(848.577.722)
<b>Cộng</b>	<b>1.592.596.133.297</b>	<b>2.827.214.322.278</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu CII425001 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000.000.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 20.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 18 tháng 8 năm 2025;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10% (mười một phần trăm)/năm đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên (kỳ tính lãi 3 tháng). Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,5% (ba phẩy năm phần trăm) và Lãi Suất Tham Chiếu. Lãi Suất Tham Chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy) do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày xác định lãi suất (ngày làm việc thứ 7 trước ngày đầu tiên của mỗi kỳ tính lãi);
- Thời gian chuyển đổi: Chuyển đổi thành 9 (chín) đợt, số lượng trái phiếu thực hiện chuyển đổi từ đợt 1 đến đợt 8 do nhà đầu tư tự quyết định, đối với đợt chuyển đổi 9, nhà đầu tư bắt buộc phải chuyển đổi toàn bộ số trái phiếu đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông;
  - o Đợt chuyển đổi 1: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2027
  - o Đợt chuyển đổi 2: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2028
  - o Đợt chuyển đổi 3: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2029
  - o Đợt chuyển đổi 4: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2030
  - o Đợt chuyển đổi 5: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2031
  - o Đợt chuyển đổi 6: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2032
  - o Đợt chuyển đổi 7: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2033
  - o Đợt chuyển đổi 8: Vào ngày 25 tháng 01 năm 2034
  - o Đợt chuyển đổi 9: Vào ngày đáo hạn
- Giá chuyển đổi: 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) VND/cổ phần phổ thông;
- Ngày đáo hạn trái phiếu: 18 tháng 8 năm 2035;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:8 (mỗi trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 8 cổ phần phổ thông);
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
  - (i) Thanh toán trước hạn toàn bộ trái phiếu CII012029\_G (mã chứng khoán: CII012029\_G) được phát hành bởi Công ty ngày 31 tháng 01 năm 2019 và đáo hạn ngày 31 tháng 01 năm 2029 ("Trái phiếu CII012029\_G") với số tiền là 1.035.000.000.000 đồng;
  - (ii) Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") với số tiền là 500.000.000.000 đồng.
  - (iii) Góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với số tiền là 465.000.000.000 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông);
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
  - (i) Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận, phát hành vào ngày 29 tháng 01 năm 2024 với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng;
  - (ii) Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn, phát hành vào ngày 07 tháng 02 năm 2024 với số tiền là 523.068.900.000 đồng;
  - (iii) Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã tiến hành đợt chuyển đổi trái phiếu đầu tiên với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu, tương đương tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá là 2.282.241.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.224.170 cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

*Trái phiếu CII42013 (mã cũ: CII\_C\_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng.*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã tiến hành 10 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 386.173 trái phiếu, tương đương tổng giá trị theo mệnh giá là 386.173.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 37.313.361 cổ phiếu. Giá chuyển đổi từ đợt 6 cho đến đợt 10 được cố định là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi này đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>3.183.648.130.000</b>	<b>387.336.668.802</b>	-	<b>6.660.084.447</b>	<b>300.071.938.881</b>	<b>2.438.402.693.582</b>	<b>2.189.208.705.236</b>	<b>8.505.328.220.948</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	259.680.961.017	361.061.209.935	620.742.170.952
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	-	-	13.876.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(119.448.726.267)	(306.478.593.638)	(425.927.319.905)
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	968.250.467.402	968.250.467.402
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	13.136.200.000	13.136.200.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(89.873.986.055)	(504.607.362.955)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	19.598.206.843	(45.288.342.446)	(5.726.302.444)	(31.416.438.047)
Giảm khác	-	-	-	-	(8.531.098.448)	8.638.212.530	(349.072.157)	(241.958.075)
<b>Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)</b>	<b>3.197.524.130.000</b>	<b>387.336.668.802</b>	-	<b>6.660.084.447</b>	<b>311.139.047.276</b>	<b>2.127.251.421.516</b>	<b>3.129.228.628.279</b>	<b>9.159.139.980.320</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	132.899.164.240	244.070.147.611	376.969.311.851
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 năm	-	-	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)	-	-
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(111.103.072.633)	(303.618.785.652)	(414.721.858.285)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	86.999.590.000	86.999.590.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(124.530.262.460)	(436.999.772.960)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	26.814.875.363	(65.163.257.586)	(7.503.545.455)	(45.851.927.678)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	(9.971.984)	1.904.541.692	6.542.855.706	8.437.425.414
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.254.504.210.000</b>	<b>33.056.474.484</b>	<b>942.961.555.395</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>68.086.105.745</b>	<b>1.630.009.945.957</b>	<b>3.031.188.628.029</b>	<b>11.966.467.004.057</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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 phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất 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 phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	139.173.326.400	122.221.846

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số các khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa trích lập dự phòng các khoản nợ này. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa dự phòng bao gồm:

- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi đã mất khả năng thanh toán.

- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty nhưng hiện đã mất khả năng thanh toán.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thu phí giao thông	2.603.416.897.266	2.559.759.970.359
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	153.476.003.318	132.164.785.671
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	145.031.492.792	325.186.198.100
Doanh thu cung cấp dịch vụ	86.912.392.615	89.433.701.295
Doanh thu bán hàng	80.071.867.934	75.951.275.253
	<b>3.068.908.653.925</b>	<b>3.182.495.930.678</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(102.449.115.744)	(102.449.115.744)
Hàng bán bị trả lại	(496.724.560)	(52.303.858.814)
	<b>(102.945.840.304)</b>	<b>(154.752.974.558)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.965.962.813.621</b>	<b>3.027.742.956.120</b>
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại <i>Thuyết minh VII.2</i> )	-	25.493.535.841

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	881.868.645.540	759.368.705.240
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	164.589.586.339	212.088.249.365
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	114.783.477.630	249.651.146.661
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	65.902.291.425	76.656.993.788
Giá vốn hàng đã bán	77.282.579.247	72.772.624.975
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	197.103.801	(7.001.385.387)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.304.623.683.982</u></b>	<b><u>1.363.536.334.642</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập tài chính khác từ dự án B.O.T (i)	355.139.296.163	359.042.773.308
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	334.221.216.461	322.329.702.817
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	75.000.000.000	20.000.000.000
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	56.811.763.629	462.595.753
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết khi nắm quyền kiểm soát (Thuyết minh V.15)	-	430.300.397.259
Doanh thu tài chính khác	11.705.334.153	751.549.682
<b>Cộng</b>	<b><u>832.877.610.406</u></b>	<b><u>1.132.887.018.819</u></b>
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	-	40.418.522.821

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5, khoản thu nhập phát sinh trong năm là các khoản lợi ích tài chính từ một số dự án B.O.T Công ty đang khai thác, được ghi nhận nhằm phản ánh hợp lý giá trị tài sản của Công ty khi đầu tư vào các dự án này. Trong đó, giá trị các khoản lợi ích tài chính được ghi nhận trong năm của Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương lần lượt là 297.574.101.943 đồng và 57.565.194.220 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.287.213.324.413	1.299.557.806.901
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	72.499.113.832	64.842.437.178
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	44.440.794.216	34.002.020.217
Lỗ chuyển nhượng công ty con và các khoản đầu tư tài chính	26.906.512.265	46.232.614.534
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(7.415.554.258)	38.140.525.547
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	-	31.625.000.000
Chi phí tài chính khác	19.310.270.203	15.682.336.456
<b>Cộng</b>	<b>1.442.954.460.671</b>	<b>1.530.082.740.833</b>
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	1.622.043.834	28.328.273.973

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí vận hành trạm thu phí	63.555.214.839	52.656.970.749
Chi phí nhân viên	8.232.184.368	8.535.855.526
Chi phí môi giới, hoa hồng	2.013.050.580	1.789.435.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	8.680.352.679	20.779.025.948
<b>Cộng</b>	<b>82.480.802.466</b>	<b>83.761.287.417</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Phân bổ lợi thế thương mại	217.120.424.927	275.413.669.620
Chi phí nhân viên quản lý	87.122.923.877	103.131.807.074
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	69.191.307.996	68.670.293.293
Thuế, phí và lệ phí	10.356.098.659	1.251.424.751
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.723.862.325	2.260.413.436
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	61.341.278.553	39.654.399.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.110.920.354	30.309.311.853
Chi phí bằng tiền khác	21.826.260.615	20.088.133.673
<b>Cộng</b>	<b>479.793.077.306</b>	<b>540.779.453.177</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	7.710.132.731	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	7.272.727	6.871.694.390
Các khoản thu nhập khác	14.467.601.349	6.620.614.212
<b>Cộng</b>	<b>22.185.006.807</b>	<b>13.492.308.602</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng	79.538.442.262	36.290.967.589
Các khoản lãi chậm nộp thuế	13.869.321.442	20.608.493.879
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	8.594.914.309	-
Các khoản chi phí khác	3.992.191.849	3.266.785.362
<b>Cộng</b>	<b>105.994.869.862</b>	<b>60.166.246.830</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	95.305.493.536	74.345.627.001
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	4.911.753.856	1.164.029.138
<b>Cộng</b>	<b>100.217.247.392</b>	<b>75.509.656.139</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	132.899.164.240	259.680.961.017
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(17.500.979.458)	(26.754.731.532)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>115.398.184.782</b>	<b>232.926.229.485</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	545.099.066	318.778.612
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>212</b>	<b>731</b>

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (trước lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Trong năm, Công ty có các trái phiếu chuyển đổi là công cụ vốn tiềm năng. Khi tính lãi suy giảm trên cổ phiếu, Công ty giả định rằng tất cả trái phiếu chuyển đổi này được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. Việc chuyển đổi các trái phiếu này làm tăng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông do không còn phải ghi nhận chi phí lãi vay, đồng thời làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành giả định. Do việc loại trừ chi phí lãi vay kỳ này lớn hơn ảnh hưởng pha loãng từ số lượng cổ phiếu phát hành thêm dẫn đến lãi suy giảm trên cổ phiếu cao hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu (tác động suy giảm ngược). Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	115.398.184.782	232.926.229.485
Điều chỉnh tăng lãi của các trái phiếu chuyển đổi trong kỳ	75.798.797.615	213.025.904.347
<b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>191.196.982.397</b>	<b>445.952.133.832</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	545.099.066	318.778.612
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi	143.231.896	265.333.738
<b>Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>688.330.962</b>	<b>584.112.350</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>278</b>	<b>763</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết này như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	85.858.363.763	78.936.272.004
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	212.552.019.145	237.621.969.445
Sau năm năm	111.091.207.791	155.518.770.852
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>409.501.590.699</b>	<b>472.077.012.301</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Công ty liên kết trước khi trở thành công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết của công ty NBB
Các thành viên Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Như đã trình bày tại Thuyết minh về cấu trúc Công ty, Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày 18 tháng 3 năm 2024. Do vậy các giao dịch phát sinh với nhóm Công ty NBB được bày trong thuyết minh bên dưới là các giao dịch phát sinh trong giai đoạn khi NBB còn là công ty liên kết của Công ty. Toàn bộ số dư với Công ty NBB tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các giao dịch phát sinh từ sau ngày kiểm soát công ty con đã được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm**

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	25.493.535.841
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	39.805.955.698
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	612.567.123
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>40.418.522.821</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>1.622.043.834</b>	<b>460.273.973</b>
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.070.487.671	-
Ông Dương Quang Châu	427.947.946	-
Ông Lê Toàn	123.608.217	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	460.273.973
<b>Chi phí hợp tác kinh doanh</b>	<b>-</b>	<b>27.868.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	27.868.000.000
<b>Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan</b>	<b>1.622.043.834</b>	<b>28.328.273.973</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

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

**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày</b>		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.938.464.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	570.314.068.524
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	300.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	290.766.338.258
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
<b>Ông Lê Toàn</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả khác</b>		
Chi phí sử dụng vốn	28.712.329	43.698.630
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	23.287.671	25.616.438
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	-	18.082.192
<i>Ông Lê Toàn</i>	5.424.658	-
<b>Cộng</b>	<b>28.712.329</b>	<b>43.698.630</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
Ngắn hạn		
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	-	5.000.000.000
Dài hạn		
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Ông Lê Toàn</i>	2.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.200.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương	10.046.998.000	9.681.737.571
Thưởng	8.781.990.000	7.534.340.000
<b>Cộng</b>	<b>18.828.988.000</b>	<b>17.216.077.571</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty NBB tại ngày mua. Theo đó, Công ty thực hiện áp dụng hồi tố cho giao dịch hợp nhất kinh doanh này theo quy định của chuẩn mực kế toán. Chi tiết ảnh hưởng do áp dụng hồi tố giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty NBB đến các khoản mục của báo cáo tài chính kỳ so sánh được trình bày như bảng dưới đây:

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>8.549.165.025.508</b>	<b>81.317.413.998</b>	<b>8.630.482.439.506</b>
Hàng tồn kho	140	2.294.473.840.247	81.317.413.998	2.375.791.254.245
Hàng tồn kho	141	2.294.750.070.138	81.317.413.998	2.376.067.484.136
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>28.122.248.202.723</b>	<b>(30.299.608.237)</b>	<b>28.091.948.594.486</b>
Tài sản dài hạn khác	260	5.316.148.529.544	(30.299.608.237)	5.285.848.921.307
Lợi thế thương mại	269	871.005.897.691	(30.299.608.237)	840.706.289.454
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>36.671.413.228.231</b>	<b>51.017.805.761</b>	<b>36.722.431.033.992</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>27.547.027.570.872</b>	<b>16.263.482.800</b>	<b>27.563.291.053.672</b>
Nợ dài hạn	330	18.585.685.374.422	16.263.482.800	18.601.948.857.222
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	270.424.635.641	16.263.482.800	286.688.118.441
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>9.124.385.657.359</b>	<b>34.754.322.961</b>	<b>9.159.139.980.320</b>
Vốn chủ sở hữu	410	9.124.385.657.359	34.754.322.961	9.159.139.980.320
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.124.794.696.523	2.456.724.993	2.127.251.421.516
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	137.929.450.814	2.456.724.993	140.386.175.807
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	3.096.931.030.311	32.297.597.968	3.129.228.628.279
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>36.671.413.228.231</b>	<b>51.017.805.761</b>	<b>36.722.431.033.992</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Số liệu so sánh** (tiếp theo)**BAO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	543.236.178.170	(2.456.724.993)	540.779.453.177
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	618.285.445.959	2.456.724.993	620.742.170.952
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61	257.224.236.024	2.456.724.993	259.680.961.017
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	723	8	731
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	850	(87)	763

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	593.460.023.476	2.456.724.993	595.916.748.469
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	983.820.163.237	(2.456.724.993)	981.363.438.244

**4. Nợ tiềm tàng**

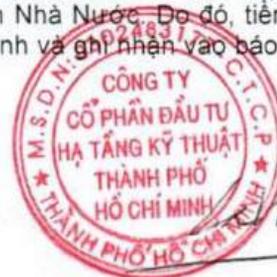
Như đã thuyết minh ở V.15 và V.22, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có cùng các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với tổng giá trị là 630.733.300.000 đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất này.



Nguyễn Thị Thanh Hương  
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng




Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026