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

Địa chỉ: CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM

Điện thoại: 028-3622 1025 Website: www.cii.com.vn



Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

Thông tin chung

16 Quá trình hình thành và phát triển
22 Quá trình thay đổi vốn điều lệ của CII
24 Cấu trúc doanh nghiệp
28 Sơ đồ tổ chức
39 Thông tin cổ phiếu, cơ cấu cổ đông và giao dịch cổ phiếu quỹ

CHƯƠNG 2

Lĩnh vực kinh doanh

43 Lĩnh vực kinh doanh
48 Các rủi ro trọng yếu ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty và biện pháp quản trị rủi ro

CHƯƠNG 3

Tình hình hoạt động trong năm

70 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
84 Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự
86 Tình hình hoạt động quan hệ nhà đầu tư
87 Hoạt động từ thiện

CHƯƠNG 4

Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc

90 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
92 Tình hình tài chính

CHƯƠNG 5

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động quản trị công ty

98 Đánh giá của hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của công ty
107 Kế hoạch của hội đồng quản trị năm 2025

CHƯƠNG 6

Tình hình về hoạt động quản trị công ty năm 2025

110 Hoạt động của Hội đồng quản trị
130 Hoạt động của Ban kiểm soát
135 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

CHƯƠNG 7

Kế hoạch hoạt động năm 2026

148 Đánh giá chung về tình hình hoạt động năm 2026
150 Định hướng và trọng tâm triển khai năm 2026

CHƯƠNG 8

Báo cáo tài chính

158

GIỚI THIỆU

CÔNG TY CII



Tên Công Ty	: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM
Tên viết tắt	: CII
Mã chứng khoán	: CII
Vốn điều lệ	: 6.254.504.210.000 VND (tại ngày 31/12/2025)
Vốn chủ sở hữu	: 11.957.108.313.065 VND (tại ngày 31/12/2025)
Người đại diện pháp luật	: Ông Lê Quốc Bình
Giấy chứng nhận	: Đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 42 ngày 09 tháng 3 năm 2026.
Địa chỉ	: CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại	: 028-3622 1025
Website	: www.cii.com.vn

Tầm nhìn

SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN:

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



SỨ MỆNH:

- Cơ sở hạ tầng là nền tảng phát triển kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng càng hoàn thiện, kinh tế càng phát triển;
- Đầu tư vào các dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu vì sự phát triển bền vững của xã hội, giúp tạo ra nhiều việc làm và nâng cao cuộc sống của người dân;
- Hợp tác chân thành và có trách nhiệm với các đối tác để cùng đạt được lợi nhuận hợp lý, đảm bảo hài hòa lợi ích cho các cổ đông;
- Tạo điều kiện và cơ hội cho mọi thành viên trong công ty phát huy tài năng, không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần xứng đáng với sự đóng góp của mỗi người.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI:

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





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Công ty sẽ phát triển thành một Tập đoàn đầu tư trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng. Công ty sẽ sử dụng linh hoạt trong nhiều công cụ tài chính khác nhau để huy động và thu hồi vốn như:

- Chuyển giao các dự án cho nhà nước (BT)
- Nhận quyền thu phí (BOT)
- Ứng vốn đầu tư cho dự án để nhận chuyển nhượng quyền thu phí
- Mua/Bán lại cổ phần của các công ty dự án BOT, sử dụng đòn bẩy tài chính: bán dòng tiền thu phí tương lai cho ngân hàng hoặc các công ty bảo hiểm..., phát hành cổ phiếu thông qua IPO hoặc phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu...

THÔNG ĐIỆP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ Đông,

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

Thưa Quý Vị,

Bối cảnh kinh tế toàn cầu năm 2025 ghi nhận sự phục hồi không đồng nhất giữa các khu vực. So với giai đoạn áp lực lạm phát và thắt chặt tiền tệ của năm 2024, thị trường năm nay đã có dấu hiệu ổn định hơn nhờ các chính sách nới lỏng từ những nền kinh tế lớn. Tuy nhiên, các rủi ro về nợ công, căng thẳng địa chính trị và rào cản thương mại vẫn là những thách thức trọng yếu đòi hỏi sự điều hành linh hoạt để thúc đẩy đầu tư.

Tại thị trường trong nước, Chính phủ Việt Nam đã thực thi quyết liệt các giải pháp điều hành sát với thực tiễn, giúp nền kinh tế giữ vững đà phục hồi. Chỉ số GDP cả nước năm 2025 đạt 8,02% so với năm 2024. Việc kiểm soát hiệu quả chỉ số giá tiêu dùng (CPI) và ổn định kinh tế vĩ mô tiếp tục khẳng định vị thế của Việt Nam là điểm sáng thu hút đầu tư trong khu vực ASEAN và trên thế giới.

Về phía doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CII") đã chủ động nâng cấp chiến lược quản trị để tối ưu hóa nguồn vốn và cấu trúc tài chính. So với trọng tâm tái cơ cấu của năm 2024, năm 2025 CII đẩy mạnh tốc độ hoàn thiện pháp lý và tiến độ thi công tại các dự án trọng điểm. Việc đưa vào vận hành khai thác các dự án BOT cầu đường giao thông mới đã đạt kết quả tích cực, trực tiếp giảm thiểu rủi ro vận hành và nâng cao hiệu quả kinh doanh so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình hoạt động tại các mảng kinh doanh chính của CII trong năm 2025 như sau:

Đối với mảng hạ tầng giao thông:

Về hoạt động thu phí giao thông:

Doanh thu thu phí giao thông năm 2025 của CII tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng ổn định, đạt hơn 2.603 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT), tăng khoảng 2% so với cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ sự gia tăng lưu lượng phương tiện tại các dự án đang khai thác, cùng với việc điều chỉnh giá vé tại dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, qua đó tiếp tục củng cố nguồn thu bền vững từ hoạt động hạ tầng giao thông của CII.

Về nghiên cứu phát triển dự án mới:

Song song với việc vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu, CII cũng ghi nhận nhiều bước tiến quan trọng trong công tác phát triển các dự án mới:

- Ký kết hợp đồng BOT và khởi công Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (PPP), với tổng mức đầu tư lên đến gần 37,000 tỷ. Dự án là một cấu phần quan trọng của trục cao tốc Bắc – Nam, giữ vai trò then chốt trong việc kết nối TP.HCM với miền Tây Nam bộ, góp phần rút ngắn thời gian di chuyển và tiết giảm chi phí nhiên liệu so với tuyến Quốc lộ 1.
- Được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận là Liên danh Nhà đầu tư lập đề xuất Dự án đường trên cao dọc Quốc lộ 51 từ Ngã tư Vũng Tàu đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp với cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu theo phương thức đối tác công tư. Dự án sẽ giải quyết tình trạng quá tải tại các nút giao trọng điểm trên trục Quốc lộ 51, đồng thời tăng cường khả năng kết nối khu vực TP.HCM và tỉnh Bình Dương với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nâng cao năng lực vận tải và liên kết vùng.
- Ký kết biên bản ghi nhớ với Công ty đầu tư tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh về việc hợp tác nghiên cứu tính khả thi đầu tư Dự án Tăng cường năng lực thông hành tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ cầu Sài Gòn đến nút giao Tân Vạn theo phương thức đối tác công tư (PPP) và các dự án tiềm năng khác.
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh: Hiện tại, phương án đề xuất của CII đã được các Sở, ban ngành đánh giá cao về chất lượng chuyên môn và phù hợp với định hướng phát triển giao thông thông minh và đô thị bền vững của Thành phố.
- Tập trung thẩm định tính khả thi các dự án hạ tầng giao thông mới, được triển khai theo Nghị quyết 98: Dự án mở rộng đường Bắc – Nam (đoạn Nguyễn Văn Linh đến cầu Bà Chiêm) và Dự án nâng cấp Quốc lộ 22.

Đối với mảng bất động sản:

Năm 2025 CII đã đạt được những những bước tiến then chốt trong công tác pháp lý đối với các dự án trọng điểm, cụ thể:

- Nổi bật là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy ("NBB") đã hoàn tất các bước pháp lý quan trọng đối với hai dự án trọng điểm NBB Garden II và NBB Garden III. Những kết quả này đánh dấu bước chuyển quan trọng của NBB từ giai đoạn hoàn thiện pháp lý sang giai đoạn triển khai dự án, tạo tiền đề để Công ty đẩy nhanh tiến độ xây dựng và bán hàng trong các năm tới, qua đó từng bước hình thành nguồn doanh thu và dòng tiền ổn định, làm nền tảng cho tăng trưởng bền vững của NBB.
- Việc Chính phủ ban hành Nghị định 91/2025/NĐ-CP và Nghị quyết 206/2025/QH15 đã góp phần làm rõ cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thanh toán cho các dự án BT chuyển tiếp, bao gồm cả các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, qua đó khơi thông nút thắt pháp lý tồn tại trong nhiều năm.
- Ngoài ra, trong năm 2025, dự án cao ốc văn phòng CII Tower tiếp tục duy trì hoạt động vận hành ổn định và đạt được kết quả kinh doanh tích cực. Tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và diện tích thương mại đạt gần 138,5 tỷ đồng, tăng trưởng 29% so với năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức rất cao, xấp xỉ 99%, phản ánh sức hấp dẫn của dự án cũng như chất lượng dịch vụ vận hành. Những kết quả này không chỉ khẳng định vị thế của CII Tower trên thị trường văn phòng cho thuê, mà còn đóng góp nguồn thu ổn định và bền vững cho CII trong bối cảnh thị trường văn phòng ngày càng cạnh tranh.

Đánh giá công tác huy động và thu hồi vốn:

Huy động vốn:

Năm 2025 ghi nhận những kết quả ấn tượng trong công tác thu xếp vốn của CII:

Hạ tầng giao thông

- CII đã cơ bản hoàn tất công tác thu xếp vốn với tổ hợp 06 ngân hàng thương mại hợp vốn, cấp hạn mức tín dụng 27.000 tỷ đồng cho dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận. Đây là khoản tín dụng có quy mô lớn nhất từng được huy động cho một dự án BOT trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, là minh chứng rõ nét về năng lực triển khai các dự án quy mô lớn cũng như uy tín của CII trên thị trường tài chính.

Bất động sản

- Trong bối cảnh các ngân hàng dần kiểm soát chặt chẽ hạn mức cho vay bất động sản, CII vẫn chứng minh được uy tín và vị thế thông qua việc được cấp hạn mức tín dụng khoảng 4.510 tỷ đồng để triển khai các dự án NBB2 và NBB3.

Tái cấu trúc nguồn vốn

- Kế hoạch tái cấu trúc nguồn vốn được CII triển khai từ năm 2023 đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng, bám sát 03 mục tiêu chiến lược: (1) kéo dài thời hạn vay phù hợp với vòng đời vận hành các dự án BOT; (2) giảm áp lực chi phí lãi vay; và (3) tối ưu hóa dòng tiền ròng thu hồi từ dự án. Tính đến hết giai đoạn 2023-2025, tổng giá trị tái cấu trúc lũy kế đã đạt gần 20.800 tỷ đồng.
- Điểm nhấn của công tác tài chính năm 2025 không chỉ nằm ở quy mô mà còn ở bước chuyển biến tích cực trong cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 2.000 tỷ đồng ra công chúng đã nhận được sự hưởng ứng mạnh mẽ với khối lượng đăng ký mua đạt khoảng 2.600 tỷ đồng (tương đương 1,3 lần quy mô chào bán). Kết quả này là minh chứng rõ nét cho niềm tin của thị trường chứng khoán đối với triển vọng tăng trưởng của CII, đồng thời giúp Công ty đa dạng hóa nguồn huy động và giảm bớt tỷ trọng nguồn vốn tín dụng ngân hàng.
- Bên cạnh đó, trong năm 2025, CII đã thực hiện tái cấu trúc thành công nguồn vốn tại các dự án BOT trọng điểm với quy mô khoảng 800 tỷ đồng, qua đó giúp cân đối dòng tiền linh hoạt hơn và phù hợp với thực tế khai thác các dự án hạ tầng của CII.

Kính thưa Quý Cổ Đông,

Trải qua hơn hai thập kỷ hình thành và phát triển, CII đã từng bước khẳng định vị thế là một doanh nghiệp tư nhân uy tín trong lĩnh vực đầu tư và phát triển hạ tầng tại Việt Nam. Với danh mục dự án được đầu tư bài bản, hiệu quả, cùng mô hình vận hành ổn định, Công ty không ngừng tạo dựng niềm tin với các đối tác chiến lược trong và ngoài nước, duy trì nền tảng tài chính vững chắc cho sự phát triển dài hạn. Bước sang năm 2026, trong bối cảnh nhu cầu đầu tư hạ tầng ngày càng gia tăng cả về quy mô, CII xác định tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu, đầu tư các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm, song song với việc đa dạng hóa các hình thức huy động vốn theo hướng linh hoạt, hiệu quả và bền vững. Với kinh nghiệm cùng sự quyết tâm Ban Lãnh đạo, sự đồng hành và tin tưởng của Quý Cổ đông, cũng như tinh thần đoàn kết của toàn thể cán bộ nhân viên, chúng tôi tin tưởng rằng CII sẽ vượt qua mọi thách thức, tiếp tục phát triển vững vàng và hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch đã đề ra trong năm 2026.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đối với sự tin tưởng, đồng hành của Quý đối tác và Quý cổ đông trong suốt hơn hai mươi năm qua, đặc biệt trong năm 2025 đầy biến động.

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

LÊ VŨ HOÀNG

CHƯƠNG 1

THÔNG TIN CHUNG



1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

CII được thành lập vào cuối năm 2001 theo chủ trương của TP. HCM về xã hội hóa đầu tư cơ sở hạ tầng, thông qua việc hình thành một kênh huy động vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính cũng như vốn nhàn rỗi trong dân và các thành phần kinh tế khác. Các cổ đông sáng lập là 3 công ty có vốn nhà nước, bao gồm (1) Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM (HFIU), nay là Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM (HFIC), (2) Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương và Dịch vụ XNK Thanh Niên Xung Phong TPHCM (VYC) và (3) Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ TPHCM (INVESCO).

Để mở rộng khả năng huy động vốn, ngày 18 tháng 05 năm 2006, Công ty CII đã niêm yết 30 triệu cổ phiếu lần đầu tiên trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là CII. Công ty CII trở thành một trong những công ty tiên phong trong việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng, cổ phiếu của công ty đã được chọn vào trong "top 30" chứng khoán có mức vốn hóa lớn nhất trên thị trường.

Năm 2008:

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

Năm 2011:

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

Năm 2012:

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

Năm 2013:

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

Năm 2014:

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

Năm 2015:

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

Năm 2016:

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

Năm 2017:

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

Năm 2018:

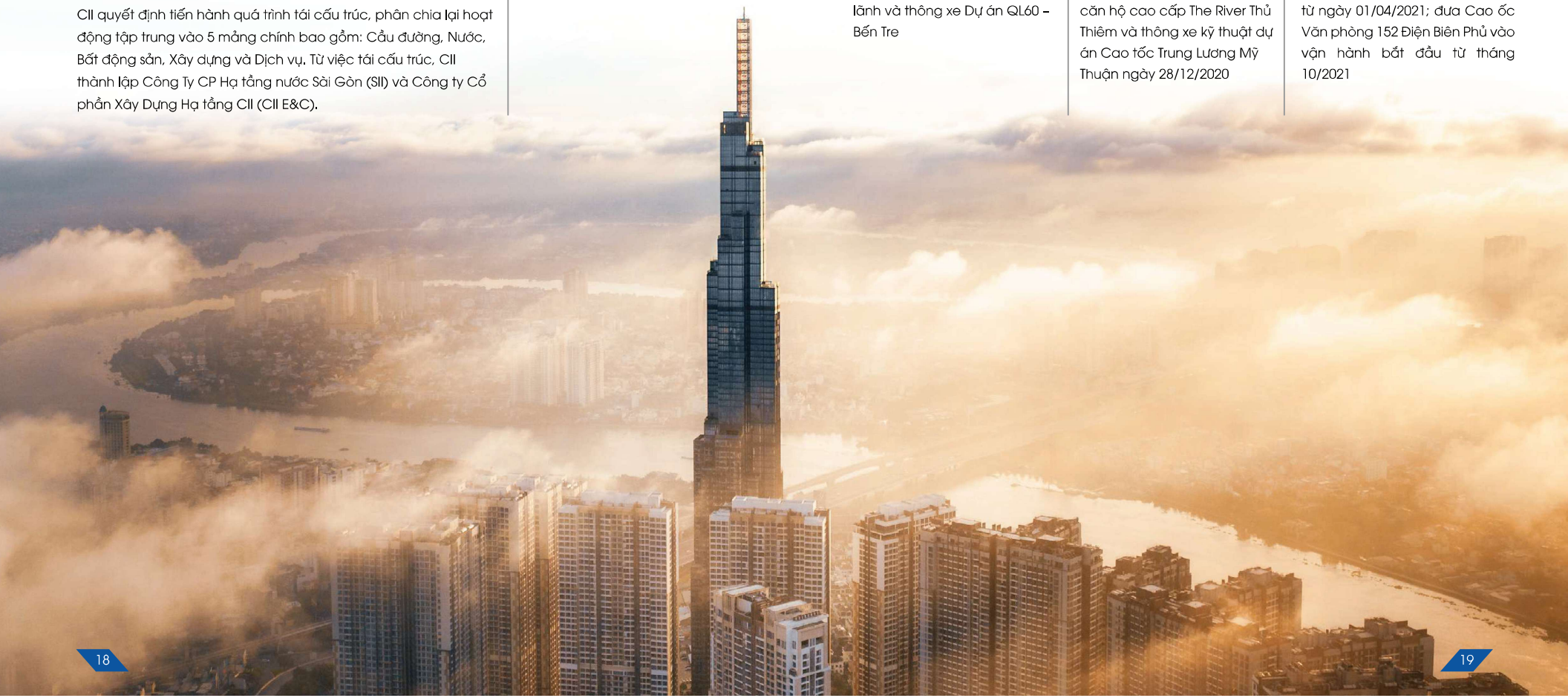
Phát hành 1.150 tỷ đồng trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh và thông xe Dự án QL60 – Bến Tre

Năm 2020:

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

Năm 2021:

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



Năm 2022:

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

Năm 2023:

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

Năm 2024:

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

Năm 2025:

1. Được Forbes Việt Nam vinh danh trong Danh sách 25 Thương hiệu công ty niêm yết dẫn đầu năm 2025 trong ngành công nghiệp sản xuất và dịch vụ;
2. Đã chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư cho Dự án Khu dân cư cao tầng NBB II với diện tích 7,9 ha, tọa lạc tại cửa ngõ phía Tây TP.HCM, sở hữu vị trí chiến lược trên đại lộ Võ Văn Kiệt và gần trục Hùng Nhơn, thuận lợi kết nối miền Tây với trung tâm thành phố;
3. UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận liên danh nhà đầu tư lập đề xuất Dự án đường trên cao dọc Quốc lộ 51 từ Ngã tư Vũng Tàu đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp với cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;
4. Ký kết hợp đồng BOT và khởi công xây dựng dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận;
5. Dự Án Khu Dân Cư NBB Garden III ("NBB3") đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn hành chuyển mục đích sử dụng đất;
6. Huy động thành công 3.280 tỷ đồng từ trái phiếu.

"Sau hơn 24 năm hoạt động, CII đã khẳng định được thương hiệu là nhà đầu tư tài chính có tiềm lực tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng."

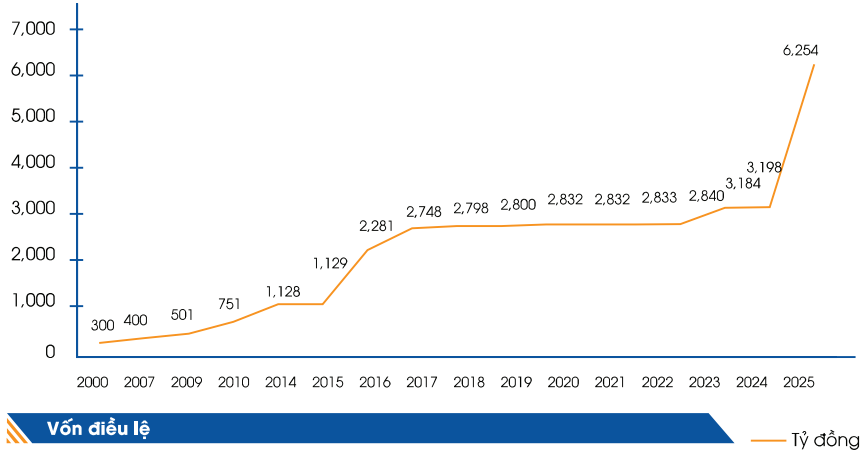


2. QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CII TỪ 2001 – 2025

Trong năm 2025, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ

3.197.524.130.000 đồng lên **6.254.504.210.000** đồng,

Chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII424002 và CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.





3. CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	Công ty con		
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	79,79%	79,79%
2	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%
4	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	95%	95%
5	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI)	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest)	100%	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của CII



LĨNH VỰC XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	Công ty con		
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua KBTT)	96,23%	96,23%
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) (ii) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest)	100%	100%
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	66,67%	36,56%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của CII

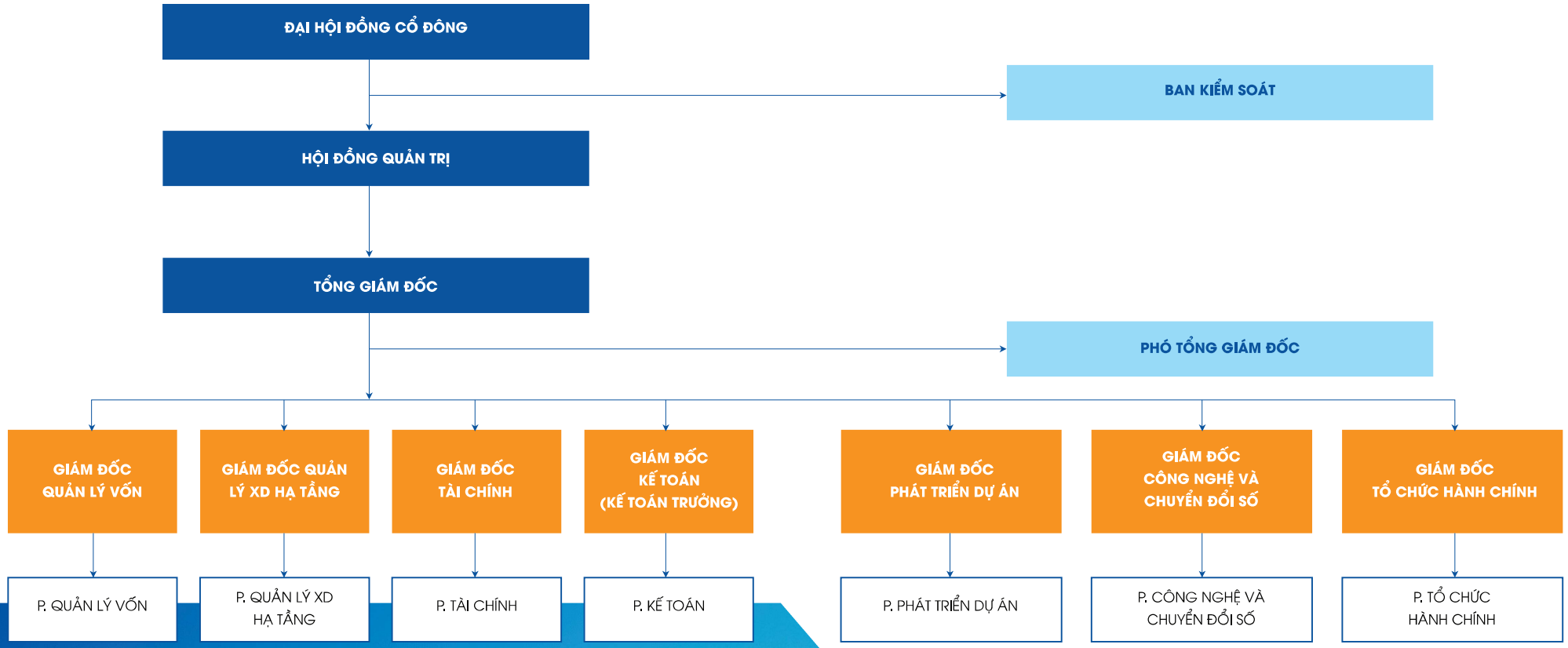


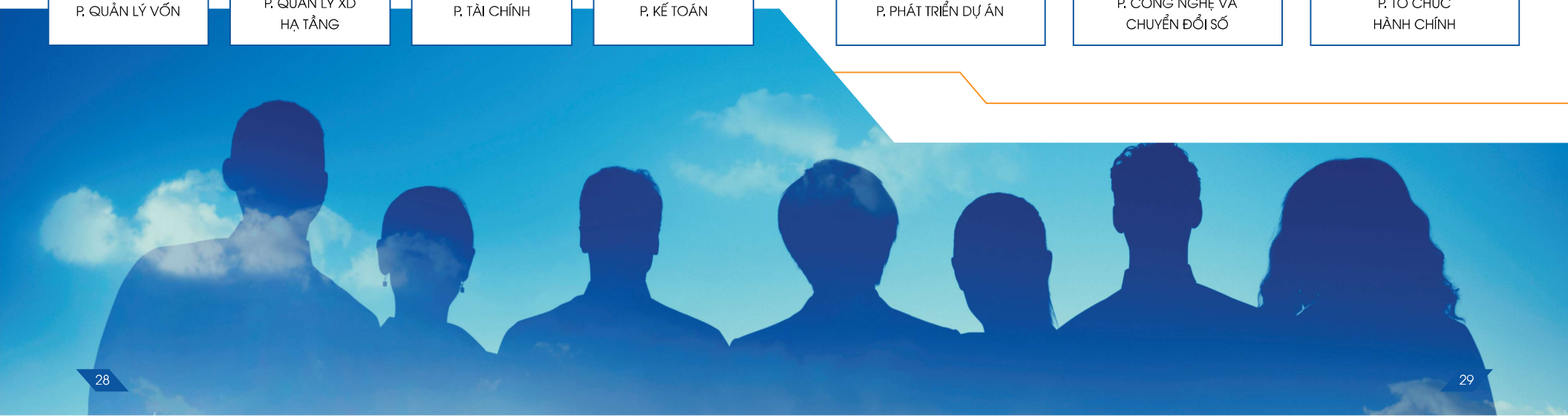
LĨNH VỰC HẠ TẦNG GIAO THÔNG

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	Công ty con		
1	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC)	100%	76,97%
3	Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	89,00%	89,00%
4	Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	100%	54,84%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	99,99%	54,83%
6	Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	50,36%	27,62%
7	Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R)	50,53%	27,71%
8	Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R	100%	54,83%
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R	100%	54,84%
10	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	96,72%	96,72%
11	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100%	100%
12	Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận	55%	55%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của CII

4. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Lê Vũ Hoàng

Chủ tịch HĐQT

Cử nhân Kinh tế - ĐH Kinh tế

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



Bà Trương Thị Ngọc Hải

Phó Chủ tịch HĐQT

Thạc sỹ Tài chính ngân hàng

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



Ông Lê Quốc Bình

Thành Viên HĐQT

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

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp

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



Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm

Thành Viên HĐQT

Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 856.392 cổ phiếu, chiếm 0,13% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: Không có*
- *Đại diện sở hữu cho Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh: 27.416.105 cổ phiếu, chiếm 4,08% vốn điều lệ.*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*



Ông Dương Trường Hải

Thành Viên HĐQT

Cử nhân Quản trị Kinh doanh

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



Ông Lê Phạm Ngọc Phương

Thành Viên HĐQT

Cử nhân Kế Toán Kiểm Toán

- Từ 03/2016 - 06/2024:
  Giám đốc tài chính tại công ty Capella Holdings và Phó Tổng Giám đốc điều hành tại công ty Capella D1 thuộc tập đoàn Capella
- Từ 06/2017 06/2020:
  Trưởng ban kiểm soát công ty cổ phần đầu từ và dịch vụ Khánh Hội KHAHOMEX (mã chứng khoán: KHA)
- Từ 06/2020 03/2024:
  Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) độc lập Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap
- Từ 04/2025 - nay:
  Thành viên HĐQT CII



Lê Toàn

Thành Viên HĐQT

Thạc sỹ kỹ thuật

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

BAN KIỂM SOÁT



Ông Đoàn Minh Thư

Trưởng ban

Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Hóa học

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



Bà Trịnh Thị Ngọc Anh

Thành viên

Cử nhân Kinh tế

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



Bà Trần Thị Tuất

Thành Viên

Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: 228 cổ phiếu, chiếm 0.00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*

- *Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Cử nhân chuyên ngành kế toán

- Từ 2012 – 2021:
  Phó Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng của CII.
- Từ 2021 – nay:
  Trưởng Ban Kiểm Toán Nội Bộ của CII

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 228.000 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ông Lê Quốc Bình

Thành Viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

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

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*



Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: không có.*



Bà Nguyễn Quỳnh Hương

Phó Tổng Giám đốc

Thạc sĩ Tài chính – University of Minnesota – Mỹ

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 4 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*



Ông Nguyễn Văn Thành

Phó Tổng Giám đốc

Cử nhân Kinh tế

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



Ông Nguyễn Duy Minh

Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII

Kỹ sư cầu đường

- Từ 2014-2019:
  Chuyên viên Công tác tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
- Từ 2019-2021:
  Phó Giám đốc Ban điều hành Dự án công tác tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
- Từ 2022 -2024:
  Trưởng phòng nghiên cứu phát triển Dự án công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
  Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn.
  Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
- Từ 2025- nay
  Giám đốc Quản lý Xây dựng Hạ tầng
  Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
  Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận.
  Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn.
  Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình
  Giám đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội



Ông Lê Trung Hiếu

Giám đốc Quản lý vốn

Thạc sĩ Tài chính, Quản trị kinh doanh

- Từ 2014 – 2025:
  Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình
- Từ 01/2019 – 01/2022:
  Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn của CII
- Từ 03/2020 – nay:
  Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII
- Từ 05/2020 – nay:
  Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Từ 01/2022 – nay:
  Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của CII



Bà Trần Yến Vy

Giám đốc Hành chính – Quản trị

Cử nhân kinh tế - chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh

Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tổ chức và hành chính

- Từ 2019 – 2020:
  Phó Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII
- Từ 04/02/2020 – nay:
  Giám đốc Hành chính - Quản trị của CII



Ông Nguyễn Trường Hoàng

Giám đốc Phát triển Dự án

Thạc sỹ Kỹ thuật Xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 57.000 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*



Bà Nguyễn Thị Thu Trà

Giám đốc Tài chính

Thạc sĩ kinh tế

- Từ 2010 – 2012:
  Phó Giám đốc Tài chính của CII
- Từ 2011 – nay:
  Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận
- Từ 05/2012 - nay
  Giám đốc Tài chính của CII



Ông Nguyễn Văn Thịnh

Giám đốc Công nghệ và Chuyển đổi số

Thạc sĩ Tài Chính Quốc Tế

- Từ 2019-2022:
  Quản trị viên Công tác tại Phòng Tài Chính Công ty cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
- Từ 2022-2024:
  Trợ lý Tổng Giám Đốc Công ty cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
- Từ 2024 -2025:
  Trợ lý Tổng Giám Đốc kiêm Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
- Từ 2025- nay:
  Trợ lý Tổng Giám Đốc kiêm Giám Đốc Phòng Công Nghệ Và Chuyển Đổi Số Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh



Bà Lý Huỳnh Trúc Giang

Giám đốc Kế toán

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

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 24/03/2026), cụ thể như sau:

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
- *Đại diện sở hữu: Không có*

5. THÔNG TIN CỔ PHIẾU, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã chứng khoán:

CII

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành (tại ngày 31/12/2025)

625.450.421 cổ phiếu

Cổ Phiếu Quỹ:

0 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành (tại ngày 31/12/2025)

625.450.421 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đang niêm yết (tại ngày 31/12/2025)

625.450.421 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

Không có

Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31/12/2025)

13.071.913.798.900 cổ phiếu





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông do Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày 24/03/2026

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	671.985.291
1. Cổ đông tổ chức	**148.688.461**
1.1. Trong nước	120.697.205
1.2. Nước ngoài	27.991.256
2. Cổ đông cá nhân	**523.296.830**
2.1. Cổ đông trong nước	517.232.996
2.2. Cổ đông nước ngoài	6.063.834

Tổng số cổ phiếu CII đang lưu hành tại 31/12/2025: **625.450.421** cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu CII phát hành thêm vào ngày 02/02/2026 do chuyển đổi trái phiếu CII424002 thành cổ phiếu: **46.534.870** cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu CII đang lưu hành theo danh sách cổ đông do VSDC lập ngày 24/03/2026: **671.985.291** cổ phiếu

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2025, CII không phát sinh giao dịch bán cổ phiếu quỹ
Tại ngày 31/12/2025, số lượng cổ phiếu quỹ của CII là 0 cổ phiếu



CHƯƠNG 2



LĨNH VỰC KINH DOANH

1. LĨNH VỰC KINH DOANH

Với việc tái cấu trúc CII kể từ năm 2013, Công ty đã tạo ra được danh mục các dự án đầu tư có hiệu quả và theo đúng định hướng phát triển, tập trung vào 03 mảng chính:

- HẠ TẦNG GIAO THÔNG
- XÂY DỰNG DỊCH VỤ
- BẤT ĐỘNG SẢN

BẤT ĐỘNG SẢN

	Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án Bất Động Sản ở thời điểm phù hợp. Bên cạnh đó, trong năm 2024, CII cũng tập trung vào phân khúc bất động sản trung cấp trải dài khắp lãnh thổ Việt Nam thông qua CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) (CII sở hữu trực tiếp 100% KBTT)	Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng và bất động sản cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm	Công ty con CII
		Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI) (CII sở hữu trực tiếp: 100% OBI)	Phát triển Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp.	Công ty con CII
		CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy (CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 79,79% cổ phần NBB)	Phát triển các dự án bất động sản trung cấp trải dài lãnh thổ Việt Nam	Công ty con CII

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

	Thu phí giao thông BOT là hoạt động cốt lõi của CII. Hiện tại, CII đang quản lý vận hành 7 dự án BOT, trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua CII B&R. Những tuyến đường CII đã đầu tư hầu hết là những tuyến đường then chốt, trọng điểm, giao thông huyết mạch, kết nối vùng.	Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) (CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 54,84% cổ phần CII B&R)	Tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác có hiệu quả và từng bước nâng cao năng lực đầu tư để tham gia đầu tư vào những dự án BOT, BT giao thông	Công ty con CII
		Metro Pacific Tollways sở hữu 45% cổ phần CII B&R		Đối tác chiến lược của CII



XÂY DỰNG – DỊCH VỤ

	Xây dựng: Tập trung vào xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng nước, hạ tầng khu công nghiệp. Các công trình hạ tầng của CII thực hiện có vai trò quan trọng trong việc kết nối, tạo nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội và góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. **Dịch vụ hạ tầng:** Cung cấp dịch vụ thu phí, duy tu bảo dưỡng đường và cây xanh dọc trên tuyến đường mà công ty đang tiến hành thu phí giao thông và các dịch vụ hạ tầng khác	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) (CII sở hữu gián tiếp 96,23% cổ phần CII E&C)	Đầu tư phát triển lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng, dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E	Công ty con CII
		Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) (CII sở hữu gián tiếp: 100% CII Service)	Cung cấp dịch vụ cầu đường, dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa, chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	Công ty con CII
		Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CII BR OM) (CII sở hữu gián tiếp: 66,67% CII BR OM)		

Trong mô hình này:

Vai trò và nhiệm vụ của CII Holdings: Quản lý điều phối chung CII Group, nghiên cứu phát triển dự án, quản lý vốn, quản lý dự án đầu tư, hỗ trợ, thu xếp vốn cho các dự án của công ty con, kêu gọi đầu tư trực tiếp và gián tiếp vào các dự án.

Nhiệm vụ của các công ty con: quản lý khai thác dự án, sử dụng nguồn vốn huy động có hiệu quả, tạo ra giá trị tăng thêm cho CII Group, nâng cao năng lực chuyên môn được phân công, liên kết với các công ty con để tối ưu hóa sử dụng nguồn lực của CII Group.

2. CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO



CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Bất kỳ nền kinh tế nào cũng luôn tiềm ẩn những rủi ro nhất định. Những rủi ro này phát sinh từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái… CII là một chủ thể tham gia và hoạt động trong nền kinh tế, chính vì vậy Công ty không thể tránh khỏi những tác động phát sinh từ sự thay đổi của các yếu tố nêu trên.

Bất cứ nền kinh tế nào cũng tiềm ẩn những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó bắt nguồn từ sự biến động của các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái… Là một chủ thể hoạt động trong nền kinh tế, CII không thể tránh khỏi những tác động từ sự thay đổi của các yếu tố này.

Các biến động về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam đều có thể tác động đáng kể và bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII.

Phần lớn doanh thu và các hoạt động kinh doanh của CII đều xuất phát từ và nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, hoạt động của CII phụ thuộc chặt chẽ vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách tại Việt Nam. Nhà nước có thể can thiệp vào nền kinh tế và ban hành những thay đổi về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi cơ chế kiểm soát tiền lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối, áp dụng các hạn chế đối với hàng hóa xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu, điều chỉnh chính sách thuế hoặc việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ("NHNN") điều chỉnh tăng lãi suất. Những thay đổi này đều có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII. Thêm vào đó, tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

CII không thể đưa ra bất kỳ cam kết hay bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Tuy nhiên, Công ty luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro tiềm ẩn và xây dựng các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi có thể xảy ra.

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

Lạm phát là một trong những yếu tố rủi ro quan trọng có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của CII. Mặc dù lạm phát tại Việt Nam trong những năm gần đây được kiểm soát ở mức tương đối ổn định, Công ty không thể loại trừ khả năng lạm phát gia tăng trong các giai đoạn phục hồi hoặc tăng trưởng kinh tế mạnh. Lạm phát tăng cao có thể làm gia tăng chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, nhiên liệu, vận chuyển, chi phí bảo trì, chi phí quản lý và chi phí tài chính. Trong trường hợp Công ty không thể chuyển phần chi phí tăng thêm hoặc điều chỉnh giá dịch vụ kịp thời, kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của CII có thể bị ảnh hưởng tiêu cực. Ngoài ra, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và tác động đến hành vi tiêu dùng của khách hàng nói chung, qua đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của CII.

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

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam trong 10 năm gần đây (giai đoạn 2012-2021) đạt 5,6%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. Mặc dù vậy, CII không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công ty. Nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua đang duy trì đà tăng trưởng tích cực, qua đó tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định góp phần thúc đẩy tổng cầu, cải thiện môi trường kinh doanh và gia tăng cơ hội mở rộng thị trường. Đồng thời, các điều kiện vĩ mô tương đối thuận lợi đã hỗ trợ doanh nghiệp trong việc huy động nguồn lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa chi phí. Tuy nhiên, bối cảnh tăng trưởng cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với doanh nghiệp nói chung và CII nói riêng trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh, thích ứng với biến động thị trường và đẩy mạnh đổi mới nhằm duy trì hiệu quả hoạt động trong dài hạn.





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

Lãi suất luôn đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Các biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn và từ đó tác động chi phí vận hành và kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm cả CII.

CII không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc NHNN sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh của CII.

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

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

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

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

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đóng vai trò là hành lang pháp lý cho mọi hoạt động của doanh nghiệp.

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

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh chính của CII là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng thông qua các dự án giao thông và bất động sản, do đó CII không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng tại Việt Nam sẽ không có sự thay đổi trong tương lai. Những thay đổi này có thể đòi hỏi CII phải điều chỉnh phương thức hoạt động hoặc làm phát sinh thêm chi phí, từ đó ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi

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



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

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

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

Khả năng tiếp cận nguồn vốn bên ngoài và chi phí huy động vốn phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của CII, bao gồm:

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

CII không thể đảm bảo sẽ huy động được nguồn vốn tài trợ cần thiết từ nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của CII. Bên cạnh nguồn vốn bên ngoài, một phần thu nhập của CII được sử dụng để tài trợ cho các dự án bất động sản, dự án B.T và B.O.T; tuy nhiên, nguồn thu này lại phụ thuộc vào doanh thu từ các hoạt động hiện tại, vốn chịu tác động của nhu cầu thị trường và điều kiện kinh doanh. Trong trường hợp CII không đảm bảo được nguồn vốn nội bộ hoặc nguồn vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án, việc triển khai hoặc hoàn thành các dự án có thể bị ảnh hưởng, gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

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

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

Rủi ro từ sự chuyển dịch bất thường của thị trường: Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh hạ tầng là một trong những ngành kinh tế trọng điểm, thu hút một lượng vốn đầu tư cực lớn từ nền kinh tế quốc dân. Chính vì vậy, mọi biến động mạnh và đột ngột trên thị trường trong nước lẫn quốc tế đều có tác động sâu sắc đến các dự án xây dựng, đặc biệt là nhóm dự án cơ sở hạ tầng. Những chuyển biến này không chỉ kéo theo các hệ lụy tiềm ẩn về mặt tài chính đối với dự án mà còn có khả năng tác động trực tiếp, làm gián đoạn tiến độ triển khai dự án theo kế hoạch ban đầu.



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

Việc triển khai các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của CII chịu ảnh hưởng lớn bởi biến động giá nguyên vật liệu trên thị trường, trong đó xi măng và sắt thép là hai mặt hàng chịu tác động của cung cầu trong nước và quốc tế, thuế xuất/nhập khẩu, thuế nội địa cùng các yếu tố khác nằm ngoài tầm kiểm soát của CII.



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

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

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

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

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

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

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

RỦI RO QUẢN TRỊ

Công ty không có quyền kiểm soát các quyết sách tại những đơn vị mà CII chỉ nắm giữ cổ phần ở mức cổ đông thiểu số tại một số công ty liên kết. Vì vậy, CII phải chịu rủi ro phát sinh từ hoạt động tài chính và vận hành của các công ty liên kết mà không thể trực tiếp chi phối, đồng thời không có thẩm quyền quyết định đối với những yếu tố có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của họ. Mặc dù vậy, để bảo vệ và tối ưu hóa lợi ích đầu tư, CII luôn chủ động đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này.



RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Do tính chất đặc thù của lĩnh vực xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng là thi công ngoài trời trong thời gian dài, nên các yếu tố như thời tiết, khí hậu và điều kiện tự nhiên (bao gồm đặc điểm địa chất và địa hình khu vực thi công) có tác động rất lớn đến tiến độ triển khai, chất lượng công trình cũng như tổng mức chi phí đầu tư của dự án.



RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro đã trình bày, hoạt động của CII còn có thể chịu tác động từ các sự kiện bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, đình công, đảo chính, chiến tranh... Đây là những sự kiện hiếm khi xảy ra nhưng nằm ngoài khả năng kiểm soát, dự liệu và phòng ngừa của Công ty. Dù CII đã thực hiện mua bảo hiểm tài sản để hạn chế tổn thất, các sự kiện này nếu phát sinh vẫn có thể gây thiệt hại về tài sản, con người và làm gián đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh của CII.



CÁC BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

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

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





CHƯƠNG 3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2025

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

2.811 TỶ ĐỒNG

Doanh thu kinh doanh bất động sản

145 TỶ ĐỒNG

Doanh thu hoạt động xây dựng, duy tu công trình

148 TỶ ĐỒNG

Doanh thu tài chính

830 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế

368 TỶ ĐỒNG

Tổng tài sản

37.524 TỶ ĐỒNG



NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2025

- Trong năm 2025, CII đã huy động được 6.670 tỷ đồng từ các tổ chức tài chính và 3.280 tỷ đồng từ các nhà đầu tư khác thông qua việc phát hành thành công các lô trái phiếu.
- Thực hiện việc chi trả cổ tức đều đặn cho cổ đông, cụ thể, trong năm 2025, CII đã có 2 đợt chi trả cổ tức cho cổ đông với tổng giá trị khoảng 452 tỷ đồng.
- CII phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ phát hành là 14%.
- CII được Forbes Việt Nam vinh danh trong Danh sách 25 Thương hiệu công ty niêm yết dẫn đầu năm 2025 trong ngành công nghiệp sản xuất và dịch vụ.
- Dự án Khu dân cư cao tầng NBB Garden II đã được UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư.
- UBND tỉnh Đồng Nai chấp nhận liên danh CII – CII Service – IMIC – FIDECO là nhà đầu tư lập đề xuất Dự án đường trên cao dọc Quốc lộ 51 từ Ngã tư Vũng Tàu đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp với cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.
- Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận chính thức được khởi công xây dựng.
- Dự án Khu dân cư NBB Garden III đã được phê duyệt QH1/500 và hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất.

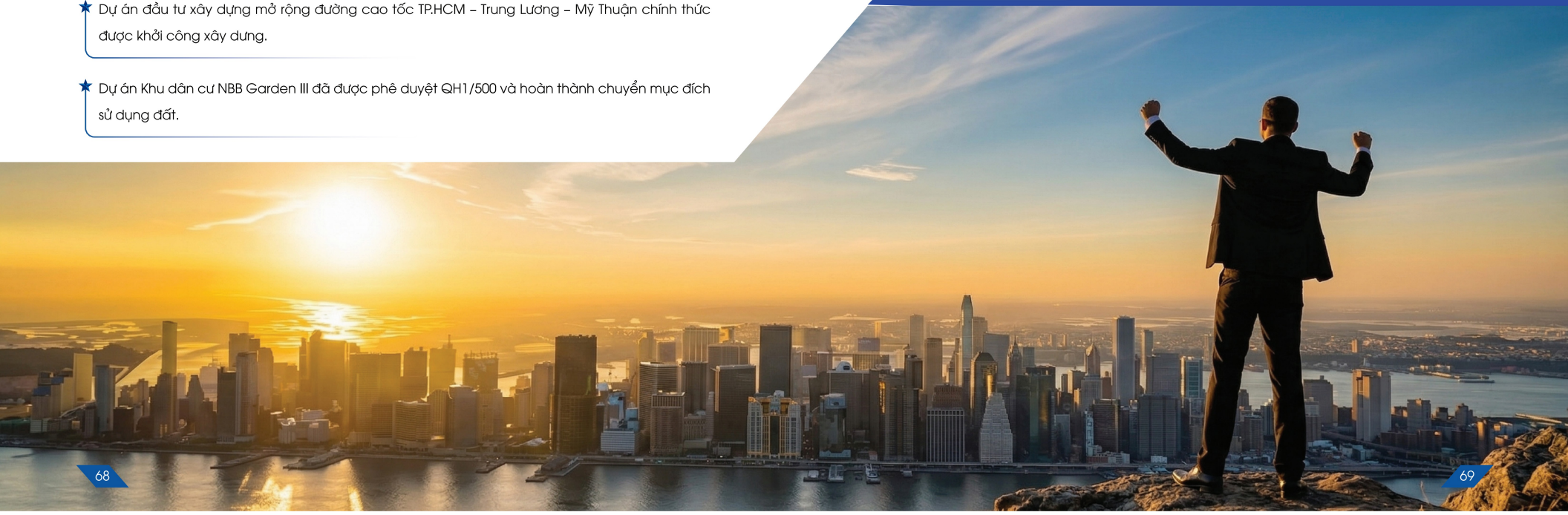
GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC



Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2025 do Vietnam report bình chọn

Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2025 do Vietnam report bình chọn

Top 25 Thương hiệu công ty niêm yết dẫn đầu năm 2025 do Forbes Việt Nam bình chọn



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

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Đây là mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi mang lại nguồn thu chính, ổn định, lâu dài, và tăng trưởng đều mỗi năm của CII, hầu hết tất cả dự án hạ tầng giao thông của CII Group đều thuộc sự quản lý của công ty CII B&R, CII B&R ra đời là một bước ngoặt quan trọng của CII và giữ vai trò là đơn vị tổ chức khai thác và thu lợi nhuận các dự án đầu tư cầu đường do CII đầu tư. Hiện nay, các dự án BOT về cầu đường giao thông của CII đều đã hoàn thành quá trình xây dựng và đang trong thời gian khai thác hoàn vốn cho dự án.

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án	Tiến độ dự án	Doanh thu thu phí năm 2025 (+VAT)
Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 (BOT Ninh Thuận 2)	Ninh Thuận	Là dự án nâng cấp mở rộng tuyến QL1 đoạn qua Ninh Thuận đã xuống cấp, dự án là động lực phát triển kinh tế, xã hội và chính trị quan trọng cho các tỉnh khu vực miền trung, giảm thiểu tai nạn giao thông trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đồng thời, giúp khai thác đồng bộ, hiệu quả cao trên toàn tuyến quốc lộ 1 từ Thanh Hóa đến Cần Thơ	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	176,79 tỷ đồng
Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1	Đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến Tân Vạn	Xa Lộ Hà Nội đóng vai trò là cửa ngõ giao thông quan trọng của khu Đông. Đồng thời đây là một tuyến đường huyết mạch của giao thông phía Nam và đang phát huy được hiệu quả trong việc liên kết vùng kinh tế. Việc kết nối giữa Khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm cảng hàng hóa thuận tiện giúp rút ngắn thời gian lưu thông, giảm chi phí cho doanh nghiệp.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	775,84 tỷ đồng
Dự án DT 741	Tỉnh Bình Dương	Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sở Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước, đáp ứng nhu cầu lưu thông và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	149,56 tỷ đồng
Dự án cầu Rạch Miễu	Cầu dây văng nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.	Là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	210,76 tỷ đồng
Dự án cầu Cổ Chiên	Là cây vắt qua vùng đệm Bến Tre-Trà Vinh	Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên hoàn thành nối thông tuyến Quốc lộ 60 từ Tiền Giang đến Trà Vinh, rút ngắn cự ly từ thành phố Hồ Chí Minh đến Trà Vinh khoảng 70 km. Đây là một dự án quan trọng trong sự nghiệp Công nghiệp hóa-hiện đại hóa của đất nước, nằm trong chiến lược, phát triển tuyến hành lang ven biển, tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư, phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế, xã hội đối với khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đồng thời tăng cường an ninh quốc phòng cho khu vực.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	155,63 tỷ đồng
Dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận	Cầu dây văng nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.	Dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận là dự án giao thông huyết mạch quan trọng kết nối vùng Tây Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh với khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và là nút thắt quan trọng cho nền kinh tế của Đồng bằng sông Cửu Long, và giúp giảm tải giao thông cho Quốc lộ 1	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn.	1.343,11 tỷ đồng
Dự án mở rộng đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận	Đoạn từ địa phận xã Tân Nhựt, TP.HCM đến xã An Hữu, tỉnh Đồng Tháp	Việc đầu tư mở rộng hoàn chỉnh tuyến cao tốc TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận nhằm giảm ùn tắc giao thông, cùng với các dự án giao thông đang khai thác trong khu vực sẽ hình thành một mạng lưới giao thông hoàn chỉnh khu vực Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và từng bước hoàn chỉnh mạng lưới đường cao tốc vùng đồng bằng sông Cửu Long; góp phần đáp ứng nhu cầu vận tải từ các tỉnh Tây Nam Bộ đi TP.HCM, vùng Đông Nam Bộ và các tỉnh thành cả nước.	Dự án được khởi công vào ngày 19/12/2025. Tổng mức đầu tư là 36.125 tỷ đồng.	Hiện dự án đang trong quá trình khởi công xây dựng

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII B&R NĂM 2025

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2025/TH 2024	TH 2025/KH 2025
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.606.008	2.700.685	-	1,04	-
Doanh thu tài chính	454.758	432.934	-	0,95	-
Tổng doanh thu	3.060.766	3.133.619	3.200.906	1,02	97,90%
Thu nhập khác	65	7.768	-	119,51	-
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	0	0	-	-	-
Giá vốn hàng bán	813.805	952.278	-	1,17	-
Tổng chi phí	1.319.511	1.316.573	-	1,00	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	824.729	769.510	874.500	0,93	87,99%
Lợi nhuận sau thuế	791.644	718.845	818.790	0,91	87,79%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông của công ty mẹ	531.810	510.380	-	0,96	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	259.834	208.465	-	0,80	-

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 trên báo cáo tài chính Hợp nhất giảm tương đương 9,2% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ. Cụ thể, mặc dù doanh thu tăng, nhưng tỷ lệ tăng của giá vốn hàng bán lại cao hơn so với tỷ lệ tăng doanh thu, dẫn đến lợi nhuận sau thuế bị suy giảm.

BẤT ĐỘNG SẢN

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

Bên cạnh đó, CII cũng thực hiện M&A các công ty bất động sản để tận dụng quỹ đất sạch hiện hữu và đội ngũ nhân sự có sẵn với chuyên môn sâu, cụ thể, CII cũng thực hiện đầu tư góp vốn tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB).

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Lakeview 1	KBTT	Lô 3.1	14.059 m2	Đã bàn giao	309,985 tỷ đồng	Thủ Thiêm Lake View là giao điểm của mọi kết nối huyết mạch, kết nối trực tiếp với những trục đường trọng điểm của Thủ Thiêm như: Đại lộ Vòng Cung, Mai Chí Thọ, Trần Não, Lương Định Của, Nguyễn Hữu Cảnh… Nằm ngay góc đường Nguyễn Cơ Thạch và Tố Hữu nơi đây có thể coi là lõi trung tâm của khu đô thị mới Thủ Thiêm. Từ dự án bạn có thể di chuyển bất cứ nơi đâu với thời gian ngắn nhất nhờ hệ thống đường bàn cờ.
Lakeview 2	KBTT	Lô 4.7	6.515 m2	Đã bàn giao	309,985 tỷ đồng	



Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Riverfront Residence	KBTT	Lô 3.13	5.823 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 1.450 tỷ đồng	Dự án nằm ở vị trí giao nhau của 5 địa điểm trọng yếu nhất của Bán Đảo Thủ Thiêm Q2 đó là: Ngay chân Cầu Thủ Thiêm 1 & Mặt tiền đường Bắc Nam – Mặt tiền đường Đại Lộ Vòng Cung Thủ Thiêm – Kênh Số 1 & Mặt tiền Sông Sài Gòn Có thể nói các dự án này sở hữu được đất vàng ngay khu Thủ Thiêm
The River Thủ Thiêm	KBTT	Lô 3.15	15.378 m2	Đã bàn giao	3.495 tỷ đồng	
The River 2	KBTT	Lô 3.16	19.882 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 3.157 tỷ đồng	
Công trình thương mại văn phòng Lô 1-18	KBTT	Lô 1-18	6.054 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 683 tỷ đồng	Lô 1-18, Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2
Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	NBB	Phường Phú Định, Tp. Hồ Chí Minh	41.496,80 m2	Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng.	2.388 tỷ đồng	Tọa lạc trên lô đất ngay mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Quận 8, cách trung tâm thành phố khoảng 20 phút đi xe

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Khu Dân Cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	NBB	Phường Trương Quang Trọng, Tỉnh Quảng Ngãi	102 ha (2.397 lô đất nền)	Đang tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại. Đã kinh doanh: 2.072 lô / 2.397 lô	2.215 tỷ đồng	Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư 577 làm chủ đầu tư, dự án được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị cao cấp, chuẩn mực văn minh hiện đại.
Khu căn hộ cao tầng NBB II	NBB	Xã Tân Nhựt, Tp. Hồ Chí Minh	7,88 ha	Đã được UBND TP. Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến trong 2026 hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500 và công tác chuyển mục đích sử dụng đất.	4.678 tỷ đồng	Dự án căn hộ NBB II, III tọa lạc tại vị trí gần các trục giao thông huyết mạch của thành phố: Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài, đường Hồ Học Lãm, đường An Dương Vương, Vành đai trong, tỉnh lộ 50, nên từ vị trí dự án có thể giao lưu thuận tiện với trung tâm thành phố, đi ra các tỉnh Miền Tây, Miền Đông Nam Bộ.
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	NBB	Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường Phú Định, TP. Hồ Chí Minh	5,27 ha	Đã được UBND Quận 8 (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500 và hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất. Hiện tại, dự án đang triển khai thi công móng cọc khoan nhồi đại trà. Dự kiến trong năm 2026 hoàn tất nộp tiền sử dụng đất và nghiệm thu phần móng hầm để đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.	5.845 tỷ đồng	

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	152 Điện Biên Phủ, TP.HCM	5.745 m2, trong đó: - Phần diện tích xây dựng khối văn phòng: 2.875 m2 - Phần diện tích xây dựng khối căn hộ: 2.870 m2 với 234 căn hộ	- Khối văn phòng: hoàn thành năm 2020, khai thác văn phòng cho thuê từ cuối tháng 10 năm 2021 - Khối căn hộ: hoàn thành trong năm 2022, hiện tại đã bàn giao cho người mua nhà	2.215 tỷ đồng	Dự án 152 Điện Biên Phủ là dự án khu phức hợp cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, và nhà ở được thực hiện theo chủ trương xã hội hóa trong đầu tư phát triển tại TP HCM, sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách để xây dựng văn phòng làm việc cho các đơn vị hành chính sự nghiệp của Thành phố Dự án tọa lạc mặt tiền trục đường Điện Biên Phủ – Xa Lộ Hà Nội, ngay khu vực cửa ngõ phía Đông Sài Gòn, trước mặt là Công viên Văn Thánh, vị trí đắc địa sở hữu hai mặt tiền đường Điện Biên Phủ và Nguyễn Văn Thương, kết nối linh hoạt với các khu vực quan trọng trong thành phố bằng bằng cả đường bộ, đường thủy và đường sắt nội đô Metro "Bến Thành – Suối Tiên" nên được xem là điểm nhấn cửa ngõ phía Đông TP.HCM hiện nay



KẾT QUẢ KINH DOANH MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	TH 2025/TH 2024
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	325.186	145.031	45%
Giá Vốn	249.651	113.932	46%
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.278)	197	-3%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	68.257	31.100	46%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của CII)

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2025 đang trên đà phục hồi tương đối rõ nét, với nguồn cung và giao dịch cải thiện, niềm tin thị trường dần quay trở lại. Động lực quan trọng thúc đẩy sự phục hồi của thị trường đến từ việc các luật trọng yếu về nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024. Trong đó, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024 đã bổ sung nhiều quy định mới theo hướng thông thoáng, đồng bộ hơn, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý, tháo gỡ hàng loạt vướng mắc cho doanh nghiệp và dự án bất động sản tại thành phố. Nhờ vậy, nhiều dự án bị đình trệ trong thời gian dài đã có điều kiện tái khởi động trong suốt năm 2025 đến nay.

- Đối với các dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"):

- Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II tại xã Tân Nhựt, TP.HCM, với tổng mức đầu tư hơn 4.000 tỷ đồng đã chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư. NBB2 có diện tích đất khoảng 7,9ha, dự kiến cung cấp hơn 1.500 sản phẩm.
- Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại phường Phú Định, TP.HCM đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất. NBB3 có diện tích đất khoảng 5,3ha, với quy mô gần 2.800 sản phẩm.

Dự kiến từ năm 2026 trở đi là thời NBB tập trung, đẩy mạnh công tác thi công, bán hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của các dự án đang triển khai.

- Đối với các dự án Khu dân cư phía Bắc và hạ tầng trục Bắc - Nam (Thủ Thiêm) của Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm:

Việc Chính phủ ban hành Nghị định 91/2025/NĐ-CP và Nghị quyết 206/2025/QH15 đã góp phần làm rõ cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thanh toán cho các dự án BT chuyển tiếp, bao gồm cả các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, qua đó khơi thông nút thắt pháp lý tồn tại trong nhiều năm.



XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG

XÂY DỰNG:

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

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

Do đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII (CII E&C) được thành lập để đáp ứng các mục tiêu này của CII Group.

Hiện nay, CII E&C là một trong những công ty hàng đầu ở Việt Nam chuyên về xây dựng những công trình hạ tầng với những công trình trọng điểm như Cầu Sài Gòn 2, Cầu Bình Triệu 2, Xa Lộ Hà Nội,... Song song đó, công ty cũng chú trọng đầu tư phát triển trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E.

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 của Công ty CII E&C, tập trung ở lĩnh vực thi công xây dựng và Cấp vật tư & dịch vụ. Trong đó mảng thi công, công ty chủ trương tập trung nguồn lực để triển khai thi công đảm bảo yêu cầu của chủ đầu tư đặt ra ở các Dự án đang thực hiện thi công dở dang, đồng thời hoàn thành quyết toán với Chủ đầu tư các gói thầu của Dự án Trung Lương - Mỹ Thuận.

Tính đến 31/12/2025, CII E&C còn các dự án công trình dự kiến hoàn thiện trong năm 2026:



Danh mục Xây dựng	Đối tác	Mô tả hạng mục thi công	Hiện trạng
Dự án Xa lộ Hà Nội	Công ty CP ĐT và XD Xa Lộ Hà Nội	• Gói thầu SHP - 3A: Đường song hành phải (từ cầu Rạch Chiếc đến UBND Q 9) • Gói SH-9A XD đường song hành hai bên đoạn qua nút giao thông Trạm 2 • Gói SH-12 XD đường song hành hai bên đoạn từ nút giao đại học quốc gia đến Tân Vạn • Gói XL-12 XD đường và HTTN của đường chính	Tổng giá trị các gói thầu: khoảng 555 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 7%
Dự án Xây dựng đường trục trung tâm TP Biên Hoà đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn	Ban Quản Lý Dự Án Giao Thông tỉnh Đồng Nai	• Gói thầu số 11: cầu Thống Nhất - Đồng Nai • Gói thầu số 09: Xây dựng phần tuyến - Thoát nước nhánh 1	Tổng giá trị các gói thầu: khoảng 349 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 16%
Dự án NBB Garden III	Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy	• Thi công cọc đại trà	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 89 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 80%
Dự án Đường vành đai phía Tây Thành phố Cần Thơ (nối QL 91 và QL61C)	Sở Giao Thông Vận Tải Cần Thơ	• Gói 16: Thi công xây dựng đường và các cầu - Cần Thơ	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 94 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 31%
Dự án Hoàn thiện đường ven biển 129 (Võ Chí Công)	Ban Quản Lý Dự Án ĐT XD các công trình Giao Thông tỉnh Quảng Nam	• TCXL DA TP2, đoạn tuyến nối QL1A (129 Võ Chí Công)	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 127 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 39%
Dự án Đầu tư XDHTKT Khu dân cư Phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam – Khu đô thị mới Thủ Thiêm	Công ty TNHH MTV Khu BTT	• Gói thầu: XL.01-Thi công xử lý nền và xây dựng cầu • Gói thầu: XL.02-Thi công xây dựng cầu, nền mặt đường và hạ tầng kỹ thuật	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 460 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 30% trong năm 2026
Dự án Cao tốc TP Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty TNHH BOT cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	• Gói thầu XL04 Khảo sát, thiết kế BVTC và thi công xây dựng đoạn tuyến Km85+160-Km105+454 (bao gồm cả cầu	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 1.267 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 45% trong năm 2026
Dự án NBB2 (dự kiến ký hợp đồng 2026)	Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy	• Thi công san lấp và cọc thử	Tổng giá trị gói thầu: khoảng 52 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 100% trong năm 2026

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII E&C NĂM 2025

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	TH 2025/TH 2024
Doanh thu	646.037	824.753	127,66%
Giá vốn hàng bán	(666.647)	836.368	-125,46%
Lợi nhuận gộp	(20.610)	11.615	-56,36%
Doanh thu hoạt động tài chính	296.275	318.339	107,45%
Chi phí tài chính	(244.531)	256.071	-104,72%
Chi phí hoạt động	(28.763)	50.750	-176,44%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.371	(97)	-4,09%
Thu nhập khác	3.114	1.686	54,14%
Chi phí khác	(1.998)	212	-10,61%
Lợi nhuận trước thuế	3.486	1.377	39,50%
Lợi nhuận sau thuế	1.251	1.086	86,81%

Nguồn: CII E&C

Đối với mảng xây dựng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.086 triệu đồng, giảm 14% so với năm 2024. Mặc dù, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của CII E&C tăng 28% so với năm 2024, tuy nhiên trong năm 2025, ngành xây dựng vẫn đang đối mặt với nhiều khó khăn, giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao gây áp lực lớn lên chi phí sản xuất.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII BR OM NĂM 2025

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	TH 2025/TH 2024
Doanh thu	144.492	166.995	115,57%
Giá vốn	119.475	142.901	119,61%
Lợi nhuận gộp	25.017	24.093	96,31%
Doanh thu tài chính	1.287	11.205	870,63%
Chi phí tài chính	52	8.611	16559,62%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.347	6.618	90,08%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	18.905	20.069	106,16%
Lợi nhuận trước thuế	18.904	20.060	106,12%
Lợi nhuận sau thuế	15.123	16.043	106,08%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII SERVICE NĂM 2025

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	TH 2025/TH 2024
Doanh thu	110.937	105.066	94,71%
Giá vốn	90.151	82.796	91,84%
Lợi nhuận gộp	20.786	22.270	107,14%
Doanh thu tài chính	6.377	65.487	1026,92%
Chi phí tài chính	1.975	75.190	3807,09%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.009	2.943	58,75%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.179	9.623	45,44%
Lợi nhuận trước thuế	21.152	9.630	45,53%
Lợi nhuận sau thuế	16.938	8.185	48,32%

Nguồn: CII Service

Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2025 của CII Service đạt 8,185 tỷđồng, giảm so với năm 2024, chủ yếu do tăng chi phí tài chính. Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2025 của CII BR OM đạt 16,043 tỷđồng tăng 6% so với năm 2024. Hoạt động kinh doanh trong năm của CII Service và CII BR OMchủ yếu đến từ các hoạt động như dịch vụ thu phí giao thông tại các trạm BOT, công tác bảo dưỡng thường xuyên tuyến đường Xa Lộ Hà Nội, tuyến Ninh Thuận, tuyến cầu Cổ Chiên, công tác chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh…

2.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến 31/12/2025, tổng số cán bộ nhân viên của CII (không bao gồm công ty con) là 42 người.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

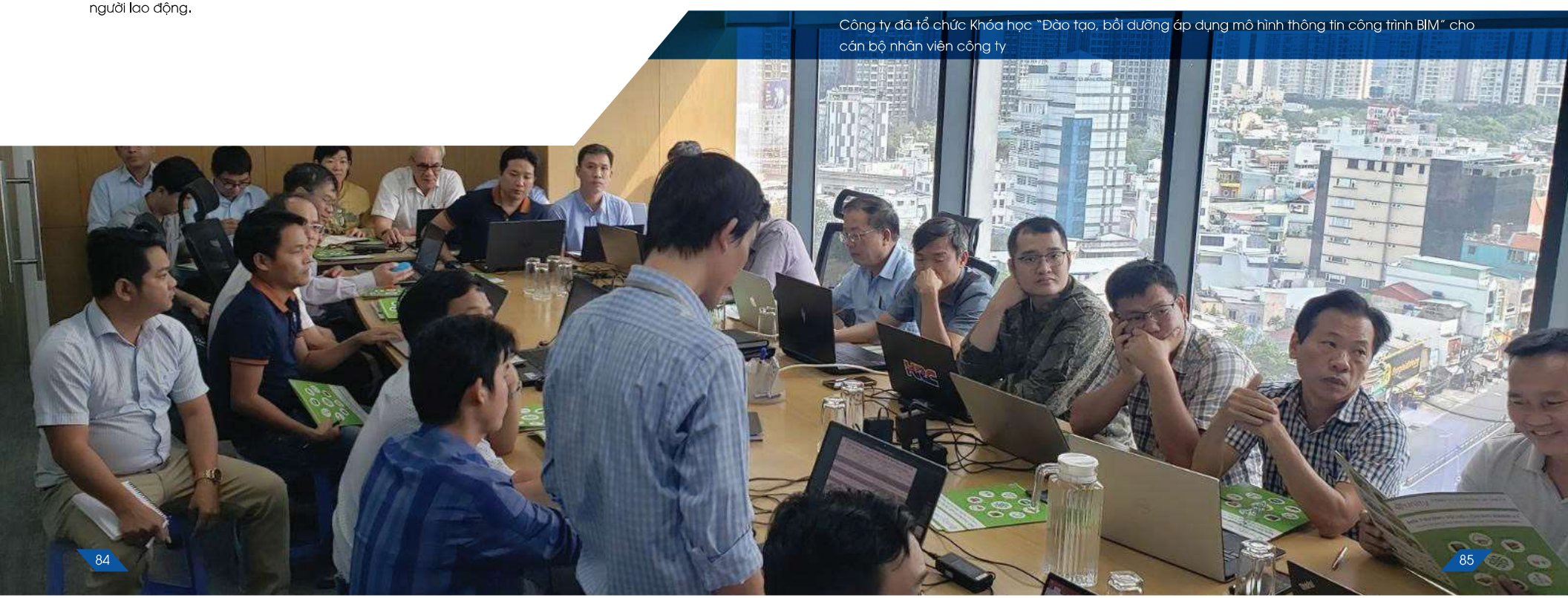
CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG, ĐÀO TẠO

- Tuyển dụng: Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Bên cạnh đó, Công ty vẫn thực hiện công tác tuyển dụng nhân lực từ bên ngoài bằng hình thức thi tuyển hoặc thông qua giới thiệu của Nhân viên Công ty.
- Đào tạo: Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của CII. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công Ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

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

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



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm 2025, CII tiếp tục đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm duy trì cầu nối giữa doanh nghiệp đại chúng và cổ đông/nhà đầu tư. Các hoạt động IR đã triển khai như sau:

Công bố thông tin theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn. Cập nhật và tuân thủ các quy định về Công bố thông tin mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước. Công ty đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp và chủ động, minh bạch trong công bố thông tin.

Cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án trọng điểm trong năm, doanh thu thu phí các dự án BOT trực thuộc CII Group và giải đáp thắc mắc cổ đông qua website, email, hotline và mạng xã hội Facebook.

HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN

CII ĐÃ TỔ CHỨC CHUYẾN ĐI HỖ TRỢ ĐỒNG BÀO MIỀN TRUNG KHẮC PHỤC HẬU QUẢ SAU BÃO LŨ.













CHƯƠNG 4

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

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

ĐVT: triệu đồng

	31/12/2024	31/12/2025	KH 2025	2025/2024	2025/KH2025
Tổng giá trị tài sản	36.671	37.525		102%	
Tài sản ngắn hạn	8.549	11.402		133%	
Tài sản dài hạn	28.122	26.124		93%	
Tổng nguồn vốn	36.671	37.525		102%	
Nợ phải trả, trong đó:	27.547	25.568		93%	
Nợ ngắn hạn	8.961	7.345		82%	
Nợ dài hạn	18.586	18.223		98%	
Vốn chủ sở hữu	9.124	11.958		131%	
Tổng doanh thu	4.329	3.916	3.888	90%	101%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.182	3.064		96%	
Doanh thu tài chính	1.133	830		73%	
Doanh thu khác	13	22		169%	
Tổng chi phí	3.736	3.518	3.253	92%	106%
Giảm trừ doanh thu	155	103		66%	
Giá vốn hàng bán	1.364	1.299		95%	
Chi phí tài chính	1.530	1.438		94%	
Chi phí bán hàng và QLDN	627	572		91%	
Chi phí khác	60	106		177%	
Lợi nhuận trước thuế	593	397		67%	
Lợi nhuận sau thuế	618	368		60%	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	257	125		49%	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất	535	341	335	64%	98%
EPS					

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của CII

Tại 31/12/2025, tổng tài sản của CII (31/12/2025) đạt khoảng 37.525 tỷ đồng, tăng khoảng 803 tỷ đồng (tương đương +2,2%) so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu đến từ việc giải ngân vốn đầu tư vào các dự án trọng điểm như NBB Garden III, và dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận.

CII tiếp tục cải thiện tỷ lệ nợ ngắn hạn/tổng nguồn vốn xuống dưới 20% trong năm 2025, giảm so với mức 24% năm 2024. Kết quả này cho thấy năng lực quản trị tài chính hiệu quả và sự ổn định trong cơ cấu vốn của CII.

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 3.916 tỷ đồng vượt chỉ tiêu so với kế hoạch đặt ra (đạt 101%), tuy nhiên giảm 10% so với năm 2024.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2025 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt khoảng 341 tỷ đồng, giảm 36% so với năm 2024, chủ yếu do giảm doanh thu từ mảng bất động sản. Hiện nay, phần lớn các dự án bất động sản của CII đã được bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu trong các năm trước. Đối với quỹ đất bất động sản còn lại, các dự án đang chuyển từ giai đoạn hoàn thiện pháp lý sang giai đoạn triển khai, tạo nền tảng để Công ty đẩy nhanh tiến độ xây dựng và bán hàng trong các năm tới, qua đó từng bước hình thành nguồn doanh thu và dòng tiền ổn định hơn trong tương lai.

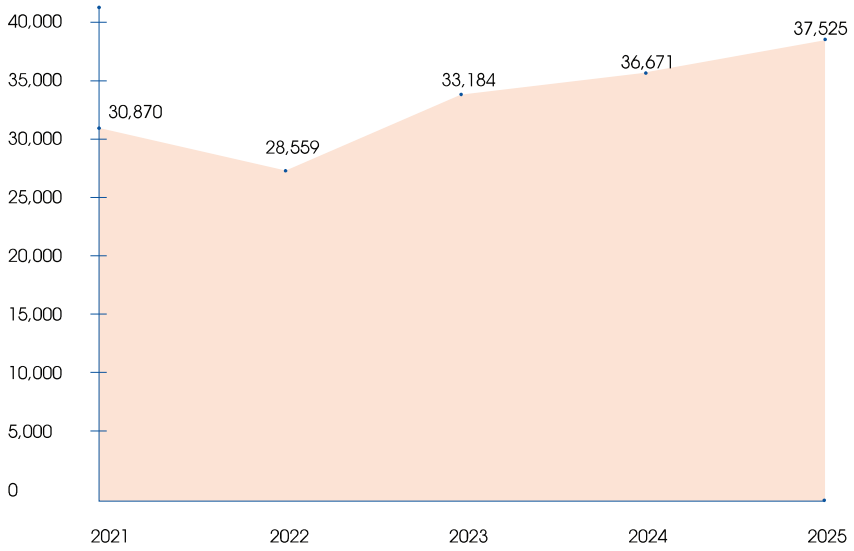
Trong bối cảnh thị trường khó khăn và đang trên đà phục hồi như hiện nay, việc Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 341 tỷ đồng, vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra là một nỗ lực không nhỏ của CII.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	0,95	1,55
Hệ số thanh toán nhanh (Lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	0,70	0,89
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	0,75	0,68
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	3,02	2,14
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay các khoản phải thu (Doanh thu thuần/Các khoản phải thu khách hàng bình quân)	0,77	0,88
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,95	0,36
Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	0,09	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	20,42%	12,43%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	21,14%	16,24%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	7,01%	3,48%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	19,34	7,78%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	1,77%	0,99%

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG TÀI SẢN

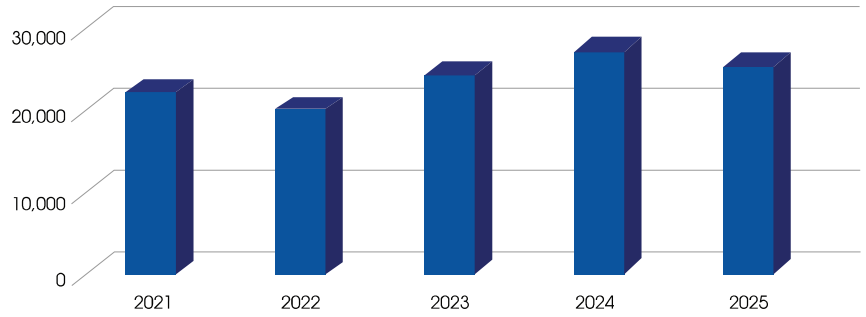


Tổng tài sản: Tỷ Đồng

Chỉ tiêu (Tỷ đồng)	01/01/2025	31/12/2025	% tăng/giảm
Tổng tài sản	36.722	37.525	2,19%
Tài sản ngắn hạn	8.630	11.401	32,11%
Tài sản dài hạn	28.092	26.123	-7,01%

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2025, tổng tài sản tính tại 31/12/2025 đạt khoảng 37.525 tỷ đồng, tăng khoảng 803 tỷ đồng (tương đương +2,2%) so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu đến từ việc giải ngân vốn đầu tư vào các dự án trọng điểm như NBB3, và dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận.

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG NỢ PHẢI TRẢ



Nợ phải trả (Tỷ Đồng)



ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% thay đổi
NỢ PHẢI TRẢ	27.547.028	25.567.783	-7,18%
Nợ ngắn hạn	8.961.342	7.344.951	-18,04%
Phải trả người bán ngắn hạn	682.486	495.790	-27,36%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	158.305	116.294	-26,54%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	85.688	67.642	-21,06%
Phải trả người lao động	53.225	41.090	-22,80%
Chi phí phải trả ngắn hạn	190.701	130.420	-31,61%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	340	1.509	343,82%
Phải trả ngắn hạn khác	2.203.461	1.912.250	-13,22%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.912.234	3.901.917	-20,57%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	637.588	632.400	-0,81%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	37.316	45.640	22,31%
Nợ dài hạn	18.585.685	18.222.832	-1,95%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.421	7.255	-2,24%
Phải trả dài hạn khác	42.965	86.496	101,32%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15.434.190	16.276.368	5,46%
Trái phiếu chuyển đổi	2.827.214	1.551.678	-45,12%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	270.425	292.267	8,08%
Dự phòng phải trả dài hạn	3.471	8.768	152,61%

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2025, tổng nợ phải trả tính tại 31/12/2025 là 25.568 tỷ đồng, giảm 1.979 tỷ đồng, tương ứng giảm 7% so với năm 2024, chủ yếu là do (i) giảm số dư nợ vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và (ii) giảm giá trị trái phiếu chuyển đổi do thực hiện chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi theo yêu cầu của trái chủ.

Trong năm 2025, CII đã thanh toán đầy đủ và hoàn thành nghĩa vụ nợ trái phiếu cũng như nợ tài chính đến hạn. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.



CHƯƠNG 5

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

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

1 QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN

Trong năm 2025, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 3.197.524.130.000 đồng lên 6.254.504.210.000 đồng, chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII424002 và CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

2 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình hoạt động tại các mảng kinh doanh chính của CII trong năm 2025 như sau:

MẢNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG

✱ Về hoạt động thu phí giao thông:

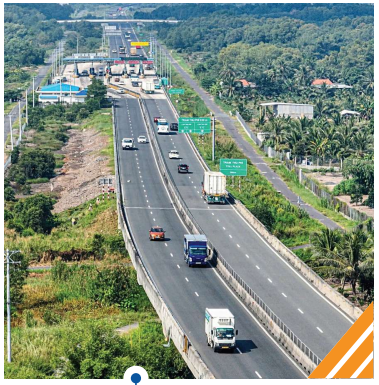
Doanh thu thu phí giao thông năm 2025 của CII tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng ổn định, đạt hơn 2.603 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT), tăng khoảng 2% so với cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ sự gia tăng lưu lượng phương tiện tại các dự án đang khai thác, cùng với việc điều chỉnh giá vé tại dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, qua đó tiếp tục củng cố nguồn thu bền vững từ hoạt động hạ tầng giao thông của CII.



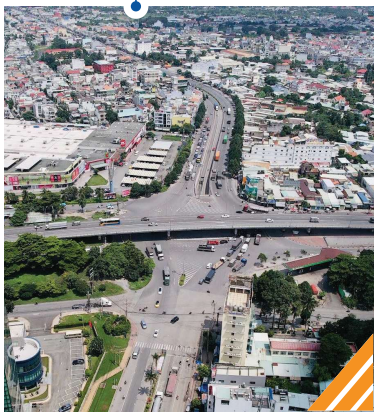


Về nghiên cứu phát triển dự án mới:

Song song với việc vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu, CII cũng ghi nhận nhiều bước tiến quan trọng trong công tác phát triển các dự án mới:



Ký kết hợp đồng BOT và khởi công Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (PPP), với tổng mức đầu tư lên đến gần 37,000 tỷ. Dự án là một cấu phần quan trọng của trục cao tốc Bắc – Nam, giữ vai trò then chốt trong việc kết nối TP.HCM với miền Tây Nam bộ, góp phần rút ngắn thời gian di chuyển và tiết giảm chi phí nhiên liệu so với tuyến Quốc lộ 1.



Được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận là Liên danh Nhà đầu tư lập đề xuất Dự án đường trên cao dọc Quốc lộ 51 từ Ngã tư Vũng Tàu đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp với cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu theo phương thức đối tác công tư. Dự án sẽ giải quyết tình trạng quá tải tại các nút giao trọng điểm trên trục Quốc lộ 51, đồng thời tăng cường khả năng kết nối khu vực TP.HCM và tỉnh Bình Dương với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nâng cao năng lực vận tải và liên kết vùng.



Ký kết biên bản ghi nhớ với Công ty đầu tư tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh về việc hợp tác nghiên cứu tính khả thi đầu tư Dự án Tăng cường năng lực thông hành tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ cầu Sài Gòn đến nút giao Tân Vạn theo phương thức đối tác công tư (PPP) và các dự án tiềm năng khác.



Đẩy mạnh công tác nghiên cứu Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh: Hiện tại, phương án đề xuất của CII đã được các Sở, ban ngành đánh giá cao về chất lượng chuyên môn và phù hợp với định hướng phát triển giao thông thông minh và đô thị bền vững của Thành phố.



Tập trung thẩm định tính khả thi các dự án hạ tầng giao thông mới, được triển khai theo Nghị quyết 98: Dự án mở rộng đường Bắc – Nam (đoạn Nguyễn Văn Linh đến cầu Bà Chiêm) và Dự án nâng cấp Quốc lộ 22.

MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Các dự án thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"):

Trong năm 2025, NBB đã đạt được những bước tiến then chốt trong công tác pháp lý đối với các dự án trọng điểm, cụ thể:

- Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II ("NBB2") tại xã Tân Nhựt, TP.HCM, với tổng mức đầu tư hơn 4.000 tỷ đồng đã chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư. NBB2 có diện tích đất khoảng 7,9ha, dự kiến cung cấp hơn 1.500 sản phẩm.

- Dự án Khu dân cư NBB Garden III ("NBB3") tại phường Phú Định, TP.HCM đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất. NBB3 có diện tích đất khoảng 5,3ha, với quy mô gần 2.800 sản phẩm.

- Những kết quả này đánh dấu bước chuyển quan trọng của NBB từ giai đoạn hoàn thiện pháp lý sang giai đoạn triển khai dự án, tạo tiền đề để Công ty đẩy nhanh tiến độ xây dựng và bán hàng trong các năm tới, qua đó từng bước hình thành nguồn doanh thu và dòng tiền ổn định, làm nền tảng cho tăng trưởng bền vững của NBB.



Dự án Khu dân cư phía Bắc và hạ tầng trục Bắc - Nam (Thủ Thiêm):

Việc Chính phủ ban hành Nghị định 91/2025/NĐ-CP và Nghị quyết 206/2025/QH15 đã góp phần làm rõ cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thanh toán cho các dự án BT chuyển tiếp, bao gồm cả các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, qua đó khơi thông nút thắt pháp lý tồn tại trong nhiều năm.



Dự án cao ốc văn phòng CII Tower:

Trong năm 2025, dự án tiếp tục duy trì hoạt động vận hành ổn định và đạt được kết quả kinh doanh tích cực. Tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và diện tích thương mại đạt gần 138,5 tỷ đồng, tăng trưởng 29% so với năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức rất cao, xấp xỉ 99%, phản ánh sức hấp dẫn của dự án cũng như chất lượng dịch vụ vận hành. Những kết quả này không chỉ khẳng định vị thế của CII Tower trên thị trường văn phòng cho thuê, mà còn đóng góp nguồn thu ổn định và bền vững cho CII trong bối cảnh thị trường văn phòng ngày càng cạnh tranh.



MẢNG HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Huy động vốn:

Năm 2025 ghi nhận những kết quả ấn tượng trong công tác thu xếp vốn của CII:

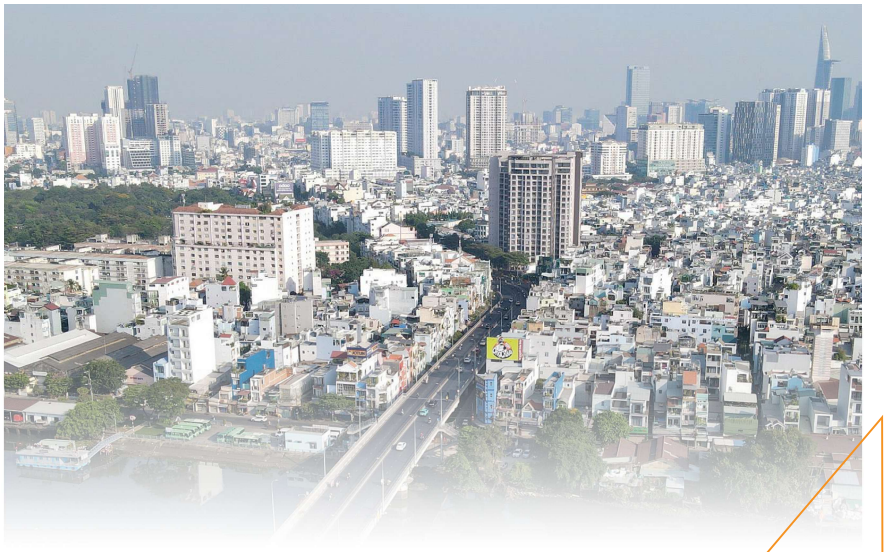
HẠ TẦNG GIAO THÔNG

CII đã cơ bản hoàn tất công tác thu xếp vốn với tổ hợp 06 ngân hàng thương mại hợp vốn, cấp hạn mức tín dụng 27.000 tỷ đồng cho dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận. Đây là khoản tín dụng có quy mô lớn nhất từng được huy động cho một dự án BOT trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, là minh chứng rõ nét về năng lực triển khai các dự án quy mô lớn cũng như uy tín của CII trên thị trường tài chính.

BẤT ĐỘNG SẢN

Trong bối cảnh các ngân hàng dần kiểm soát chặt chẽ hạn mức cho vay bất động sản, CII vẫn chứng minh được uy tín và vị thế thông qua việc được cấp hạn mức tín dụng khoảng 4.510 tỷ đồng để triển khai các dự án NBB2 và NBB3.





Tái cấu trúc vốn

Kế hoạch tái cấu trúc nguồn vốn được CII triển khai từ năm 2023 đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng, bám sát 03 mục tiêu chiến lược: (1) kéo dài thời hạn vay phù hợp với vòng đời vận hành các dự án BOT; (2) giảm áp lực chi phí lãi vay; và (3) tối ưu hóa dòng tiền ròng thu hồi từ dự án. Tính đến hết giai đoạn 2023-2025, tổng giá trị tái cấu trúc lũy kế đã đạt gần 20.800 tỷ đồng.



Điểm nhấn của công tác tài chính năm 2025 không chỉ nằm ở quy mô mà còn ở bước chuyển biến tích cực trong cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 2.000 tỷ đồng ra công chúng đã nhận được sự hưởng ứng mạnh mẽ với khối lượng đăng ký mua đạt khoảng 2.600 tỷ đồng (tương đương 1,3 lần quy mô chào bán). Kết quả này là minh chứng rõ nét cho niềm tin của thị trường chứng khoán đối với triển vọng tăng trưởng của CII, đồng thời giúp Công ty đa dạng hóa nguồn huy động và giảm bớt tỷ trọng nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, CII đã thực hiện tái cấu trúc thành công nguồn vốn tại các dự án BOT trọng điểm với quy mô khoảng 800 tỷ đồng, qua đó giúp cân đối dòng tiền linh hoạt hơn và phù hợp với thực tế khai thác các dự án hạ tầng của CII.



KẾ HOẠCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Trong năm 2026, Hội Đồng Quản Trị sẽ tập trung chỉ đạo và thực hiện các hoạt động chủ yếu sau đây:

- Tiếp tục đồng hành cùng Ban Kiểm Soát và Ban Điều Hành để thực hiện các nội dung được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2025 thông qua;
- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đào tạo và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp;
- Định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát Ban Điều Hành để xây dựng các hoạt động kinh doanh, đặc biệt đối với các mảng hoạt động cốt lõi của CII trong năm 2025 cũng như có kế hoạch huy động vốn và đầu tư một cách hiệu quả nhất;
- Tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư, triển khai dự án, công tác huy động vốn tại các dự án mà CII đang tham gia đầu tư hoặc góp vốn; đẩy mạnh công tác IR, tăng cường quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm đối tác chiến lược để hợp tác kinh doanh;
- Chỉ đạo công tác quản trị dự án và quản trị tài chính nhằm đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho các dự án và đảm bảo khả năng thanh khoản; tập trung đây nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý để các dự án sớm được triển khai;
- Nghiên cứu và xây dựng định hướng chiến lược phát triển của CII Group trong tình hình mới; và tích cực tìm kiếm phát triển thêm các dự án đầu tư để tạo tiền đề cho các hoạt động của CII Group trong năm 2026 và các năm tới.



CHƯƠNG 6

TÌNH HÌNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

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

1 TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, Hội Đồng Quản Trị đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết số 52/NQ/ĐHĐCĐ ngày 15/01/2025 và Nghị quyết số 53/NQ/ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại Hội Đồng Cổ Đông ("ĐHĐCĐ") với các kết quả như sau:

STT	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ	KẾT QUẢ THỰC HIỆN
Nghị quyết số 52/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2025		
01	Thông qua việc Công Ty đầu tư/ tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư vào "Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận" (tên dự án có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).	Đang thực hiện
02	Thông qua phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng của CII.	Đang thực hiện
B. Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025		
01	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024, kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.	- Phân phối lợi nhuận năm 2024: đã thực hiện trích lập các Quỹ. - Kế hoạch kinh doanh năm 2025: Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ hợp nhất (trước chi phí lợi thế thương mại) là 350 tỷ đồng, tăng 4,5% so với kế hoạch.
02	Thông qua việc chọn Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế (ICPA) làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 cho CII.	Đã hoàn thành
03	Thông qua việc lưu ký và niêm yết các trái phiếu mà CII sẽ phát hành ra công chúng theo phương án phát hành thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội Đồng Quản Trị.	Đã hoàn thành
04	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung trong phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đã hoàn thành

2 CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	20/05/2022	56/56	100%	
02	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó chủ tịch HĐQT	20/05/2022	56/56	100%	
03	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên HĐQT	20/05/2022	56/56	100%	
04	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên HĐQT	20/05/2022	56/56	100%	Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 06/06/2025
05	Ông Lê Toàn	Thành viên HĐQT	20/05/2022	55/56	100%	Vắng họp ngày 28/03/2025. Ủy quyền Ông Lê Quốc Bình ngày 06/06/2025
06	Ông Dương Trường Hải	Thành viên HĐQT	20/05/2022	56/56	100%	
07	Ông Lưu Hải Ca	Thành viên HĐQT	20/05/2022 18/04/2025	13/56		Miễn nhiệm ngày 18/04/2025
08	Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên HĐQT	18/04/2025	43/56		Bổ nhiệm ngày 18/04/2025

3 CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 31/12/2025)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
01	111/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	08/01/2025	Thông qua việc điều chỉnh ngày thanh toán cổ tức còn lại năm 2022 và đợt 1 năm 2023 bằng tiền (ngày đăng ký cuối cùng: 27/12/2024) và ngày thanh toán: ngày 15/01/2025.	85,71%
02	112/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	20/01/2025	Thông qua chi tiết phương án phát hành, phương án sử dụng vốn của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) tối đa là 2000 tỷ đồng ("Trái Phiếu") của Công Ty.	71,73%
03	113/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	20/01/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa là 2.000.000.000.000 VNĐ (bằng chữ: Hai nghìn tỷ Đồng) để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan	71,43%
04	114/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	10/02/2025	Thông qua việc chuyển đổi 22.822.417 Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 25/01/2024 theo Điều 10 của Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh ("CII") thành 228.224.170 cổ phiếu CII theo yêu cầu của Trái chủ.	85,71%
05	115/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	12/02/2025	Thông qua việc CII tăng vốn điều lệ và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty từ 3.197.524.130.000 đồng lên 5.479.765.830.000 đồng	85,71%
06	116/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	25/02/2025	Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 ("ĐHĐCĐTN") và chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐTN của CII (Ngày đăng ký cuối cùng: Ngày 18/03/2025)	100%
07	117/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	10/03/2025	Thông qua việc dùng tài sản của CII để bảo lãnh, đồng trả nợ cho nghĩa vụ nợ và toàn bộ số tiền gốc, các khoản lãi, phí, phạt và các khoản trả khác theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh và các Phụ lục/ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo (nếu có), các Văn bản liên quan đến việc cấp tín dụng của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CEE")	83%
08	118/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	18/03/2025	Thông qua việc Công ty TNHH Một Thành viên Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") để thực hiện Dự án Sơn Tịnh, chi tiết như sau: - Chấp thuận cho CII Invest được huy động vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh ("HDBank") với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng). - Chấp thuận dùng các tài sản thuộc sở hữu CII, Công Ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm (mã số doanh nghiệp: 0313596380) ("KBTT"), NBB để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính (bao gồm số tiền gốc tối đa 1.000.000.000.000 đồng và các khoản lãi, phí, phạt và các khoản phải trả khác) của CII Invest tại HDBank.	60%
09	119/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/03/2025	Phê duyệt chủ trương cho CII mua lại trước hạn toàn bộ các trái phiếu của CII đã phát hành (Trái phiếu: CII012029_G, CIIB2426001, CIIH2427002) sau khi Công Ty hoàn tất đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng phát hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 52/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 01 năm 2025	85,71%
10	120/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/03/2025	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung theo Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng của CII tại Điều 1 Nghị Quyết số 112/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 20/01/2025	57,14%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
11	121/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	27/03/2025	- Thông qua các nội dung và tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ("ĐHĐCĐTN") - Thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 của Ông Lưu Hải Ca để trình ĐHĐCĐTN. - Thống nhất và trình ĐHĐCĐTN thông qua bầu bổ sung thay thế thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022-2027.	71,43%
12	122/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(biên bản họp HĐQT)*	28/03/2025	- Phê duyệt việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ phát hành là 14% ("Cổ Phiếu Thưởng") đã được phê duyệt tại Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 - Thông qua việc tạm thời chưa chi trả cổ tức đợt vào ngày đầu Quý 02/2025 (tháng 04/2025). Phần cổ tức này sẽ được chi bù trong các quý tiếp theo.	83%
13	123/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	02/04/2025	- Thông qua việc bổ sung vào Mục 30 Điều 1 Nghị quyết số 112/NQ-HĐQT (NK 2022 - 2027) ngày 20/01/2025 của Hội đồng quản trị về các trường hợp không được chuyển đổi Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất về việc xử lý các trường hợp không được chuyển đổi này. - Thông qua dự phóng dòng tiền trả nợ Trái Phiếu thu được từ đợt chào bán.	71,43%
14	124/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	13/05/2025	Thông qua việc chuyển đổi 2.177 trái phiếu Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông CII thành 217.700 cổ phiếu CII theo yêu cầu của trái chủ.	71,43%
15	125/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	14/05/2025	Thông qua việc liên quan đến lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu của Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ Đồng, đáo hạn năm 2027 do CII phát hành ngày 17/10/2024 (Trái phiếu CII12402)	71,43%
16	126/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	14/05/2025	Thông qua việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu của trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ Đồng, đáo hạn năm 2027 do CII phát hành ngày 25/10/2024 ("Trái phiếu CII12403").	71,43%
17	127/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/05/2025	Chấp thuận cho Công Ty tăng vốn điều lệ và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty từ 5.479.765.830.000 đồng lên 5.481.942.830.000 đồng.	85,71%
18	128/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/05/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty thông qua tại Nghị Quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025.	71,43%
19	129/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	27/05/2025	Thông qua kế hoạch phân phối trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng giá trị (theo mệnh giá) là 2.000 tỷ đồng theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 52/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2025.	71,43%
20	130/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(biên bản họp HĐQT)*	06/06/2025	Thông qua báo cáo tình hình thực hiện các dự án trọng điểm của Công Ty.	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
21	131/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	18/06/2025	- Chấp thuận việc tăng vốn điều lệ tại Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII từ 251.300.000.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm năm mươi mốt tỷ, ba trăm triệu đồng) lên 451.300.000.000 đồng (Bằng chữ: bốn trăm năm mươi mốt tỷ, ba trăm triệu đồng). Tỷ lệ vốn góp của CII tại Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII sau khi tăng vốn điều lệ không thay đổi. - Chấp thuận phần vốn góp tăng 200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm tỷ đồng) sẽ được góp thêm từ CII bằng hình thức thanh toán bằng tiền, cấn trừ công nợ hoặc hình thức thanh toán khác theo thỏa thuận giữa các bên.	85,71%
22	132/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	18/06/2025	Thông qua việc Công Ty chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, kỳ hạn 60 (sáu mươi) tháng, có tổng mệnh giá chào bán tối đa là 200.000.000.000 đồng , phê duyệt và chấp thuận phương án phát hành trái phiếu	71,43%
23	133/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	18/06/2025	Thông qua việc điều chỉnh nội dung chỉ tiêu "Nguồn vốn phát hành" tại Điều 1 Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 128/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 19/05/2025 ("Nghị Quyết 128")	57,14%
24	134/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	27/06/2025	- Thông qua việc điều chỉnh thời gian nhận đăng ký mua, nhận tiền mua và ngày phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng số 139/GCN-UBCK do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 22/05/2025 và thông báo chào bán số 412/2025/CV-CII ngày 28/05/2025 của CII đã ban hành:	71,43%
			Thời gian nhận hồ sơ đăng ký mua Trái Phiếu từ ngày 02/06/2025 đến 17h00 ngày 24/07/2025 (thay vì từ ngày 02/06/2025 đến 17h00 ngày 09/07/2025) Thời gian nhận tiền mua Trái Phiếu từ ngày 02/06/2025 đến 15h00 ngày 31/07/2025 (thay vì từ ngày 02/06/2025 đến 15h00 ngày 16/07/2025) - Ngày phát hành Trái Phiếu là ngày 31/07/2025 (thay vì ngày 16/07/2025).	
25	135/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	27/06/2025	- Cho phép CII tập trung tối đa nguồn lực để thực hiện khởi công "Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư" theo kế hoạch đề ra. - Tập trung hoàn thành hồ sơ phát hành cổ phiếu thưởng trong quý 03 năm 2025. - Tạm thời không chi trả cổ tức bằng tiền mặt trong quý 03 năm 2025.	71,43%
26	136/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	27/06/2025	- Thông qua chuyển giao các hoạt động phát triển dự án bất động sản về cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") triển khai thực hiện; - Thông qua chuyển đổi phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng thành phòng Công Nghệ và Chuyển Đổi Số; - Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Thịnh đảm nhận chức danh Giám đốc phòng Công Nghệ và Chuyển Đổi Số; - Miễn nhiệm chức danh Giám đốc Quản Lý Xây Dựng Hạ Tầng của Ông Dương Quang Châu. Ông Dương Quang Châu sẽ chuyển qua làm Trợ lý kỹ thuật cho Tổng Giám Đốc CII; - Bổ nhiệm Ông Nguyễn Duy Minh đảm nhận chức danh Giám đốc Quản Lý Xây Dựng Hạ Tầng.	71,43%
27	137/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	02/07/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông (Ngày đăng ký cuối cùng: 06/08/2025) để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công Ty với tỷ lệ là 14% theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025.	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
28	138/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	03/07/2025	- Chấp thuận việc tăng vốn điều lệ tại Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII từ 451.300.000.000 đồng lên 751.300.000.000 đồng. - Chấp thuận phần vốn góp tăng 300.000.000.000 đồng sẽ được góp thêm từ CII.	71,43%
29	139/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	03/07/2025	Thông qua việc Công Ty chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, kỳ hạn 60 tháng, có tổng mệnh giá chào bán tối đa là 300.000.000.000 đồng.	71,43%
30	140/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	14/07/2025	- Cho phép chuyển đổi Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII ("CII Invest") thành Công ty TNHH có 2 thành viên góp vốn, bao gồm CII và Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT"). Xét về bản chất, thì Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (thông qua KBTT) cũng đang sở hữu 100% CII Invest như trước đây nên việc này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của CII. - Cho phép KBTT được góp tối đa 1.000.000.000.000 VNĐ vốn điều lệ vào CII Invest để khai thác hiệu quả nguồn vốn dư của KBTT.	71,43%
31	141/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	14/07/2025	Phê duyệt Phương Án Chào Mua Công Khai 2.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB"), tương đương 2,00% số lượng cổ phiếu NBB đang lưu hành.	85,71%
32	142/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	17/07/2025	- Thông qua việc điều chỉnh thời gian nhận tiền mua và ngày phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái	71,43%

			Phiếu Ra Công Chúng số 139/GCN-UBCK do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 22/05/2025 ("Trái Phiếu"). Cụ thể: Thời gian nhận hồ sơ đăng ký vẫn giữ nguyên (tức từ ngày 02/06/2025 đến 17h00 ngày 24/07/2025) Thời gian nhận tiền mua Trái Phiếu từ ngày 02/06/2025 đến 15h00 ngày 18/08/2025 (thay vì từ ngày 02/06/2025 đến 15h00 ngày 31/07/2025) - Ngày phát hành Trái Phiếu là ngày 18/08/2025 (thay vì ngày 31/07/2025.	
33	143/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	25/07/2025	- Chấp thuận chủ trương không tiếp tục tham gia đầu tư Dự án Khu Đô thị sinh thái Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. - Chấp thuận chủ trương giải thể Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh.	71,43%
34	144/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	11/08/2025	- Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tuân theo Điều 14 của Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại Hội Đồng Cổ Đông CII, cụ thể như sau: Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 76.744.738 cổ phiếu. Ngày kết thúc đợt phát hành: 06/08/2025. Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 06/08/2025): 624.939.021 cổ phiếu. - Ngày dự kiến giao dịch cổ phiếu phát hành: Dự kiến trong tháng 08/2025.	85,71%
35	145/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	18/08/2025	Chấp thuận cho CII tăng vốn điều lệ từ 5.481.942.830.000 đồng lên 6.249.390.210.000 đồng và Sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty tương ứng.	71,43%
36	146/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/08/2025	Thông qua kết quả đăng ký và nộp tiền mua trái phiếu chuyển đổi chào bán ra công chúng ("Trái phiếu CII425001") với Tổng số trái phiếu đã phân phối: 20.000.000 Trái Phiếu, tương đương 100% tổng số trái phiếu chào bán.	71,43%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
37	147/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	21/08/2025	Thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn của trái phiếu chuyển đổi CII425001 đã được thông qua tại Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 52/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2025 và Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị số 120/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 19/03/2025 của CII.	71,43%
38	148/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	22/08/2025	Chấp thuận cho Công Ty bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến khoản vay của NBB đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") với hạn mức nhận cấp tín dụng cho phương án vay không vượt quá 5.000.000.000.000 VND.	83%
39	149/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	28/08/2025	- Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức cho Cổ Đông Công Ty trong Quý 4 năm 2025, như sau: Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức: 5%/cổ phiếu (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng). Hình thức chi trả: tiền mặt Thời gian thực hiện: Ngày đăng ký cuối cùng: 15/09/2025 - Ngày thanh toán dự kiến: 01/10/2025	71,43%
40	150/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	09/09/2025	Thông qua quy định một số nội dung về quản lý dự án/ quản lý công ty.	
	151/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	09/09/2025	- Thông qua các công việc lấy ý kiến Người Sở Hữu trái phiếu bằng văn bản đối với Trái phiếu CII12402 phát hành ngày 17/10/2024 (Ngày đăng ký cuối cùng: 19/09/2025). - Thông qua các công việc lấy ý kiến Người Sở Hữu trái phiếu bằng văn bản đối với Trái phiếu CII12403 phát hành ngày 25/10/2024 (Ngày đăng ký cuối cùng: 19/09/2025). - Thông qua các công việc lấy ý kiến Người Sở Hữu trái phiếu bằng văn bản đối với Trái phiếu CII12404 phát hành ngày 15/11/2024 (Ngày đăng ký cuối cùng: 19/09/2025).	71,43%

41	152/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	12/09/2025	Thông qua chi tiết phương án phát hành, phương án sử dụng vốn của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) là 2.500.000.000.000 VNĐ của CII.	71,43%
42	153/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	12/09/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 VNĐ ("Trái Phiếu") để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan và ủy quyền cho Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị các công việc liên quan đến phát hành Trái Phiếu.	71,43%
43	154/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	29/09/2025	Thông qua chủ trương giải thể Công ty TNHH Một thành viên Cầu Sài Gòn ("Công ty CSG") theo quy định của pháp luật và Giao cho Tổng Giám đốc CII, Giám đốc Công ty CSG thực hiện thủ tục giải thể Công ty CSG.	71,43%
44	155/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	29/09/2025	- Thông qua việc tách phòng Tài chính Kế toán của CII thành 02 phòng: phòng Kế toán và phòng Tài chính. - Bổ nhiệm Giám đốc cho 02 phòng mới (phòng Tài chính và phòng Kế toán) của CII: Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Thu Trà (hiện đang là Giám đốc tài chính) làm Giám đốc Tài chính, phụ trách quản lý điều hành phòng Tài chính. - Bổ nhiệm Bà Lý Huỳnh Trúc Giang (hiện đang là Kế toán trưởng) làm Giám đốc Kế toán (Kế toán trưởng), phụ trách quản lý điều hành phòng Kế toán.	71,43%
45	156/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	29/09/2025	Chấp thuận cho CII được hỗ trợ vốn cho Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII ("CII Invest") và CII Invest được nhận hỗ trợ vốn từ CII để thực hiện hoạt động kinh doanh và đầu tư hợp pháp của CII Invest với dư nợ tối đa là 4.000.000.000.000 VNĐ.	71,43%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
46	157/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	02/10/2025	- Thông qua điều chỉnh Phương án sử dụng vốn của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 VNĐ của CII ("Trái Phiếu") đã nêu tại Điều 1 Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 152/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 12/09/2025 - Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan.	71,43%
47	158/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	15/10/2025	- Thông qua các công việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu CII12402 phát hành ngày 17/10/2024 ("Trái Phiếu CII12402"), Ngày đăng ký cuối cùng: 27/10/2025. - Thông qua các công việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu CII12403 phát hành ngày 25/10/2024 ("Trái Phiếu CII12403"), Ngày đăng ký cuối cùng: 27/10/2025.	71,43%
48	159/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	15/10/2025	- Chấp thuận cho CII và Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (Mã chứng khoán: LGC) cho Công Ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Và Đầu Tư CII. - Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Theo kế hoạch triển khai việc chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII tại Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng số 368/2025/TB-LGC ngày 08/10/2025 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII – mã chứng khoán LGC – về việc thực hiện chào bán 19.285.476 cổ phiếu LGC ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phù hợp với quy định của pháp luật.	85,71%
49	160/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(biên bản họp HĐQT)*	24/10/2025	- Thông qua báo cáo tình hình triển khai dự án trọng điểm của CII (dự án cũ và mới). - Thông qua báo cáo về việc chi trả thu nhập của người lao động (thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của HĐQT).	100% 85,71%
50	161/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	04/11/2025	Thông qua việc chuyển đổi 5.114 trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông CII thành 511.400 cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ.	85,71%
51	162/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	12/11/2025	Thông qua chấp thuận cho Công Ty tăng vốn điều lệ và Sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công Ty từ 6.249.390.210.000 đồng lên 6.254.504.210.000 đồng.	85,71%
52	163/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	01/12/2025	Chấp thuận cho CII và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII tham gia đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư ("Dự Án BOT").	100%
53	164/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/12/2025	Thông qua việc cho phép CII tập trung tối đa nguồn lực để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo hình thức BOT ("Dự Án") theo kế hoạch đề ra. Tạm thời chưa chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông tại đợt ngày 01/01/2026 và ngày 01/04/2026.	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
54	165/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	19/12/2025	- Thông qua thay đổi Tổ chức làm Đại Lý Phát Hành cho đợt phát hành Trái Phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 VNĐ của CII đã được thông qua tại Điều 1 Nghị Quyết Hội Đồng Quản Trị số 157/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 02/10/2025 ("Nghị Quyết 157"), - Thông qua điều chỉnh Phương án sử dụng vốn của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 VNĐ của CII ("Trái Phiếu") đã nêu tại Điều 1 Nghị Quyết 157 - Thông qua dự phóng dòng tiền trả nợ Trái Phiếu thu được từ đợt chào bán. - Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 VNĐ để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan.	85,71%
55	166/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	23/12/2025	Thông qua việc Công Ty chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, kỳ hạn 60 (sáu mươi) tháng, có tổng mệnh giá chào bán tối đa là 280.000.000.000 đồng.	85,71%
56	167/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) *(xin ý kiến bằng văn bản)*	23/12/2025	Thông qua việc Công Ty chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, kỳ hạn 60 (sáu mươi) tháng, có tổng mệnh giá chào bán tối đa là 500.000.000.000 đồng.	85,71%



4 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025

Hội Đồng Quản Trị đặc biệt đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều Hành trong việc giải quyết các khó khăn và các vấn đề phức tạp phát sinh trong hoạt động kinh doanh trong năm 2025, cụ thể như sau:

- Ban Điều Hành đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ trong điều hành các hoạt động của công ty. Thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị, luôn cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho Hội Đồng Quản Trị để đưa ra các quyết định quan trọng và góp phần thúc đẩy công tác giám sát của Hội Đồng Quản Trị được hiệu quả hơn, đồng thời, thực hiện đầy đủ các chế độ công bố thông tin theo quy định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán và được đánh giá cao.

- Ban Điều Hành đã có nhiều nỗ lực trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của CII, luôn kịp thời cân đối dòng tiền, chủ động làm việc với các đối tác và các tổ chức tín dụng cũng như đã có những phương án linh hoạt để đảm bảo tính thanh khoản cũng như sự vận hành ổn định của doanh nghiệp, đảm bảo giữ được xếp hạng tín dụng tốt đối với CII.



- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ. Đối với những vấn đề quan trọng, Ban Điều Hành đã kịp thời lấy ý kiến chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị. Các thành viên của Ban Điều Hành đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong các nhiệm vụ được giao.

- Năm 2025 là một năm khó khăn trong công tác huy động vốn, nhưng Ban Điều Hành CII đã cố gắng nỗ lực hoàn thành việc huy động vốn từ nguồn vốn ngân hàng và trái phiếu để đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển các dự án hiện hữu của CII Group. Bên cạnh đó, Ban Điều Hành đã chủ động xây dựng các chiến lược, tập trung vào các dự án có khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn hợp lý, tăng cường khả năng thích ứng với biến động của thị trường và duy trì vị thế là một trong những doanh nghiệp hạ tầng hàng đầu trong nước.



5 HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, có 3 trong số 7 thành viên của Hội đồng quản trị CII nhiệm kỳ 2022-2027 tham gia điều hành trong Công Ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và hoạt động kinh doanh của Công Ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị Công Ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn & triển khai dự án.

Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động của Công Ty.

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

6 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 56 nghị quyết tập trung vào công tác tổ chức, nhân sự, đầu tư, tài chính và hợp tác kinh doanh. Đây là các quyết định quan trọng thể hiện sự nhiệt tình và trách nhiệm của tất cả các thành viên Hội Đồng Quản Trị.

Hội Đồng Quản Trị đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, đã thực hiện thảo luận và thông qua các nghị quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của CII Group; đồng thời, giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều Hành trong công tác triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch kinh doanh năm 2025 dựa trên cơ sở các nghị quyết mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành. Mặc dù từng thành viên Hội Đồng Quản Trị đều đang kiêm nhiệm các trọng trách tại các đơn vị khác, nhưng tất cả các thành viên Hội Đồng Quản Trị đều đã dành rất nhiều thời gian để định hướng, góp ý và hỗ trợ cho hoạt động của CII.





02 HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT



1 VỀ HOẠT ĐỘNG NỘI BỘ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm Soát của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh ("CII") đã tiến hành các công việc cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch kiểm soát và phân công nhiệm vụ cụ thể cho mỗi thành viên Ban kiểm soát;
- Thực hiện kiểm tra, đánh giá và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của CII và các báo cáo tài chính năm 2025 của CII theo quý và theo năm;
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ để đánh giá Hội Đồng Quản Trị và ban lãnh đạo của CII trong việc triển khai thực hiện các nghị quyết mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành trong năm 2025;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin của CII;
- Thực hiện kiểm tra và rà soát báo cáo kết quả thực hiện các nhiệm vụ của năm 2025 và các nhiệm vụ kế hoạch năm 2026 của Hội Đồng Quản Trị trước khi trình Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Giám sát trình tự và thủ tục tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2025

Ban Kiểm Soát gồm 03 (ba) thành viên và được phân công như sau:

- Ông **Đoàn Minh Thư**: phụ trách chung và hoạt động thu phí;
- Bà **Trần Thị Tuất**: giám sát hoạt động tài chính và tuân thủ pháp luật;
- Bà **Trịnh Thị Ngọc Anh**: giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng và bất động sản

Các thành viên của Ban Kiểm Soát đã phối hợp và hỗ trợ nhau để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, và chấp hành theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát

2 CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Ông	Bà	Bà
ĐOÀN MINH THƯ	**TRỊNH THỊ NGỌC ANH**	**TRẦN THỊ TUẤT**
04	100%	100%
SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT



3 HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH:

Trong năm, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và toàn thể cán bộ, nhân viên của CII để thực hiện giám sát các hoạt động của CII, với các kết quả như sau:

- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã được ban hành phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, và các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã bám sát tình hình thị trường, tình hình thực tế doanh nghiệp và có tác dụng thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh của CII;
- Hội Đồng Quản Trị đã chủ động trong việc giám sát và đưa ra những quyết sách cụ thể trong hoạt động của CII;
- Ban Điều Hành đã triển khai thực hiện đầy đủ các nghị quyết, quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị;
- Ban Điều Hành đã thực hiện việc quản lý, điều hành CII, tuyển dụng nhân sự góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.

Nhìn chung, trong năm, Ban Kiểm Soát đã thực hiện giám sát, đóng góp nhiều ý kiến thiết thực, đúng trách nhiệm và quyền hạn mà Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII đã quy định.

4 SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG:

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và các bộ phận khác của CII để thực hiện giám sát, đóng góp ý kiến, kiểm tra các nhiệm vụ đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua nhưng vẫn đảm bảo duy trì sự độc lập.

Trong năm 2025, Ban Kiểm Soát cũng thống nhất với các báo cáo tài chính được lập theo quý và theo năm. Ngoài ra, Ban Kiểm Soát luôn nhận được sự giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành trong việc cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu liên quan để Ban Kiểm Soát thực hiện nhiệm vụ của mình. Đây là các yếu tố quyết định việc hoàn thành nhiệm vụ năm 2025 của Ban Kiểm Soát.

5 KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong thời gian tới, Ban Kiểm Soát kiến nghị:

ĐỐI VỚI VIỆC QUẢN LÝ CÁC CÔNG TY CON

Tiếp tục triển khai kế hoạch đánh giá lại toàn bộ nhân lực tại các công ty, trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực cho 5 năm tới.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các công ty con về tình hình tài chính và việc tuân thủ các chỉ đạo, các quy định của công ty, quan tâm công tác đánh giá hiệu quả sử dụng vốn tại các công ty con.

VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ HUY ĐỘNG VỐN

Tập trung đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm gồm: Dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51, Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh (sau đây gọi tắt là dự án TOD Hàng Xanh)

Có kế hoạch kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án, kịp thời điều chỉnh, bổ sung các giải pháp có hiệu quả.

Xây dựng và hoàn thiện các quy trình kiểm tra chất lượng nhằm nâng cao chất lượng thi công các công trình.

Cần tiếp tục tìm kiếm thêm những nguồn vốn có chi phí sử dụng vốn thấp hơn để nâng cao hiệu quả đầu tư.

Tiếp tục quản lý chặt chẽ công tác giải ngân vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng quy định và có hiệu quả.

Quan tâm công tác xúc tiến đầu tư thông qua việc tổ chức thường xuyên các hội nghị kêu gọi đầu tư, đẩy mạnh kênh duy trì thông tin với các tổ chức tín dụng có uy tín, quan tâm nghiên cứu các cơ hội đầu tư trực tiếp.

Quan tâm xây dựng kế hoạch nhận diện, quản trị và hạn chế rủi ro trong tình hình kinh tế vĩ mô có thể sẽ gặp khó khăn và đặc biệt khi Nhà Nước đã và đang ban hành nhiều chính sách, quy định pháp luật mới về quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch và đất đai.



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

1 CÁC GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY VỚI CHÍNH CÔNG TY

Giao dịch giữa Công Ty với người có liên quan của Công Ty; hoặc giữa Công Ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, mới cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Thông qua tại	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VNĐ)	Ghi chú
01	Nguyễn Mai Bảo Trâm	TV HĐQT kiêm P. Tổng giám đốc	Số CCCD: 079163016359 Ngày cấp: 04/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TCXH	22E1/1 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, HCM	01/01/2025 đến 31/12/2025	Biên bản họp HĐQT ngày 24/09/2020	Chi tiết tại các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ	
02	Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	Số CCCD: 048071001418 Ngày cấp: 04/07/2022 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TCXH	19.05 Lô 1A, C/c The Estella, phường Bình Trưng TP.HCM	01/01/2025 đến 30/06/2025	Quyết định số 105A/ QĐ-CT. HĐQT ngày 12/02/2025	Chi tiết xem tại các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ	Miễn nhiệm ngày 01/07/ 2025
03	Lê Toàn	Thành viên độc lập HĐQT	Số CCCD: 046052000158 Ngày cấp: 11/08/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TCXH	491/44 Nguyễn Đình Chiểu, P.2, Q.3, HCM	03/03/2025 đến 31/12/2025	Quyết định số 105A/ QĐ-CT. HĐQT ngày 12/02/2025	Chi tiết xem tại các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ	
04	Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	Số CCCD: 079061014379 Ngày cấp: 29/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TCXH	231/24 Lê văn Sỹ phường Phú Nhuận, HCM	08/04/2025 đến 31/12/2025	Quyết định số 105A/ QĐ-CT. HĐQT ngày 12/02/2025	Chi tiết xem tại các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ	

- Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát: *Không có*
- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*
- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*
- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong năm 2025 (tính tại thời điểm lập báo cáo):



CHI TIẾT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN PHÁT SINH TRONG KỲ:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII	
Nhận thanh toán cổ tức	115.327.010.400
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.185.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	494.727.732.218
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	412.226.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	250.223.549.639
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	15.018.074.090
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	25.952.126.714
Chi phí thuê xe phát sinh	54.475.308
Cổ tức được chia trong năm	115.327.010.400
CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM	
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.125.000.000.000
Chuyển nhượng tài sản tài chính	1.071.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	406.752.536.119
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	437.645.340.214
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.271.623.370.611
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	437.275.819.126
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	29.700.000.000
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	4.876.117.169
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	8.111.579.764
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.540.915.000.999
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.595.319.696.873
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	815.800.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	137.641.157.776
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	75.003.666.050
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	105.146.416.828
Chi phí thuê mặt bằng phải trả	1.465.705.740

CHI TIẾT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN PHÁT SINH TRONG KỲ:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.387.444.713.691
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	811.254.086.192
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	48.000.000.000
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	48.000.000.000
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	39.547.805.190
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	158.305.846.012
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	81.500.000.000
Chi phí thuê nhà và dịch vụ phát sinh	1.391.344.778
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	45.420.534.246
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	5.926.015.435
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ CII	
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	5.027.606.247.977
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.840.918.179.719
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	1.228.355.522.997
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.000.000.000.000
Chuyển nhượng tài sản tài chính	743.802.078.750
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	419.557.793.383
CÔNG TY TNHH BOT CẦU RẠCH MIỄU	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	4.821.479.453

CHI TIẾT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN PHÁT SINH TRONG KỲ:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY	
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.142.719.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.828.404.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	123.103.980.163
Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh	126.500.000.000
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	109.980.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI	
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	77.565.829.695
Lợi nhuận được chia trong năm	158.439.277.724
CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯƠNG - MỸ THUẬN	
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	125.000.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	111.591.349.682
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUẢN LÝ KHAI THÁC CẦU ĐƯỜNG CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	55.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.286.810.905
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	1.174.967.078

CHI TIẾT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN PHÁT SINH TRONG KỲ:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG BÌNH TRIỆU	
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558
Chi phí hỗ trợ vốn phát sinh trong năm	542.637.649
BÀ NGUYỄN MAI BẢO TRÂM	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh trong năm	1.070.487.671
ÔNG DƯƠNG QUANG CHÂU	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh trong năm	427.947.946
ÔNG LÊ TOÀN	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh trong năm	123.608.217
ÔNG ĐOÀN MINH THƯ	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	800.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	800.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh trong năm	35.309.588



2 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025):

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
01	Lê Toàn	Thành viên HĐQT	500.000	0,091%	0	0%	Bán
02	Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm toán nội bộ	0	0%	228.000	0,091%	Chuyển đổi trái phiếu CII424002 thành cổ phiếu CII và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của công ty.
03	Dương Quang Châu	Giám Đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII	0	0%	800.000	0,146%	Chuyển đổi trái phiếu CII424002 thành cổ phiếu CII



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

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	2025 VND
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	344.593.905
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	344.593.905
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	413.512.685
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	344.593.905
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	344.593.905
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	935.193.905
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên	-
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	344.593.905
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	139.378.172
CỘNG		3.211.054.287
BAN KIỂM SOÁT		
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	344.593.905
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	172.296.953
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	172.296.953
CỘNG		689.187.811

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	2025 VND
BAN GIÁM ĐỐC		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.034.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.894.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.493.628.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.882.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.731.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	465.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.824.000.000
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán	230.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.830.230.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.525.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	934.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số	346.900.000
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng	997.450.804



CHƯƠNG 7

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

01 ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

> Năm 2025 đánh dấu những cột mốc mang tính đột phá trong quá trình thực hiện chiến lược đầu tư dài hạn mà CII đã kiên trì xây dựng và triển khai trong nhiều năm qua. Kể từ năm 2023, Công ty đã chủ động và liên tục tích lũy các nguồn lực then chốt nhằm củng cố nền tảng tài chính, hoàn thiện các yếu tố pháp lý và nâng cao năng lực tổ chức, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông và bất động sản. Trong bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế còn nhiều biến động và thách thức, CII vẫn hoàn thành các mục tiêu đã đề ra và hiện đã sẵn sàng bước vào giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng các dự án.

Bước vào năm 2026, CII sẽ tiếp tục phát huy những kết quả đã đạt được trong năm 2025, đồng thời tập trung vào các công việc như:



01 Đảm bảo công tác vận hành các dự án BOT đang trong quá trình thu phí;

Tập trung công tác xây dựng các dự án trọng điểm theo đúng kế hoạch **02**

03 Đẩy mạnh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án bất động sản;

Tiếp tục gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu: thông qua việc tái cấu trúc nguồn vốn theo các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị; **04**

05 Nâng cao sức khỏe tài chính, tập trung thanh toán các khoản vay đến hạn và trước hạn để tiết giảm chi phí lãi vay;

Tập trung đầu tư vào các dự án hạ tầng chiến lược, tạo động lực tăng trưởng lợi nhuận trong dài hạn. **06**

02 ĐỊNH HƯỚNG VÀ TRỌNG TÂM TRIỂN KHAI NĂM 2026

1 HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG

Trong năm 2026, CII định hướng duy trì thế "kiềng ba chân" trong chiến lược phát triển gồm: (1) vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định; (2) đẩy nhanh tiến độ triển khai và xây dựng các dự án trọng điểm; và (3) chủ động tìm kiếm và mở rộng các cơ hội đầu tư mới.

DỰ ÁN ĐANG VẬN HÀNH THU PHÍ:

VẬN HÀNH ỔN ĐỊNH:

Đảm bảo nguồn thu vững chắc với mục tiêu doanh thu thu phí đạt hơn 2.800 tỷ đồng, tăng khoảng 9% so với 2025. Đây là nền tảng tài chính cốt lõi để CII đáp ứng đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ tài chính, đồng thời đảm bảo nguồn vốn lưu động ổn định cho cả hệ thống.

TÁI CẤU TRÚC NGUỒN VỐN:

Tiếp tục triển khai các phương án tối ưu hóa dòng tiền từ các dự án BOT hiện hữu nhằm tạo ra nguồn lực tài chính sẵn sàng tái đầu tư vào các dự án mới.

DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM ĐANG TRONG GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG:

Nhiệm vụ trọng tâm hàng đầu của CII trong 3 năm tới là tập trung tối đa nguồn lực tài chính và nhân sự để triển khai xây dựng dự án "Mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận" với tổng mức đầu tư gần 37.000 tỷ đồng. Đây là dự án có quy mô đầu tư tương đương toàn bộ danh mục BOT hiện hữu của Công ty. Do đó, khi hoàn thành, dự án được kỳ vọng sẽ giúp nâng gấp đôi quy mô doanh thu và lợi nhuận nền tảng của CII. Công ty đặt mục tiêu đưa dự án vào vận hành khai thác từ năm 2029, qua đó tạo động lực tăng trưởng vượt trội cho giai đoạn tới.

DỰ ÁN TIỀM NĂNG MỚI:

Tiếp tục tích cực nghiên cứu và tham gia đấu thầu các dự án BOT tiềm năng, góp phần mở rộng danh mục và củng cố vững chắc vị thế dẫn đầu của CII trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng giao thông trên cả nước.

Một số dự án tiềm năng mà Công ty đang nghiên cứu bao gồm:

Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51

HẠNG MỤC	THÔNG TIN SƠ BỘ
Vị trí dự án	Tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	Dài 5,5km, rộng 27m, 6 làn xe, vận tốc 80km/h
Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	16.300
Thời gian xây dựng dự án	2027 – 2029

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

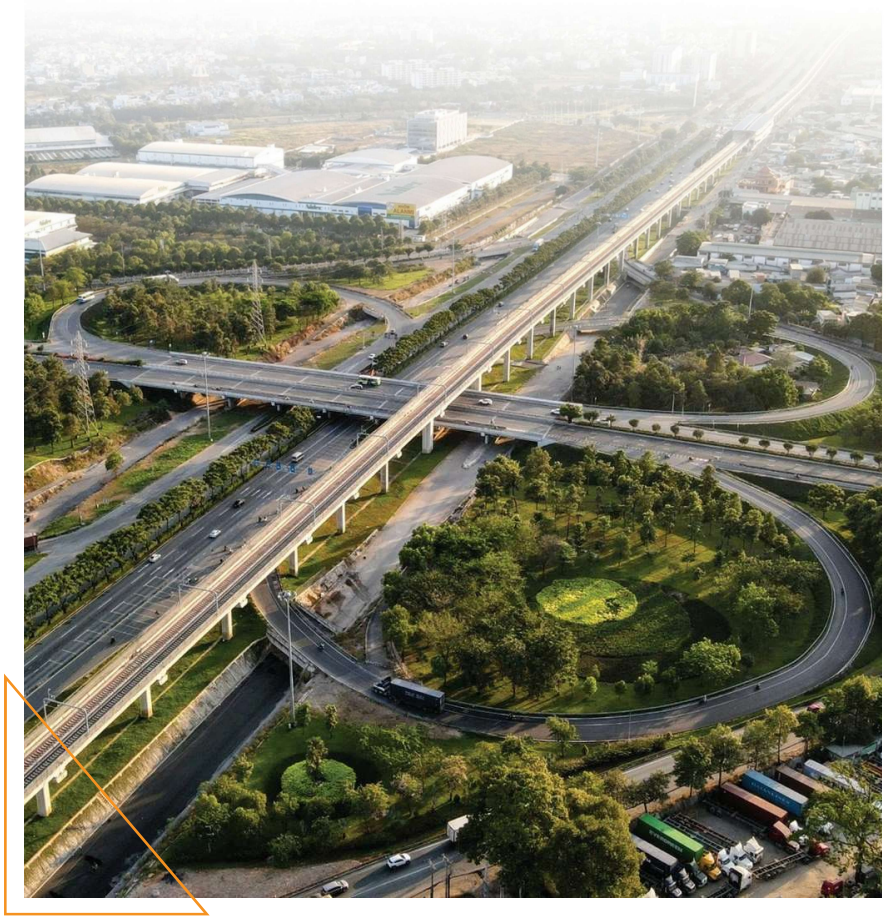




CII cũng đang nghiên cứu một số dự án quan trọng tại khu vực Đông Nam và Tây Bắc của Thành phố – những khu vực cửa ngõ có lưu lượng giao thông dày đặc, thường xuyên xuất hiện các điểm thắt cổ chai gây ùn tắc. Nổi bật trong số này là hai dự án mang tính chiến lược: Dự án mở rộng trục đường Bắc – Nam từ Nguyễn Văn Linh đến nút giao Cầu Bà Chiêm và Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 22. Các dự án này hiện đã bước vào giai đoạn phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và dự kiến sớm được tổ chức đấu thầu. CII sẽ tiếp tục theo sát quá trình triển khai, và chủ động chuẩn bị cho công tác đấu thầu nhằm đạt kết quả tốt nhất.

Dự án Tăng cường năng lực thông hành tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ cầu Sài Gòn đến nút giao Tân Vạn (Dự án XLHN 2):

Dự án XLHN 2 được xem là giai đoạn mở rộng tiếp nối của dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 mà CII đã đầu tư và đang vận hành thu phí ổn định từ năm 2021 cho đến nay. Với quy mô cải tạo 05 nút giao trọng điểm trên chiều dài 15,4 km, Dự án XLHN 2 tập trung giải tỏa áp lực giao thông cực lớn cho trục Võ Nguyên Giáp – Xa lộ Hà Nội, giúp khơi thông cửa ngõ kết nối TP.HCM với TP. Thủ Đức và tỉnh Đồng Nai. Tổng mức đầu tư sơ bộ của dự án khoảng 3.500 tỷ đồng, thời gian xây dựng dự kiến từ năm 2027 đến năm 2028.





CII sở hữu lợi thế vượt trội trong việc nghiên cứu XLHN 2 nhờ kinh nghiệm quản lý và vận hành thu phí thực tế nhiều năm trên tuyến đường này. Việc nắm bắt chuẩn xác lưu lượng phương tiện giúp CII xây dựng phương án tài chính có độ tin cậy cao, tạo cơ sở vững chắc để các định chế tài chính thẩm định và thúc đẩy quá trình huy động vốn tín dụng nhanh chóng, thuận lợi. Đặc biệt, phương án đề xuất không yêu cầu về giải phóng mặt bằng, giúp loại bỏ rủi ro lớn nhất thường gặp tại các dự án hạ tầng. Lợi thế này không chỉ tạo điều kiện lý tưởng cho công tác thi công mà còn giúp tối ưu hóa tổng mức đầu tư và nâng cao hiệu quả kinh tế của dự án.

1 BẤT ĐỘNG SẢN:

DỰ ÁN HIỆN HỮU

Duy trì vận hành ổn định và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, cho thuê văn phòng.

Triển khai công tác thi công và kinh doanh dự án NBB3.

Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án, bao gồm:

- *Hoàn tất các bước thủ tục tiếp theo để triển khai dự án Thủ Thiêm*
- *Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai thi công dự án NBB2*

DỰ ÁN TIỀM NĂNG: DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO MÔ HÌNH TOD TẠI KHU VỰC NGÃ TƯ HÀNG XANH, TP. HỒ CHÍ MINH (GỌI TẮT LÀ DỰ ÁN TOD HÀNG XANH)

HẠNG MỤC	THÔNG TIN SƠ BỘ
Vị trí	Khu vực Hàng Xanh – cách UBND TP.HCM khoảng 3 km; và trong ranh dự án có 3 nhà ga của tuyến Metro số 3B và số 5 theo quy hoạch
Tổng mức đầu tư	Khoảng 486.622 tỷ VND
Diện tích dự án	108,4 ha
Tổng diện tích sàn xây dựng bất động sản (ước tính)	7.3 triệu m^2
Tổng diện tích sàn kinh doanh bất động sản (ước tính)	5.1 triệu m^2

THÁNG 1/2026

CII đã chính thức trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin chấp thuận chủ trương lập đề xuất dự án. Hiện tại, Công ty đang tập trung nguồn lực để triển khai nghiên cứu chi tiết và hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án theo đúng lộ trình đã đề ra.

"Dự án TOD Hàng Xanh được kỳ vọng là mô hình TOD kiểu mẫu thông qua việc tái thiết diện mạo cửa ngõ phía Đông TP.HCM. Bằng cách kết nối đồng bộ với mạng lưới Metro và tách biệt luồng giao thông liên vùng - nội đô, dự án không chỉ giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc mà còn giải phóng quỹ đất để kiến tạo một hành lang xanh bền vững, đồng thời phát triển thêm các công trình công cộng, gia tăng tối đa giá trị sống cho cộng đồng. Chính sự tối ưu hóa về hạ tầng này đã tạo điều kiện thuận lợi để triển khai chiến lược tái định cư tại chỗ, giúp ổn định an sinh xã hội và trở thành tiền đề thực tiễn quan trọng để nhân rộng mô hình đô thị thông minh trên phạm vi toàn Thành phố."



2 HOẠT ĐỘNG IR VÀ THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ

Trong bối cảnh kinh tế và địa chính trị thế giới đang có những biến động khó lường, dòng vốn đầu tư quốc tế sẽ có xu hướng dịch chuyển sang các thị trường tiềm năng và ổn định. Việt Nam, với tốc độ tăng trưởng kinh tế ấn tượng và cam kết mạnh mẽ của chính phủ trong cải thiện môi trường đầu tư, đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài. Đây là cơ hội quan trọng để CII thu hút nguồn vốn, đẩy nhanh tiến độ các dự án và mở rộng quy mô đầu tư.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ CỦA CII TRONG NĂM 2026

Tổ chức định kỳ các hội nghị gặp gỡ nhà đầu tư trong và ngoài nước, cung cấp thông tin toàn diện để hỗ trợ họ trong quá trình đánh giá và ra quyết định đầu tư.

Chủ động tiếp xúc và làm việc với các quỹ đầu tư trong khu vực nhằm giới thiệu cơ hội đầu tư, hướng tới việc thu hút các đối tác chiến lược đồng hành cùng CII trong giai đoạn triển khai những dự án quy mô lớn, có ý nghĩa then chốt đối với chiến lược phát triển của công ty.





CHƯƠNG 8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Số: 192./2026/CV-CII
V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) giải trình lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 367,6 tỷ đồng, giảm 9,4 tỷ đồng (tương đương 2,5%) so với kết quả lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính trước kiểm toán.

So với năm 2024, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định, đạt 1.662 tỷ đồng năm 2025 và 1.664 tỷ đồng trong năm 2024, phản ánh hiệu quả vận hành cốt lõi của các dự án và hoạt động kinh doanh chính. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 biến động so với năm trước (lợi nhuận sau thuế 2024 đạt 620,7 tỷ đồng) chủ yếu trong năm 2024 Công ty đã ghi nhận 430 tỷ đồng từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy khi Công ty đạt quyền kiểm soát.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 102

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

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

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN
since 2081

Lầu 4, tòa nhà Hải Âu TIC, 399 Trường Sơn
Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh
T: (+84 28) 7303 2007

Số: 2383/2026/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 4 đến trang 102, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ -CHI NHÁNH SÀI GÒN

Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2178-2023-072-1

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2767-2024-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

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)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**11.401.411.859.381**	**8.630.482.439.506**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**802.141.351.233**	**1.351.810.461.900**
1. Tiền	111		547.099.222.325	335.408.258.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		255.042.128.908	1.016.402.203.012
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.13**	**2.597.389.401.277**	**1.008.047.698.384**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		379.692.900.754	250.324.551.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(56.089.940.754)	(61.897.927.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.273.786.441.277	819.621.074.884
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.963.668.952.366**	**3.769.489.713.488**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	592.606.122.531	663.416.373.513
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	454.191.364.545	484.826.778.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.216.326.523.850	1.649.233.130.606
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	902.834.063.842	1.242.445.322.744
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(202.289.122.402)	(270.431.891.753)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**4.879.883.138.697**	**2.375.791.254.245**
1. Hàng tồn kho	141		4.880.356.472.389	2.376.067.484.136
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(473.333.692)	(276.229.891)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**158.329.015.808**	**125.343.311.489**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	11.935.557.740	6.854.805.076
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		131.740.067.877	115.638.852.042
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	14.653.390.191	2.849.654.371

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

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. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**26.123.479.783.438**	**28.091.948.594.486**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.507.945.146.736**	**2.069.224.088.434**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	23.598.225.137	908.837.368
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	213.329.352.428	13.808.085.726
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.271.017.569.171	2.054.507.165.340
II. Tài sản cố định	**220**		**15.672.616.695.163**	**16.263.338.169.250**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	366.186.115.806	380.121.560.454
- Nguyên giá	*222*		*525.917.927.628*	*547.753.567.267*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(159.731.811.822)*	*(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)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**705.182.207.652**	**733.586.384.349**
- Nguyên giá	231		822.957.890.543	824.961.738.501
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(117.775.682.891)	(91.375.354.152)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**573.306.345.617**	**2.716.021.811.146**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	573.306.345.617	2.716.021.811.146
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.13**	**1.002.529.220.000**	**1.023.929.220.000**
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
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.661.900.168.270**	**5.285.848.921.307**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.551.154.111.758	4.035.509.540.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	487.159.330.460	409.633.091.738
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	623.586.726.052	840.706.289.454
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**37.524.891.642.819**	**36.722.431.033.992**

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)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**25.567.783.329.754**	**27.563.291.053.672**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**7.344.951.227.483**	**8.961.342.196.450**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	495.789.657.352	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	67.642.098.339	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	130.420.125.127	190.700.785.543
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.509.062.507	339.686.665
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.912.249.985.073	2.203.461.069.298
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	3.901.916.529.879	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
II. Nợ dài hạn	**330**		**18.222.832.102.271**	**18.601.948.857.222**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.255.364.063	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	16.276.368.383.591	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	292.266.778.014	286.688.118.441
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		8.767.658.056	3.471.130.630
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**11.957.108.313.065**	**9.159.139.980.320**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.24**	**11.957.108.313.065**	**9.159.139.980.320**
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		1.621.156.274.302	2.127.251.421.516
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.606.044.486.476*	*1.986.865.245.709*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*15.111.787.826*	*140.386.175.807*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.030.683.608.692	3.129.228.628.279
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**37.524.891.642.819**	**36.722.431.033.992**

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**3.063.213.441.857**	**3.182.495.930.678**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	102.945.840.304	154.752.974.558
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.1**	**2.960.267.601.553**	**3.027.742.956.120**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.298.480.136.720	1.363.536.334.642
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**1.661.787.464.833**	**1.664.206.621.478**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	829.666.612.700	1.132.887.018.819
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.438.257.831.929	1.530.082.740.833
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.278.865.233.363*	*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	82.761.752.031	83.761.287.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	489.780.461.418	540.779.453.177
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	**30**		**480.654.032.155**	**642.590.686.697**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	22.185.006.807	13.492.308.602
13. Chi phí khác	32	VI.8	105.994.869.862	60.166.246.830
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(83.809.863.055)**	**(46.673.938.228)**
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**396.844.169.100**	**595.916.748.469**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	101.180.481.246	75.509.656.139
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(71.947.579.149)	(100.335.078.622)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**367.611.267.003**	**620.742.170.952**
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		124.063.136.205	259.680.961.017
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		243.548.130.798	361.061.209.935
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**196**	**731**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.11**	**196**	**731**

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**396.844.169.100**	**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	934.808.349.061	981.363.438.244
Các khoản dự phòng	03	65.319.673.966	71.156.708.080
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(386.004.249.997)	(760.320.008.546)
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	06	1.401.395.938.091	1.398.402.264.296
Các khoản điều chỉnh khác	07	(255.827.969.616)	(255.591.495.173)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**2.156.535.910.605**	**2.030.927.655.370**
Giảm các khoản phải thu	09	275.454.107.562	499.548.140.160
Tăng hàng tồn kho	10	(209.998.813.175)	(88.651.106.279)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(290.018.802.809)	(52.721.801.587)
Tăng chi phí trả trước	12	(73.299.805.578)	(52.004.925.903)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(129.368.349.616)	144.544.352.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.083.151.429.581)	(1.892.176.247.186)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(110.468.739.352)	(96.949.186.947)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(37.528.548.732)	(20.181.670.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(501.844.470.676)**	**472.335.209.161**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(187.954.143.099)	(411.292.592.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	925.014.234	7.174.024.588
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.934.510.195.305)	(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	277.835.427.053	262.560.278.417
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.360.282.845.362)**	**(2.058.276.308.820)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	1.029.961.145.395	13.136.200.000
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	8.688.068.338.628	9.222.327.120.289
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.808.081.667.586)	(6.991.008.517.095)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(597.489.611.066)	(507.415.057.323)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.312.458.205.371**	**1.737.039.745.871**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**(549.669.110.667)**	**151.098.645.212**
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**	**802.141.351.233**	**1.351.810.461.900**

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

Ngày 25 tháng 3 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 qua các lần điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là 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.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là khoảng 500 người và 570 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong 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 hoạt động 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) 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 của các hoạt động này ước tính trong vòng từ 24 tháng đến 60 tháng.

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

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

Các giao dịch tăng vốn điều lệ

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. Số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.953.270 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị vốn điều lệ tăng thêm là tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 2.289.532.700.000 đồng. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 14%, tương ứng 76.744.738 cổ phiếu được phát hành, tăng vốn điều lệ thêm 767.447.380.000 đồng. Toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm đã được niêm yết bổ sung theo quy định *(xem Thuyết minh V.24)*.

Các giao dịch mua bán, tái cấu trúc doanh nghiệp quan trọng trong năm

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 Bảy Bảy 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.

Ngày 06 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận được thành lập với vốn điều lệ đăng ký hiện nay là 50 tỷ đồng nhằm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo hình thức đối tác công tư (PPP). Tổng vốn đầu tư của Dự án là 36.125,25 tỷ đồng. Nhóm Công ty CII đăng ký góp 55% vốn điều lệ, trong đó Công ty đăng ký góp 20 tỷ đồng (tương đương 40% vốn điều lệ) và Công ty CII Service góp 7,5 tỷ đồng (tương đương 15% vốn điều lệ).

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tập đoàn thông qua các giao dịch như chuyển nhượng vốn/cổ phiếu các công ty con đang nắm giữ trực tiếp cho các công ty con khác trong tập đoàn, thu hồi vốn đầu tư, tăng/giảm vốn điều lệ tại một số công ty con. Tuy nhiên, những giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con. Mục tiêu của việc tái cấu trúc là để tái cơ cấu danh mục đầu tư mà không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	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 (%)*		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") *(i)*	54,84%	54,84%	*47,81%*	*7,03%*	54,84%	54,84%	*51,83%*	*3,01%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") *(ii)*	79,79%	79,79%	*21,95%*	*57,84%*	63,05%	63,05%	*45,90%*	*17,15%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; Kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") *(iii)*	100%	100%	*9,33%*	*90,67%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	96,72%	96,72%	*96,72%*	*0,00%*	97,68%	97,68%	*97,68%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty 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 thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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 CII 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:

	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	(%)	Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh 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 TNHH MTV Cầu đường Hiển An Bình *(tên cũ là Công ty Cổ phần Cầu đường Hiển An Bình)*	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường

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 nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (tiếp theo)										
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	100%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") *(i)*	66,67%	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	*66,67%*	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. 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
2. 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
3. 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
4. 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
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	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) Ngoài việc nắm giữ gián tiếp 66,67% thông qua Công ty CII B&R, Công ty còn 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)

	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm										
1. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")	90,67%	90,67%	*0,00%*	*90,67%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	*0,00%*	*96,23%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII										
1. 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
2. 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
3. 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

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

Chuẩn mực và chế độ kế toán đang 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.

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho các kỳ kế toán sau.

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.

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.

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

Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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.

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.

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

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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.

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Lợi thế thương mại (tiếp theo)

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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

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.

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.

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác (tiếp theo)

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

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

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

Trình bày giá trị hợp lý

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

Nợ phải thu

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

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

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

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

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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.

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

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

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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 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.

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 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.

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.

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.

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

Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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.

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

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 chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị 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.

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;

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(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.

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.

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 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.

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.

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

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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 hoạt động thu phí giao thông đường bộ

Giá vốn hoạt động thu phí giao thông đường bộ bao gồm chi phí khấu hao quyền thu phí giao thông và các chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến hoạt động khai thác các dự án đường bộ theo hợp đồng B.O.T như chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng công trình, chi phí trung tu và các khoản chi phí khác.

Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng

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

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

Ngoại tệ (tiếp theo)

- 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.

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.

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

Thuế (tiếp theo)

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.

Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) 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/(lỗ) 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.

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

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	544.270.718.260	332.365.367.831
Các khoản tương đương tiền	255.042.128.908	1.016.402.203.012
Cộng	**802.141.351.233**	**1.351.810.461.900**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

Số dư tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền được cầm cố, phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với giá trị tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 1.500.000.000 đồng và 882.280.000.000 đồng.

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	429.915.125.825	538.150.002.306
Phải thu khách hàng khác	162.690.996.706	125.266.371.207
Cộng	**592.606.122.531**	**663.416.373.513**
b. Dài hạn		
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	23.598.225.137	-
Phải thu khách hàng khác	-	908.837.368
Cộng	**23.598.225.137**	**908.837.368**
Tổng cộng	**616.204.347.668**	**664.325.210.881**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	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	40.447.883.701	40.447.883.701
Trả trước cho người bán khác	158.989.137.362	251.537.118.777
Cộng	**454.191.364.545**	**484.826.778.378**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng theo hợp đồng để thực hiện môi giới bán căn hộ.

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)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc *(i)*	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An *(ii)*	286.659.591.031	258.204.651.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	246.571.394.362	339.366.030.880
Công ty TNHH Tasco Land *(iii)*	239.700.000.000	239.700.000.000
Các đối tượng khác	126.853.476.340	594.128.082.322
Cộng	**1.216.326.523.850**	**1.649.233.130.606**
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	199.521.266.702	-
Các đối tượng khác	13.808.085.726	13.808.085.726
Cộng	**213.329.352.428**	**13.808.085.726**
Tổng cộng	**1.429.655.876.278**	**1.663.041.216.332**

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc theo hợp đồng với thời hạn 48 tháng kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn góp và các lợi ích khác của Tuấn Lộc trong một doanh nghiệp dự án BOT.

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

(iii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Tasco Land ("Tasco Land") theo hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 11,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng cổ phần một số công ty thuộc sở hữu của Tasco Land.

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.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn		
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)*	114.568.104.000	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	68.907.774.497	119.034.755.517
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	35.006.593.829	49.027.870.496
Các khoản tạm ứng cho nhân viên	34.417.920.609	89.105.630.192
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	34.046.315.727	46.957.599.829
Các khoản phải thu khác	165.235.827.888	405.339.446.435
Cộng	**902.834.063.842**	**1.242.445.322.744**
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T *(ii)*	1.681.362.771.008	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	34.256.394.000	30.832.610.114
Các khoản phải thu khác	1.398.404.163	22.820.658.161
Cộng	**2.271.017.569.171**	**2.054.507.165.340**
Tổng cộng	**3.173.851.633.013**	**3.296.952.488.084**

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận từ dự án BOT cho nhóm cổ đông không kiểm soát công ty con và sẽ được bù trừ với lợi ích của nhóm cổ đông này khi có quyết định chính thức về việc chia lợi nhuận từ dự án.

(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
	1.795.930.875.008	**1.549.303.012.809**
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(114.568.104.000)	(102.449.115.744)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	**1.681.362.771.008**	**1.446.853.897.065**

(*) 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.

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)

(**) 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 từ Dự án.

(***) 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) 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.

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	25.000.623.759	1.430.247.949	(23.570.375.810)	63.363.132.533	1.523.214.592	(61.839.917.941)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.638.189.413	422.994.948	(25.215.194.465)	38.163.897.544	-	(38.163.897.544)
Phải thu về cho vay	31.393.591.881	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	535.793.413.941	407.372.850.158	(128.420.563.783)	225.849.613.770	81.654.525.846	(144.195.087.924)
Cộng	**618.425.818.994**	**416.136.696.592**	**(202.289.122.402)**	**361.670.235.728**	**91.238.343.975**	**(270.431.891.753)**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	**(270.431.891.753)**	**(161.534.245.428)**
Trích lập dự phòng trong năm	(70.930.557.049)	(39.654.399.477)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	(69.365.468.694)
Xóa các khoản nợ phải thu khó đòi *(i)*	139.073.326.400	122.221.846
Số dư cuối năm	**(202.289.122.402)**	**(270.431.891.753)**

(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.

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	245.000.000	-	4.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.842.953.613.066	-	2.312.514.745.981	-
Bất động sản xây dựng dở dang (i)	*4.547.066.379.509*	-	*1.970.869.219.984*	-
Các công trình xây dựng dở dang	*294.866.771.572*	-	*313.509.057.693*	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	*18.637.915.504*	-
Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang	*1.020.461.985*	-	*9.498.552.800*	-
Bất động sản đã hoàn thành để bán	32.081.847.603	-	43.694.579.107	-
Thành phẩm sản xuất nhập kho	-	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa khác	473.333.692	(473.333.692)	473.333.692	(276.229.891)
Cộng	**4.880.356.472.389**	**(473.333.692)**	**2.376.067.484.136**	**(276.229.891)**

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 *(i)*	1.337.485.548.380	1.218.802.602.766
Dự án Khu dân cư NBB Garden III *(ii)*	1.216.827.843.214	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II *(iii)*	1.186.604.097.134	-
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi *(iv)*	693.557.715.722	635.308.944.976
Các dự án khác	112.591.175.059	116.757.672.242
Cộng	**4.547.066.379.509**	**1.970.869.219.984**

(i) Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Phường Phước Hội, Tỉnh Lâm Đồng (địa chỉ cũ: 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 Uỷ ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng (trước đây là 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.

(ii) Dự án Khu dân cư 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 tích 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 Uỷ 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.

(iii) Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB 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 tích 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị ghi sổ của hai dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II và Khu dân cư NBB Garden III bao gồm 383.230.168.491 đồng, là phần giá trị tăng thêm được ghi nhận do việc định giá lại theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất Công ty NBB.

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)

(iv) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố 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 2.215 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 kinh tế có thể thu được từ các dự án trên để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng *(xem thêm tại Thuyết minh V.21)*.

8. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	4.758.986.366	1.195.000.000
Chi phí bảo hiểm	4.408.511.028	-
Phí cam kết rút vốn	1.041.666.669	3.215.757.565
Các khoản chi phí trả trước khác	1.726.393.677	2.444.047.511
Cộng	**11.935.557.740**	**6.854.805.076**
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T *(i)*	3.956.742.829.448	3.464.759.686.316
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	216.255.612.353	179.756.991.542
Chi phí trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	139.510.584.370	115.252.472.244
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	94.649.272.746	107.863.459.887
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	24.464.256.099	29.481.607.900
Các khoản chi phí trả trước khác	119.531.556.742	138.395.322.226
Cộng	**4.551.154.111.758**	**4.035.509.540.115**
Tổng cộng	**4.563.089.669.498**	**4.042.364.345.191**
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	1.320.080.792.336	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 Cỏ Chiên	289.212.487.242	293.796.306.256
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	216.078.201.462	178.646.289.529
Cộng	**3.956.742.829.448**	**3.464.759.686.316**

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

8. Chi phí trả trước (tiếp theo)

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 Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận) giai đoạn 2 là 7,78%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 5%; Dự án cầu Cỏ Chiên là 28% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%.

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao VND	Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu VND	Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	**2.852.471.339.354**	**113.279.455.423**	**5.325.122.010**	**108.007.390.273**	**29.661.479.161**	**27.842.496.560**	**3.136.587.282.781**
Chi phí tăng trong năm	1.150.235.578.997	81.765.128.129	3.537.797.890	12.900.000.000	17.468.101.163	10.712.900.953	1.276.619.507.132
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	107.761.567.538	-	2.449.649.915	118.691.078.446	228.902.295.899
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	56.415.964.555	-	-	-	-	56.415.964.555
Phân bổ trong năm	(537.947.232.035)	(71.703.556.565)	(1.372.015.194)	(13.043.930.386)	(20.097.622.339)	(18.851.153.733)	(663.015.510.252)
Số dư đầu năm nay	**3.464.759.686.316**	**179.756.991.542**	**115.252.472.244**	**107.863.459.887**	**29.481.607.900**	**138.395.322.226**	**4.035.509.540.115**
Chi phí tăng trong năm	1.105.660.002.634	135.167.765.130	26.336.799.071	9.225.000.000	15.644.614.210	6.239.914.042	1.298.274.095.087
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	33.125.627.535	18.833.114.021	-	-	-	-	51.958.741.556
Phân bổ trong năm	(646.802.487.037)	(117.524.906.753)	(2.078.686.945)	(22.439.187.141)	(19.680.210.663)	(15.167.071.647)	(823.692.550.186)
Giảm do thoái vốn công ty con *(i)*	-	-	-	-	(981.755.348)	(9.669.993.558)	(10.651.748.906)
Tăng/(giảm) khác	-	22.648.413	-	-	-	(266.614.321)	(243.965.908)
Số dư cuối năm nay	**3.956.742.829.448**	**216.255.612.353**	**139.510.584.370**	**94.649.272.746**	**24.464.256.099**	**119.531.556.742**	**4.551.154.111.758**

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

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

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**414.174.994.023**	**57.634.314.280**	**71.144.802.455**	**4.799.456.509**	**547.753.567.267**
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	13.370.937.505	-	-	-	13.370.937.505
Giảm khác	(8.042.990.496)	-	-	(33.200.000)	(8.076.190.496)
Số dư cuối năm	**414.687.399.518**	**41.066.170.074**	**65.578.306.277**	**4.586.051.759**	**525.917.927.628**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**55.848.812.938**	**48.364.254.616**	**59.070.392.179**	**4.348.547.080**	**167.632.006.813**
Khấu hao trong năm	10.903.123.738	2.382.434.274	4.865.406.812	308.923.044	18.459.887.868
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
Số dư cuối năm	**62.736.614.480**	**34.134.772.240**	**58.416.359.728**	**4.444.065.374**	**159.731.811.822**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	**358.326.181.085**	**9.270.059.664**	**12.074.410.276**	**450.909.429**	**380.121.560.454**
Số dư cuối năm	**351.950.785.038**	**6.931.397.834**	**7.161.946.549**	**141.986.385**	**366.186.115.806**

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 64.160.376.692 đồng và 72.431.990.155 đồng.

Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 9.111.799.038 đồng và 12.608.749.314 đồng.

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

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	**20.208.796.333.675**	**32.660.976.986**	**4.485.757.245**	**20.245.943.067.906**
Đầu tư XDCB hoàn thành	95.142.418.852	-	-	95.142.418.852
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	-	-	(310.000.000)	(310.000.000)
Tăng khác	105.568.085	-	-	105.568.085
Số dư cuối năm	**20.304.044.320.612**	**32.560.976.986**	**4.355.757.245**	**20.340.961.054.843**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	**4.359.434.437.834**	**122.847.529**	**3.169.173.747**	**4.362.726.459.110**
Khấu hao trong năm	671.529.623.336	-	524.393.040	672.054.016.376
Giảm do thoái vốn công ty con *(i)*	-	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Thanh lý	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Số dư cuối năm	**5.030.964.061.170**	**22.847.529**	**3.543.566.787**	**5.034.530.475.486**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	**15.849.361.895.841**	**32.538.129.457**	**1.316.583.498**	**15.883.216.608.796**
Số dư cuối năm	**15.273.080.259.442**	**32.538.129.457**	**812.190.458**	**15.306.430.579.357**

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 17.238.752.290.470 đồng và 17.143.604.303.533 đồng.

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

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

10. Tài sản cố định vô hình (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 Đồng Tháp (trước đây là 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 cuối năm 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 Thành phố 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 01 tháng 4 năm 2021. Theo hợp đồng B.O.T và các phụ lục, Công ty được thu phí hoàn vốn dự kiến trong khoảng 17 năm 9 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 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%.

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 Vĩnh Long (trước đây là 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 Vĩnh Long (trước đây là 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 Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 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 Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 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 Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận)

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa (trước đây là 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 theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính *(thuyết minh bên dưới)*. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036.

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 Khánh Hòa (trước đây là 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 Vĩnh Long (trước đây là tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh). Nguyên giá của tài sản tại ngày cuối năm 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. Theo hợp đồng B.O.T và phụ lục, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng. Tuy nhiên, thời gian thu phí có thể điều chỉnh theo hợp đồng ban đầu là 16 năm 11 tháng khi phát sinh các sự kiện như được quy định tại phụ lục hợp đồng. 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% (tỷ lệ khấu hao năm trước là 23%).

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

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

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

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

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

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới

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

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu

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

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

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất *(i)* VND	Cao ốc văn phòng *(ii)* VND	Sàn thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**5.836.987.368**	**752.840.410.012**	**15.316.691.209**	**50.967.649.912**	**824.961.738.501**
Tăng trong năm	-	-	108.135.275	1.855.965.347	1.964.100.622
Giảm khác	-	-	(3.967.948.580)	-	(3.967.948.580)
Số dư cuối năm	**5.836.987.368**	**752.840.410.012**	**11.456.877.904**	**52.823.615.259**	**822.957.890.543**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**839.830.635**	**82.307.935.828**	**944.669.772**	**7.282.917.917**	**91.375.354.152**
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)
Số dư cuối năm	**839.830.635**	**106.628.972.944**	**1.058.143.450**	**9.248.735.862**	**117.775.682.891**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	**4.997.156.733**	**670.532.474.184**	**14.372.021.437**	**43.684.731.995**	**733.586.384.349**
Số dư cuối năm	**4.997.156.733**	**646.211.437.068**	**10.398.734.454**	**43.574.879.397**	**705.182.207.652**

(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.

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

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

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	82.562.597.634	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	55.854.990.322	73.542.553.925
Lợi nhuận/(Lỗ) từ cho thuê bất động sản	**26.707.607.312**	**(4.462.233.032)**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm *(i)*	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
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	1.118.261.929.718
Dự án Khu dân cư NBB Garden III	-	1.054.975.540.735
Các dự án khác	96.825.248.989	74.560.189.996
Cộng	**573.306.345.617**	**2.716.021.811.146**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	**2.716.021.811.146**	**546.874.011.189**
Chi phí đầu tư xây dựng phát sinh trong năm	416.610.298.414	293.134.524.291
Tăng do hợp nhất công ty con	-	2.063.226.985.234
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(95.142.418.852)	(136.832.091.073)
Chuyển sang chi phí trả trước	(51.981.389.969)	(56.415.964.555)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(291.544.857)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.403.431.940.348)	-
Tăng/giảm khác	(8.770.014.774)	6.325.890.917
Số dư cuối năm	**573.306.345.617**	**2.716.021.811.146**

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	379.692.900.754	323.602.960.000	(56.089.940.754)	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)
Cộng		**379.692.900.754**	**323.602.960.000**	**(56.089.940.754)**		**250.324.551.138**	**188.448.260.000**	**(61.897.927.638)**

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	5.807.986.884	(38.140.525.547)
Số dư cuối năm	**(56.089.940.754)**	**(61.897.927.638)**

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)
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		-		-

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
Giá trị ghi nhận đầu năm	-	**827.679.462.022**
Thay đổi trong năm	-	**(827.679.462.022)**
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	-	120.527.827
Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết	-	*120.527.827*
Tài cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	-	(827.799.989.849)
Giá trị ghi nhận cuối năm	-	-

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 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)
Công ty Cổ phần Pearl City		-		-	2.040.000	20.400.000.000		-
Cộng		**877.217.650.000**		**(24.688.430.000)**		**897.617.650.000**		**(24.688.430.000)**

(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 đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

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

d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	2.273.786.441.277	819.621.074.884
b. Dài hạn		
Trái phiếu	150.000.000.000	151.000.000.000
Tổng cộng	**2.423.786.441.277**	**970.621.074.884**

Số dư cuối kỳ và đầu kỳ của tiền gửi có kỳ hạn bao gồm số tiền lần lượt là 2.189.710.003.132 đồng và 596.778.126.481 đồng được dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty *(chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.21)*.

Đầu tư trái phiếu của Công ty 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%/năm đến 6%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty.

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

14. Thuế thu nhập hoãn lại

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội *(i)* VND	Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác *(ii)* VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua *(iii)* VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế hoãn lại						
Số dư đầu năm trước	**241.887.851.822**	-	-	-	**5.974.978.696**	**247.862.830.518**
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	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)
Giảm khác	-	-	-	-	(220.704.000)	(220.704.000)
Số dư đầu năm nay	**221.730.530.834**	**23.175.006.387**	**61.946.660.000**	-	**102.780.894.517**	**409.633.091.738**
Thuế suất thuế TNDN	20%	5%-14,23%	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988	(22.272.522.319)	-	-	(75.411.037.391)	(77.526.238.722)
Số dư cuối năm nay	**201.573.209.846**	**45.447.528.706**	**61.946.660.000**	-	**178.191.931.908**	**487.159.330.460**

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. Thuế hoãn lại phải trả						
Số dư đầu năm trước	**-**	**-**	**167.180.762.953**	**-**	**32.565.149.225**	**199.745.912.178**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	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	-	-	-	786.852.026	-	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)
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	**-**	**-**	**247.112.273.531**	**4.998.078.803**	**34.577.766.107**	**286.688.118.441**
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	20%	20%	20%	
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	(12.978.005.920)	(4.211.226.775)	22.767.892.268	5.578.659.573
Số dư cuối năm nay	**-**	**-**	**234.134.267.611**	**786.852.028**	**57.345.658.375**	**292.266.778.014**

Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất **(71.947.579.149)**

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 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 các lợi ích tài chính khác 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;

- 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:

- 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.

- 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.

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 cho giao dịch hợp nhất kinh doanh này. Ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố được trình bày tại thuyết minh VII.6 *(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
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền		16.797.858.461	-	16.797.858.461
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		338.893.505.293	-	338.893.505.293
Trả trước cho người bán ngắn hạn		356.619.575.517	-	356.619.575.517
Các khoản phải thu ngắn hạn		319.036.979.801	-	319.036.979.801
Hàng tồn kho	*(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
Tổng tài sản		**7.299.502.567.461**	**526.494.242.489**	**7.825.996.809.950**

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
Nợ phải trả				
Phải trả người bán ngắn hạn		(98.315.597.251)	-	(98.315.597.251)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		(51.407.978.226)	-	(51.407.978.226)
Nợ ngắn hạn		(104.508.314.281)	-	(104.508.314.281)
Phải trả ngắn hạn khác		(1.240.195.222.749)	-	(1.240.195.222.749)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		(547.073.161.316)	-	(547.073.161.316)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	*(ii)*	(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)
Tổng nợ phải trả		**(5.478.842.909.157)**	**(402.642.816.498)**	**(5.881.485.725.655)**
Giá trị của tài sản thuần có thể xác định được		**1.820.659.658.304**	**123.851.425.991**	**1.944.511.084.295**
Tổng giá trị hợp lý của giá phi hợp nhất kinh doanh *(iii)*				1.289.282.005.380
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				968.250.467.402
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần				**2.257.532.472.782**
Lợi thế thương mại				**313.021.388.487**

(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:

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
Hàng tồn kho			
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
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
Dự án đầu tư bất động sản Khu căn hộ cao tầng NBB II	813.561.214.089	253.055.710.474	1.066.616.924.563
Dự án đầu tư bất động sản Khu dân cư NBB Garden III	865.094.354.470	130.174.458.017	995.268.812.487
Cộng chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**1.678.655.568.559**	**383.230.168.491**	**2.061.885.737.050**
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả			
Dự án 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 Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	50.611.142.095	50.611.142.095
Dự án đầu tư bất động sản Khu dân cư NBB Garden III	-	26.034.891.603	26.034.891.603
Cộng	**-**	**92.909.516.498**	**92.909.516.498**

(*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
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**1.289.282.005.380**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ việc nắm giữ quyền kiểm soát công ty con	16.797.858.461
Tiền chi mua thêm cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	**(36.639.056.862)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
Nguyên giá	
Số đầu năm (Trình bày lại)	2.600.636.223.354
Số cuối năm	**2.600.636.223.354**
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm (Trình bày lại)	**1.759.929.933.900**
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	217.119.563.402
Số cuối năm	**1.977.049.497.302**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm (Trình bày lại)	**840.706.289.454**
Số cuối năm	**623.586.726.052**

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. Chi tiết 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	28.433.120.763	37.328.789.023
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	8.050.970.306	37.736.691.002
Công ty TNHH TM - DV Đại Dũng	-	143.380.914.855
Các đối tượng khác	389.391.913.709	380.476.767.860
Cộng	**495.789.657.352**	**682.485.544.877**

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 đối tượng khác	11.463.122.987	41.958.724.966
Cộng	**116.294.076.787**	**158.304.542.009**

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
a. Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	489.865.770	59.552.422	923.607.188	-	1.353.920.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.598.618.032	11.750.905	10.360.719.788	60.126.604	11.887.460.311
Thuế thu nhập cá nhân	188.539.130	347.261.681	1.014.942.300	-	856.219.749
Các khoản khác	572.631.439	80.968.448	210.547.743	146.421.139	555.789.595
Cộng	**2.849.654.371**	**499.533.456**	**12.509.817.019**	**206.547.743**	**14.653.390.191**
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	16.027.891.858	187.587.958.237	187.955.662.814	94.827.838	15.565.359.443
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.918.887.608	94.128.060.261	100.108.019.564	-	44.938.928.305
Thuế thu nhập cá nhân	5.605.617.447	49.946.757.671	48.409.237.643	5.326.884	7.137.810.591
Các khoản thuế và phí, lệ phí khác	13.135.853.305	18.185.666.136	31.321.519.441	-	-
Cộng	**85.688.250.218**	**349.848.442.305**	**367.794.439.462**	**100.154.722**	**67.642.098.339**

(i) Giá trị thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm 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	86.257.100.930	103.748.613.375
Chi phí thi công công trình	40.863.788.407	74.534.285.319
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.299.235.790	12.417.886.849
Cộng	**130.420.125.127**	**190.700.785.543**

20. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.442.206.752.824	1.418.983.992.045
Phải trả chi phí lãi vay	202.840.734.218	229.316.249.939
Quỹ bảo trì phải trả	96.074.925.357	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	38.884.882.778	199.374.720.886
Các khoản thu hộ	13.713.325.519	29.940.276.156
Các khoản phải trả, phải nộp khác	54.304.349.677	31.950.517.866
Cộng	**1.912.249.985.073**	**2.203.461.069.298**
b. Dài hạn		
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
Cộng	**86.495.629.767**	**42.964.620.348**
Tổng cộng	**1.998.745.614.840**	**2.246.425.689.646**

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	832.000.000.000	859.000.000.000	-	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	100.000.000.000	150.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng HDBank	-	-	1.000.025.000.000	2.381.025.000.000	-	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	52.004.665.488	459.700.561.846	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)*	1.159.519.974.058	1.159.519.974.058				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)					(7.676.181.328)	
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn *(xem Thuyết minh V.23)*	(106.180.475)					-	
Cộng	**3.901.916.529.879**	**3.912.379.391.682**	**4.607.916.773.576**	**6.327.313.420.006**	**4.111.999.999**	**4.912.233.984.717**	**4.919.910.166.045**

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

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

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

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VIB	249.800.000.000	12 tháng	27/06/2026	7,70%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn và các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 15 tỷ đồng
	250.000.000.000	12 tháng	20/03/2026	8,00%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	
	110.000.000.000	6 tháng	19/01/2026	5,25%	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng với tổng giá trị 110 tỷ đồng
Cộng	**609.800.000.000**					
Ngân hàng Vietinbank	150.000.000.000	12 tháng	30/01/2026	6,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 150 tỷ đồng
	140.000.000.000	12 tháng	17/11/2026	4,60%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 140 tỷ đồng
	283.500.000.000	12 tháng	12/11/2026	6,00%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với tổng giá trị 283.500.000.000 đồng
Cộng	**573.500.000.000**					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VCB	285.000.000.000	12 tháng	27/03/2026	4,65%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 285 tỷ đồng
	50.000.000.000	179 ngày	23/03/2026	4,30%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng với tổng giá trị 50 tỷ đồng
Cộng	**335.000.000.000**					
Ngân hàng BIDV	246.498.242.621	8 tháng	Theo từng khế ước	8,40%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; quyền đòi nợ các khoản phải thu đã đảm bảo với ngân hàng; cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
Ngân hàng OCB	100.000.000.000	12 tháng	21/04/2026	8,30%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
	22.910.000.000	6 tháng	02/01/2026	6,3% - 8,4%	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 23 tỷ đồng
Cộng	**122.910.000.000**					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	12 tháng	Theo từng khế ước	9,70%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
Vay các công ty chứng khoán, các cá nhân và tổ chức khác	227.151.175.003	Dưới 12 tháng		5,00% - 13,50%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn

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
Vay dài hạn	**14.060.942.746.241**	**14.060.942.746.241**	**2.261.453.120.447**	**1.480.713.247.580**	-	**13.588.180.745.440**	**13.588.180.745.440**
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	1.166.957.469	74.838.015.071	-	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	(1.159.519.974.058)	(1.159.519.974.058)				(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
Trái phiếu phát hành	**2.215.425.637.350**	**2.235.000.000.000**	**774.736.181.328**	**-**	**-**	**1.846.008.956.022**	**1.863.000.000.000**
Trái phiếu CII012029_G	1.024.631.456.022	1.035.000.000.000	3.456.181.328	-	-	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu CIIB2426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CIIB2427001	297.525.000.000	300.000.000.000	1.650.000.000	-	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII12502	295.140.000.000	300.000.000.000	295.140.000.000	-		-	-
Trái phiếu CII12503	275.160.000.000	280.000.000.000	275.160.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427002	198.250.000.000	200.000.000.000	1.000.000.000	-		197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII12501	196.760.000.000	200.000.000.000	196.760.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CIIH2427003	99.125.000.000	100.000.000.000	500.000.000	-	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu CII12504	-	-	-	-	-	-	-
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	
Cộng vay và nợ dài hạn	**16.276.368.383.591**	**16.295.942.746.241**	**3.036.189.301.775**	**1.480.713.247.580**	**-**	**15.434.189.701.462**	**15.451.180.745.440**

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	1.159.519.974.058	851.542.101.992
Trong năm thứ hai	1.433.460.575.775	736.206.749.599
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.579.333.081.803	6.352.501.159.669
Sau năm năm	6.048.149.088.663	6.499.472.836.172
	15.220.462.720.299	**14.439.722.847.432**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.159.519.974.058)	(851.542.101.992)
Cộng	**14.060.942.746.241**	**13.588.180.745.440**

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
	2.823.000.000.000	**2.043.000.000.000**
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)
Cộng	**2.215.425.637.350**	**1.846.008.956.022**

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

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

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

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

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietcombank	4.526.061.137.182	Tối đa 144 tháng	09/01/2035	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 8,35%/năm	Đầu tư vào dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng B.O.T; Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các Cổ đông góp vốn trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; Cam kết bảo lãnh của Công ty và Công ty CII B&R cam kết trả nợ thay cho Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận trong trường hợp các Cổ đông góp vốn không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận
	1.897.000.000.000	Tối đa 168 tháng	Không vượt quá 6 tháng trước khi kết thúc dự án	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 8,35%/năm		
	1.495.955.113.788	7 năm	26/11/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 7,8%/năm đến 8,4%/năm	Đầu tư vào Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	116.000.000.000	10 năm	01/07/2035	8,35%	Thực hiện dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác số 46/HĐHT/BOT TLMT-CII ngày 25/12/2023 và vốn góp của Công ty CII Invest
Cộng	**8.035.016.250.970**					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	1.017.000.000.000	7 năm	30/06/2031	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,9%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận
	741.000.000.000	7 năm	30/06/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,3% đến 10,3%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận; và 100% phần vốn góp của công ty CII B&R tại Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
	685.800.000.000	8 năm	25/12/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,5% đến 10,2%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội; và Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn
	1.091.859.263.120	7 năm 3 tháng	25/09/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội
Cộng	**3.535.659.263.120**					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank	832.711.059.790	5 năm	09/04/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8.5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II
	200.000.000.000	10 năm	10/03/2035	9,00%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
	186.166.666.670	6 năm	20/03/2030	10,10%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư	
Cộng	**1.218.877.726.460**					
Ngân hàng Vietinbank	872.632.000.000	15 năm	16/06/2038	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và dự án Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ
	282.392.000.000	5 năm 4 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị theo mệnh giá là 525 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
Cộng	**1.155.024.000.000**					

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	384.280.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,20% đến 8,30%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cỏ Chiên	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	374.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,70% đến 7,72%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
Cộng	**759.279.505.691**					
Vay các cá nhân và tổ chức khác	516.605.974.058	Dưới 3 năm		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo

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

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

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

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn

Trái phiếu CII012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trong điểm của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu 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: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu 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").

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 CII12503 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 CIIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

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

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 vào 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.

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 CIIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng

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

Trái phiếu CII12504 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng;
- Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong;
- Ngày phát hành: 30 tháng 12 năm 2025;
- Kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 8,5%/năm đối với bốn 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 3% 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 Tiên Phong công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 8,5%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận.

Mặc dù trái phiếu có ngày phát hành là ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty thực tế nhận được dòng tiền từ đợt phát hành này vào ngày 23 tháng 01 năm 2026 *(xem thêm tại thuyết minh VII.5 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính)*.

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 về tài sản đảm bảo

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

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	2.251.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.465.000.000.000	340.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	**3.916.300.000.000**	**540.000.000.000**

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	113.755.842	99.955.842
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	76.574.332	45.974.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	184.998.000	184.998.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Tasco	9.561.200	-
Cộng	**394.889.374**	**330.928.174**

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
Cộng	**632.399.813.634**	**637.587.891.467**

(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.

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	1.020.856.146.974	1.021.730.890.564	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				-	
Cộng	**1.551.678.288.780**	**1.552.558.090.564**	**1.056.901.040.068**	**2.332.543.254.041**	**2.827.214.322.278**	**2.828.062.900.000**

Các trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả 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	1.552.558.090.564	2.813.068.900.000
	1.552.558.090.564	**2.828.062.900.000**
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(879.801.784)	(848.577.722)
Cộng	**1.551.678.288.780**	**2.827.214.322.278**

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

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;
- Ngày đáo hạn trái phiếu: 18 tháng 8 năm 2035;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với 4 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 3,5% 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 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);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi: Chuyển đổi thành 9 (chín) đợt, trong đó đợt chuyển đổi đầu tiên sẽ vào ngày 25 tháng 01 năm 2027. 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;
- Giá chuyển đổi: 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) VND/cổ phần phổ thông;
- 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)* Theo phương án phát hành đã được phê duyệt, trái phiếu sẽ được dùng để thanh toán trước hạn toàn bộ 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.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt giữa giá trị của cấu phần nợ và cấu phần vốn chủ sở hữu lần lượt là 1.057.038.444.605 đồng và 942.961.555.395 đồng.

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

23. Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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;
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- 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;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- 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);
- 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 đầu tiên với tổng số lượng đã chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu, tương đương tổng giá trị theo mệnh giá là 2.282.241.700.000 đồng và 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)

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
Số dư đầu năm trước	**3.183.648.130.000**	**387.336.668.802**	**-**	**6.660.084.447**	**300.071.938.881**	**2.438.402.693.582**	**2.189.208.705.236**	**8.505.328.220.948**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	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)
Tăng/(giảm) khác	-	-		-	(8.531.098.448)	8.638.212.530	(349.072.157)	(241.958.075)
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	**3.197.524.130.000**	**387.336.668.802**	-	**6.660.084.447**	**311.139.047.276**	**2.127.251.421.516**	**3.129.228.628.279**	**9.159.139.980.320**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	124.063.136.205	243.548.130.798	367.611.267.003
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 thưởng	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)	(303.618.785.654)	(414.721.858.287)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	86.999.590.000	86.999.590.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(124.530.262.458)	(436.999.772.958)
Trích các quỹ trongnăm	-	-	-	-	26.814.875.363	(65.163.257.586)	(7.504.257.055)	(45.852.639.278)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	(9.971.984)	1.886.898.072	6.560.564.782	8.437.490.870
Số dư cuối năm nay	**6.254.504.210.000**	**33.056.474.484**	**942.961.555.395**	**6.660.084.447**	**68.086.105.745**	**1.621.156.274.302**	**3.030.683.608.692**	**11.957.108.313.065**

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. Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 76.744.738, tương đương giá trị vốn tăng thêm là 767.447.380.000 đồng.

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. Trong năm, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức này cho cổ đông.

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.

25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	139.195.548.246	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 nợ đã trích lập dự phòng. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa nợ bao gồm:

- 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;
- 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;

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.

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

26. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 231.014.213.926 đồng. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 10,67%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho các dự án bất động sản đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

27. Ảnh hưởng của giao dịch thoái vốn công ty con

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc Công ty, trong năm Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã thực hiện thoái vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi dẫn đến mất quyền kiểm soát. Tại ngày thoái vốn, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tài sản	
Tiền	208.193.789
Các tài sản ngắn hạn khác	26.579.823.885
Hàng tồn kho	38.858.735.113
Tài sản cố định hữu hình	3.123.161.082
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	12.684.908.535
Phải thu dài hạn khác	2.033.159.629
Chi phí trả trước dài hạn	10.651.748.906
Tổng tài sản	**101.854.822.404**
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn khác	(48.482.594.625)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(4.111.999.999)
Phải trả dài hạn khác	(4.013.872.822)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(23.389.436.824)
Tổng nợ phải trả	**(79.997.904.270)**
Tài sản thuần có thể xác định được	**21.856.918.134**
Giá chuyển nhượng	77.737.856.473
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	**55.880.938.339**

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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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	147.670.234.797	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	87.022.949.068	89.433.701.295
Doanh thu bán hàng	80.071.867.934	75.951.275.253
	3.063.213.441.857	**3.182.495.930.678**
Các khoản giảm trừ		
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)
	(102.945.840.304)	**(154.752.974.558)**
Doanh thu thuần	**2.960.267.601.553**	**3.027.742.956.120**
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	-	25.493.535.841

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	881.094.860.284	759.368.705.240
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	159.266.074.641	212.088.249.365
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	113.931.946.644	249.651.146.661
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	66.951.053.445	76.656.993.788
Giá vốn hàng đã bán	77.039.097.905	72.772.624.975
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	197.103.801	(7.001.385.387)
Cộng	**1.298.480.136.720**	**1.363.536.334.642**

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)

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)*	349.076.977.943	359.042.773.308
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	336.955.268.648	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	55.884.031.956	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	12.750.334.153	751.549.682
Cộng	**829.666.612.700**	**1.132.887.018.819**
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 297.571.277.851 đồng và 57.565.194.220 đồng.

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	1.401.395.938.091	1.398.402.264.296
Lỗ chuyển nhượng công ty con và các khoản đầu tư tài chính	23.864.882.171	46.232.614.534
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(5.807.986.884)	38.140.525.547
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	-	31.625.000.000
Chi phí tài chính khác	18.804.998.551	15.682.336.456
Cộng	**1.438.257.831.929**	**1.530.082.740.833**
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

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

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí vận hành trạm thu phí	58.744.160.588	52.656.970.749
Chi phí nhân viên	8.513.133.933	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	13.491.406.930	20.779.025.948
Cộng	**82.761.752.031**	**83.761.287.417**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Phân bổ lợi thế thương mại	217.119.563.402	275.413.669.620
Chi phí nhân viên quản lý	83.343.910.395	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	69.006.520.666	68.670.293.293
Thuế, phí và lệ phí	10.395.972.899	1.251.424.751
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.284.075.646	2.260.413.436
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	71.325.139.173	39.654.399.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.557.046.038	30.309.311.853
Chi phí bằng tiền khác	21.748.233.199	20.088.133.673
Cộng	**489.780.461.418**	**540.779.453.177**

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	12.639.974.875	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	4.283.578.315	636.451.043
Thu nhập từ thanh lý tài sản	620.496.808	6.871.694.390
Các khoản thu nhập khác	4.640.956.809	5.984.163.169
Cộng	**22.185.006.807**	**13.492.308.602**

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng *(i)*	80.139.152.539	36.290.967.589
Các khoản lãi chậm nộp thuế	13.148.266.426	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	4.112.536.588	3.266.785.362
Cộng	**105.994.869.862**	**60.166.246.830**

(i) Số phát sinh thể hiện các khoản chi phí khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng liên quan đến hoạt động bất động sản.

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	90.454.797.221	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	10.725.684.025	1.164.029.138
Cộng	**101.180.481.246**	**75.509.656.139**

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

	Năm nay			Năm trước (Trình bày lại)		
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**1.213.524.725.121**	**(816.680.556.021)**	**396.844.169.100**	**1.367.775.702.550**	**(771.858.954.081)**	**595.916.748.469**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) cho thu nhập chịu thuế	**172.732.724.064**	**911.475.827.343**	**1.084.208.551.407**	**86.967.370.781**	**875.820.311.437**	**962.787.682.218**
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	172.732.724.064	266.308.114.500	439.040.838.564	86.967.370.781	250.921.151.269	337.888.522.050
Lãi chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	(430.300.397.259)	(430.300.397.259)
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	282.009.592.998	282.009.592.998	-	340.303.699.216	340.303.699.216
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	-	(243.496.425.213)	(243.496.425.213)	-	(66.815.980.786)	(66.815.980.786)
Lỗ chịu thuế của các công ty bị bù trừ khi hợp nhất	-	155.233.377.606	155.233.377.606	-	133.791.012.686	133.791.012.686
Lỗ/(lãi) từ công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	(120.527.827)	(120.527.827)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(1.045.000.000)	(1.045.000.000)	-	(285.000.000)	(285.000.000)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	-	(42.449.328.945)	(42.449.328.945)	-	(39.809.731.862)	(39.809.731.862)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	-	494.915.496.397	494.915.496.397	-	688.136.086.000	688.136.086.000
Thu nhập chịu thuế	**1.386.257.449.185**	**94.795.271.322**	**1.481.052.720.507**	**1.454.743.073.331**	**103.961.357.356**	**1.558.704.430.687**
Lỗ năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt động	(125.538.069.352)	125.538.069.352	-	(114.029.430.045)	114.029.430.045	-
Thu nhập tính thuế	**1.260.719.379.833**	**220.333.340.674**	**1.481.052.720.507**	**1.340.713.643.286**	**217.990.787.401**	**1.558.704.430.687**
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	1.257.398.063.979	-	1.257.398.063.979	1.239.060.094.336	-	1.239.060.094.336
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	3.321.315.854	220.333.340.674	223.654.656.528	101.653.548.950	217.990.787.401	319.644.336.351
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**126.404.069.569**	**44.066.668.135**	**170.470.737.704**	**144.236.719.224**	**43.598.157.480**	**187.834.876.704**
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn *(i)*	(40.887.188.456)	-	(40.887.188.456)	(88.987.502.854)	-	(88.987.502.854)
Thuế TNDN được giảm 50% *(i)*	(39.058.039.985)	-	(39.058.039.985)	(23.446.450.885)	-	(23.446.450.885)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(70.712.042)	(70.712.042)	-	(1.055.295.964)	(1.055.295.964)
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	10.725.684.025	10.725.684.025	-	1.164.029.138	1.164.029.138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**46.458.841.128**	**54.721.640.118**	**101.180.481.246**	**31.802.765.485**	**43.706.890.654**	**75.509.656.139**

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T của Công ty được hưởng ưu đãi thuế theo quy định của luật thuế TNDN hiện hành. Cụ thể, thu nhập phát sinh từ các dự án đầu tư này được hưởng mức thuế suất ưu đãi là 10% trong vòng 15 năm, miễn thuế trong vòng 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	124.063.136.205	259.680.961.017
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(17.059.134.980)	(26.754.731.532)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	**107.004.001.225**	**232.926.229.485**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	545.099.066	318.778.612
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**196**	**731**

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.

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Trong năm, Công ty có các trái phiếu chuyển đổi là các công cụ vốn phổ thông tiềm năng. Tuy nhiên, việc giả định chuyển đổi toàn bộ các trái phiếu này thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm tăng lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 (do phần chi phí lãi vay được loại trừ lớn hơn ảnh hưởng pha loãng từ việc tăng số lượng cổ phiếu), tạo ra tác động suy giảm ngược.

Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu, doanh nghiệp không được tính các công cụ vốn phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm ngược vào công thức xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu. Do đó, Công ty không thực hiện điều chỉnh suy giảm đối với các trái phiếu chuyển đổi này. Lãi suy giảm trên cổ phiếu của Công ty bằng với Lãi cơ bản trên cổ phiếu như đã được trình bày chi tiết tại Thuyết minh VI.10.

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	79.378.686.100	78.936.272.004
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	210.434.821.829	237.621.969.445
Sau năm năm	111.091.207.791	155.518.770.852
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**400.904.715.720**	**472.077.012.301**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành trên cả nước không có sự tương đồng khi phân tích theo khu vực địa lý.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 5 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cùng với một số dịch vụ khác.

Hoạt động cụ thể của từng bộ phận kinh doanh như sau:

a) Hoạt động thu phí giao thông: Công ty thực hiện thu phí các phương tiện tham gia giao thông tại các trạm trên các tuyến đường được phép thu phí để hoàn vốn đầu tư vào các dự án như:
   - Trạm Cà Ná để hoàn vốn dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa;
   - Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Thành phố Hồ Chí Minh;
   - Trạm Cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miễu và mở rộng Quốc lộ 60;
   - Trạm Cầu Cổ Chiên để hoàn vốn đầu tư xây dựng Cầu Cổ Chiên;
   - Trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn.
   - Các trạm thu phí trên tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận để hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1.
b) Hoạt động xây dựng, duy tu công trình: Thi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng và lắp đặt hệ thống đèn, điện chiếu sáng giao thông; duy tu, bảo dưỡng cầu đường.
c) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.
d) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.
e) Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh, thu hộ phí giao thông, cho thuê máy móc thiết bị, dịch vụ quản lý bất động sản...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 5 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần							
Cung cấp ra bên ngoài	2.500.967.781.522	147.670.234.797	144.534.768.232	80.071.867.934	87.022.949.068	-	2.960.267.601.553
Cung cấp cho các bộ phận	-	233.760.249.532	12.555.435.290	476.302.169.525	89.232.061.344	(811.849.915.691)	-
Cộng	**2.500.967.781.522**	**381.430.484.329**	**157.090.203.522**	**556.374.037.459**	**176.255.010.412**	**(811.849.915.691)**	**2.960.267.601.553**
Giá vốn							
Cung cấp ra bên ngoài	881.094.860.284	159.266.074.641	114.129.050.445	77.039.097.905	66.951.053.445	-	1.298.480.136.720
Cung cấp cho các bộ phận	-	226.484.091.034	-	476.302.169.525	41.948.451.912	(744.734.712.471)	-
Cộng	**881.094.860.284**	**385.750.165.675**	**114.129.050.445**	**553.341.267.430**	**108.899.505.357**	**(744.734.712.471)**	**1.298.480.136.720**
Lợi nhuận gộp bộ phận	**1.619.872.921.238**	**(4.319.681.346)**	**42.961.153.077**	**3.032.770.029**	**67.355.505.055**	**(67.115.203.220)**	**1.661.787.464.833**

Doanh thu hoạt động tài chính	829.666.612.700
Chi phí tài chính	1.438.257.831.929
Chi phí bán hàng	82.761.752.031
Chi phí quản lý doanh nghiệp	489.780.461.418
Thu nhập khác	22.185.006.807
Chi phí khác	105.994.869.862
Chi phí thuế TNDN hiện hành	101.180.481.246
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(71.947.579.149)
Tổng lợi nhuận sau thuế	**367.611.267.003**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần							
Cung cấp ra bên ngoài	2.457.310.854.615	132.164.785.671	272.882.339.286	75.951.275.253	89.433.701.295	-	3.027.742.956.120
Cung cấp cho các bộ phận	-	261.038.670.980	16.557.632.973	248.986.470.884	44.747.440.247	(571.330.215.084)	-
Cộng	**2.457.310.854.615**	**393.203.456.651**	**289.439.972.259**	**324.937.746.137**	**134.181.141.542**	**(571.330.215.084)**	**3.027.742.956.120**
Giá vốn							
Cung cấp ra bên ngoài	759.368.705.240	212.088.249.365	242.649.761.274	72.772.624.975	76.656.993.788	-	1.363.536.334.642
Cung cấp cho các bộ phận	-	205.814.194.707	-	241.852.295.528	46.384.328.872	(494.050.819.107)	-
Cộng	**759.368.705.240**	**417.902.444.072**	**242.649.761.274**	**314.624.920.503**	**123.041.322.660**	**(494.050.819.107)**	**1.363.536.334.642**
Lợi nhuận gộp bộ phận	**1.697.942.149.375**	**(24.698.987.421)**	**46.790.210.985**	**10.312.825.634**	**11.139.818.882**	**(77.279.395.977)**	**1.664.206.621.478**

Doanh thu hoạt động tài chính	1.132.887.018.819
Chi phí tài chính	1.530.082.740.833
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	120.527.827
Chi phí bán hàng	83.761.287.417
Chi phí quản lý doanh nghiệp	540.779.453.177
Thu nhập khác	13.492.308.602
Chi phí khác	60.166.246.830
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.509.656.139
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(100.335.078.622)
Tổng lợi nhuận sau thuế	**620.742.170.952**

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. Bên liên quan

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh về cấu trúc Công ty, Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày 18 tháng 3 năm 2024. Do vậy các giao dịch phát sinh với nhóm Công ty NBB được bày trong thuyết minh bên dưới là các giao dịch phát sinh trong giai đoạn khi NBB còn là công ty liên kết của Công ty. Toàn bộ số dư với Công ty NBB tại ngày 31 tháng 12 năm 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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	25.493.535.841
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	39.805.955.698
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	612.567.123
Cộng	**-**	**40.418.522.821**
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	***1.622.043.834***	***460.273.973***
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
Chi phí hợp tác kinh doanh	**-**	***27.868.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	27.868.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	**1.622.043.834**	**28.328.273.973**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
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
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Lê Toàn		
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
Phải trả khác		
Chi phí sử dụng vốn	28.712.329	43.698.630
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	*23.287.671*	*25.616.438*
Ông Lê Toàn	*5.424.658*	-
Ông Dương Quang Châu	-	*18.082.192*
Cộng	**28.712.329**	**43.698.630**
Vay và nợ thuê tài chính		
Ngắn hạn		
Ông Dương Quang Châu	-	*5.000.000.000*
Dài hạn		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*
Ông Lê Toàn	*2.200.000.000*	-
Cộng	**12.200.000.000**	**15.000.000.000**

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. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	344.593.905	-
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	344.593.905	-
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	413.512.685	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	344.593.905	-
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	344.593.905	-
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	935.193.905	525.600.000
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	-	-
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	344.593.905	-
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	139.378.172	36.000.000
Cộng		**3.211.054.287**	**561.600.000**
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	344.593.905	-
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	172.296.953	-
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	172.296.953	-
Cộng		**689.187.811**	**-**

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.034.000.000	1.749.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.894.000.000	3.754.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.493.628.000	1.336.344.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.882.000.000	1.713.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.731.000.000	2.134.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	465.000.000	766.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.824.000.000	1.864.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.830.230.000	1.292.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.525.000.000	1.582.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	934.000.000	1.025.233.571
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	346.900.000	-
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	997.450.804	-
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)	230.000.000	-
Cộng		**19.187.208.804**	**17.216.077.571**

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được chi từ quỹ tiền lương năm 2024 và năm 2025.

4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	2.289.532.700.000	13.876.000.000
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	414.686.552.285	379.107.589.454
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	-	36.843.362.862
	414.686.552.285	**415.950.952.316**
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng và hợp nhất công ty con	44.691.806.211	-
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	4.928.478.849
	44.691.806.211	**4.928.478.849**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Cổ đông không kiểm soát góp thêm vốn vào công ty con	86.999.590.000	13.136.200.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	942.961.555.395	-
	1.029.961.145.395	**13.136.200.000**
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	6.869.369.894.023	5.657.025.720.289
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.818.698.444.605	3.565.301.400.000
	8.688.068.338.628	**9.222.327.120.289**
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	7.807.526.667.586	5.285.725.517.095
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	555.000.000	1.705.283.000.000
	7.808.081.667.586	**6.991.008.517.095**

5. 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.

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

6. 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
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**8.549.165.025.508**	**81.317.413.998**	**8.630.482.439.506**
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
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**28.122.248.202.723**	**(30.299.608.237)**	**28.091.948.594.486**
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**	**36.671.413.228.231**	**51.017.805.761**	**36.722.431.033.992**
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**27.547.027.570.872**	**16.263.482.800**	**27.563.291.053.672**
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
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**9.124.385.657.359**	**34.754.322.961**	**9.159.139.980.320**
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**36.671.413.228.231**	**51.017.805.761**	**36.722.431.033.992**

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)

6. Số liệu so sánh (tiếp theo)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	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**	**(119)**	**731**

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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
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

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, Công ty đã tiến hành chuyển đổi đợt 02 (hai) trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 4.653.487 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 465.348.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 46.534.870 cổ phiếu. Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu này theo Quyết định số 211/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 02 năm 2026. Sau đợt chuyển đổi này, vốn điều lệ của Công ty là 6.719.852.910.000 đồng tương ứng với 671.985.291 cổ phần và được cập nhật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 42 ngày 09 tháng 3 năm 2026.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chào bán trái phiếu CII12504 kỳ hạn 60 tháng với tổng khối lượng là 5.000 trái phiếu tương đương 500 tỷ đồng *(xem thêm tại thuyết minh V.21)*.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025, ngày 13 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 177/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi mã CII425002 ra công chúng. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành là 2.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 15 năm. Thời gian nhận hồ sơ đăng ký mua trái phiếu và nộp tiền đặt cọc dự kiến từ ngày 01 tháng 4 năm 2026 đến 17 giờ ngày 25 tháng 5 năm 2026.

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)

7. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo này yêu cầu được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

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

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

Số:188/2026/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng năm 2025 đã được kiểm toán

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

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

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty đạt 340,8 tỷ đồng, giảm 16,5 tỷ đồng (tương đương 4,6%) so với kết quả lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính trước kiểm toán. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 nhìn chung duy trì ổn định so với lợi nhuận sau thuế năm 2024 (2024 đạt 338,8 tỷ đồng).

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

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 72

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

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

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN
since 2001

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

Số: 2382/2026/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 4 đến trang 72, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ - CHI NHÁNH SÀI GÒN

Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2178-2023-072-1

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2767-2024-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**14.011.697.974.229**	**12.053.821.756.156**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**306.234.645.950**	**73.650.217.788**
1. Tiền	111		293.034.645.950	73.650.217.788
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.200.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.9**	**1.431.367.927.447**	**232.124.749.921**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	111.760.631.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(16.114.007.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.431.367.927.447	136.478.126.421
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**12.264.404.946.087**	**11.732.012.665.694**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.331.340.862.684	3.454.265.324.719
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.783.264.441	10.748.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	7.506.790.744.971	6.162.638.193.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.432.986.123.796	2.125.576.059.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(12.496.049.805)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**-**	**10.602.469.880**
1. Hàng tồn kho	141		-	10.602.469.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.690.454.745**	**5.431.652.873**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.205.198.492	4.897.331.924
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.412.135.069	527.495.371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	73.121.184	6.825.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.409.196.353.387**	**4.014.192.778.522**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**6.733.000.000**	**6.796.465.900**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	6.733.000.000	6.796.465.900
II. Tài sản cố định	**220**		**69.007.836.436**	**58.382.226.164**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	68.947.836.436	58.342.226.164
- Nguyên giá	*222*		*76.231.598.690*	*63.060.661.185*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(7.283.762.254)*	*(4.718.435.021)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	60.000.000	40.000.000
- Nguyên giá	*228*		*1.059.080.204.896*	*1.059.020.204.896*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.059.020.204.896)*	*(1.058.980.204.896)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.8**	**61.054.922.766**	**65.107.787.965**
- Nguyên giá	231		67.108.989.145	68.912.837.103
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(6.054.066.379)	(3.805.049.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**11.947.976.909**	**14.187.906.802**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.947.976.909	14.187.906.802
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.9**	**4.258.967.617.276**	**3.865.954.294.428**
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.931.652.009.764	2.946.139.735.078
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.336.168.324.046	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.022.989.350	35.022.989.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(253.875.705.884)	(21.688.430.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.485.000.000**	**3.764.097.263**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.485.000.000	3.691.377.721
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	72.719.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**18.420.894.327.616**	**16.068.014.534.678**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.445.073.421.620**	**11.326.237.200.476**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.909.058.003.820**	**4.107.523.915.506**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.957.200.000	403.069.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.613.874.873	8.885.829.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.604.092.529	33.151.604
4. Phải trả người lao động	314		7.668.000.000	15.498.146.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.173.328.240	9.802.765.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	347.588.272.307	421.239.265.886
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	3.507.285.600.455	3.618.382.522.060
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.167.635.416	28.303.815.906
II. Nợ dài hạn	**330**		**6.536.015.417.800**	**7.218.713.284.970**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.11	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	3.031.959.129.020	2.408.500.962.692
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.13	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.975.820.905.996**	**4.741.777.334.202**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.14**	**7.975.820.905.996**	**4.741.777.334.202**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*6.254.504.210.000*	*3.197.524.130.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	354.280.194.318
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	269.857.844.910
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		751.600.409.070	920.115.164.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*410.826.850.640*	*581.296.608.675*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*340.773.558.430*	*338.818.556.299*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**18.420.894.327.616**	**16.068.014.534.678**

Phạm Nguyễn Kim Ngân	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**25.594.418.918**	**102.977.663.582**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	**10**		**25.594.418.918**	**102.977.663.582**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17.184.892.256	108.890.846.034
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**8.409.526.662**	**(5.913.182.452)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.650.767.852.896	1.689.276.913.120
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.247.334.339.908	1.278.801.054.054
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*778.416.134.112*	*1.007.419.813.028*
8. Chi phí bán hàng	25		-	33.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	56.577.603.059	62.990.964.462
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	**30**		**355.265.436.591**	**341.538.712.152**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.963.321.887	1.110.973.578
12. Chi phí khác	32	VI.7	12.615.316.315	3.389.911.398
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(8.651.994.428)**	**(2.278.937.820)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**346.613.442.163**	**339.259.774.332**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.767.164.191	309.592.286
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		72.719.542	131.625.747
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**340.773.558.430**	**338.818.556.299**

Phạm Nguyễn Kim Ngân	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**346.613.442.163**	**339.259.774.332**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.854.344.474	4.040.636.924
Các khoản dự phòng	03	225.271.519.609	(8.419.649.731)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.621.822.207.266)	(1.675.643.534.025)
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	06	848.706.632.425	1.077.628.057.213
Các khoản điều chỉnh khác	07	(14.537.875.824)	-
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(210.914.144.419)**	**(263.134.715.287)**
Giảm các khoản phải thu	09	165.275.400.454	122.513.116.957
Giảm hàng tồn kho	10	10.602.469.880	92.460.851.705
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	96.323.915.525	(29.570.299.309)
Giảm chi phí trả trước	12	288.406.623	3.146.830.679
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	111.760.631.138	119.546.912.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(919.064.644.547)	(1.144.681.475.806)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.873.436.979)	(13.587.631.119)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.890.912.021)	(12.090.973.934)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(769.492.314.346)**	**(1.125.397.383.978)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.950.077.709)	(15.940.314.291)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.107.077.900.391)	(9.414.920.300.180)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.641.271.926.817	4.558.345.108.892
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.225.105.840.000)	(744.031.491.879)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.984.621.860.000	4.133.581.145.174
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	688.190.535.471	830.463.059.333
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.025.049.495.812)**	**(651.593.702.042)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	942.961.555.395	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	7.828.654.402.797	10.809.992.421.575
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(6.272.779.714.322)	(8.993.328.988.030)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(471.710.005.550)	(268.994.839.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**2.027.126.238.320**	**1.547.668.594.425**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**232.584.428.162**	**(229.322.491.595)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**73.650.217.788**	**302.972.709.383**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	**70**	**306.234.645.950**	**73.650.217.788**

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

Phạm Nguyễn Kim Ngân	Lý Huỳnh Trúc Giang	Lê Quốc Bình
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 qua các lần điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là 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 của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company, tên viết tắt là: C.I.I.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 42 người và 45 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Các giao dịch tăng vốn điều lệ

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. Số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.953.270 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị vốn điều lệ tăng thêm là tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 2.289.532.700.000 đồng. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 14%, tương ứng 76.744.738 cổ phiếu được phát hành, tăng vốn điều lệ thêm 767.447.380.000 đồng. Toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm đã được niêm yết bổ sung theo quy định *(xem Thuyết minh V.14)*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Các giao dịch mua bán, tái cấu trúc doanh nghiệp quan trọng trong năm

Ngày 06 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận được thành lập với vốn điều lệ đăng ký hiện nay là 50 tỷ đồng nhằm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo hình thức đối tác công tư (PPP). Tổng vốn đầu tư của Dự án là 36.125,25 tỷ đồng. Nhóm Công ty CII đăng ký góp 55% vốn điều lệ, trong đó Công ty đăng ký góp 20 tỷ đồng (tương đương 40% vốn điều lệ) và Công ty CII Service góp 7,5 tỷ đồng (tương đương 15% vốn điều lệ).

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tập đoàn thông qua các giao dịch như chuyển nhượng vốn/cổ phiếu các công ty con đang nắm giữ trực tiếp cho các công ty con khác trong tập đoàn, thu hồi vốn đầu tư, tăng/giảm vốn điều lệ tại một số công ty con. Tuy nhiên, những giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con. Mục tiêu của việc tái cấu trúc là để tái cơ cấu danh mục đầu tư mà không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Thông tin chi tiết về các giao dịch tái cấu trúc được trình bày tại Thuyết minh V.9. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	Số cuối năm				Số 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 (%)*		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") *(i)*	54,84%	54,84%	*47,81%*	*7,03%*	54,84%	54,84%	*51,83%*	*3,01%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") *(ii)*	79,79%	79,79%	*21,95%*	*57,84%*	63,05%	63,05%	*45,90%*	*17,15%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") *(iii)*	100%	100%	*9,33%*	*90,67%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	96,72%	96,72%	*96,72%*	*0,00%*	97,68%	97,68%	*97,68%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	95,00%	95,00%	*95,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	*100%*	*0,00%*	100%	100%	*100%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận *(iv)*	55,00%	55,00%	*40,00%*	*15,00%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(v)*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	100%	76,97%	*49,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,81% và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

(v) 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).*

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:

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	89,00%	89,00%	*0,00%*	*89,00%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Đồng Tháp	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	51,00%	27,97%	*0,00%*	*27,97%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu ("BOTRM")	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	50,36%	27,62%	*0,00%*	*27,62%*	Tỉnh Vĩnh Long	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	50,53%	27,71%	*0,00%*	*27,71%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình *(tên cũ là Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình)*	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	99,99%	54,83%	*0,00%*	*54,83%*	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối năm				Số 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 (%)*		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (tiếp theo)										
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,84%	*0,00%*	*54,84%*	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 *(i)*	66,67%	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	*66,67%*	36,56%	*0,00%*	*36,56%*	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. 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
2. 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
3. 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
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN") *(ii)*	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
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	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.

(ii) 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 Bảy Bảy 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ lợi ích				
Tên công ty		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*		Tổng tỷ lệ (%)	*Sở hữu trực tiếp (%)*	*Sở hữu gián tiếp (%)*	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm										
1. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")	90,67%	90,67%	*0,00%*	*90,67%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	*0,00%*	*96,23%*	0,00%	0,00%	*0,00%*	*0,00%*	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII										
1. 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
2. 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
3. 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 RIÊNG (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 riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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 riêng. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chuẩn mực và chế độ kế toán đang 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan.

Thông tư 99 chưa được áp dụng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho các kỳ kế toán sau.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Nợ phải thu

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

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Bãi đậu xe ô tô	30
Phương tiện vận tải	7 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền thu phí giao thông, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thu phí giao thông là tài sản cố định vô hình có được từ hợp đồng B.O.T được ký giữa Công ty và các cơ quan chủ quản của Nhà nước. Nguyên giá của tài sản được xác định theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là các chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư vào dự án theo hợp đồng đã ký.

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

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư là trung tâm thương mại và các khu vực tiện ích khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí di dời, sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

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

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng

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

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	240.009.937	162.309.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	292.794.636.013	73.487.908.283
Các khoản tương đương tiền	13.200.000.000	-
Cộng	**306.234.645.950**	**73.650.217.788**

2. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu bên liên quan (*xem thuyết minh VII.2*)	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	39.947.187.630	38.527.144.562
Cộng	**3.331.340.862.684**	**3.454.265.324.719**

Số dư phải thu bên liên quan thể hiện khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (sau đây gọi tắt là "CII Invest") tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư. Thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư trong tập đoàn, Công ty mẹ đã thực hiện chuyển nhượng một số khoản đầu tư cho CII Invest. Khoản tiền chuyển nhượng chưa thu hồi được hưởng lãi 7,00%/năm theo thỏa thuận giữa hai bên.

3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	6.663.889.091.823	5.292.278.767.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc *(i)*	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An *(ii)*	286.659.591.031	258.204.651.481
Công ty TNHH Tasco Land *(iii)*	239.700.000.000	239.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	-	92.875.021.087
Phải thu các đối tượng khác	-	61.745.387.038
Cộng	**7.506.790.744.971**	**6.162.638.193.201**

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

3. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn) ngắn hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay cuối năm với các bên liên quan như sau:

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 11 tháng 11 năm 2026, lãi suất được áp dụng trong năm là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư cuối năm là 3.272.719.263.954 đồng.
  - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong năm khoảng 10%/năm. Số dư cuối năm là 526.055.002.118 đồng.

- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là đến ngày 20 tháng 3 năm 2026, lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Số dư cuối năm là 1.098.404.000.000 đồng.

- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong năm là 6%/năm. Số dư cuối năm là 718.550.000.000 đồng.

- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các công trình xây dựng. Thời hạn hợp đồng dưới 12 tháng, lãi suất áp dụng trong năm dao động từ 8%/năm đến 10%/năm. Số dư cuối năm là 501.037.036.863 đồng.

- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm với thời gian thu hồi là 12 tháng. Lãi suất áp dụng trong năm là 6%/năm. Số dư cuối năm là 328.965.210.469 đồng.

- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong năm là 11,5%/năm. Số dư cuối năm là 218.158.578.419 đồng.

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

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc theo hợp đồng với thời hạn 48 tháng kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn góp và các lợi ích khác của Tuấn Lộc trong một doanh nghiệp dự án BOT.

(ii) Số dư thể hiện khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Công ty Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

(iii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Tasco Land ("Tasco Land") theo hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 11,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng cổ phần một số công ty thuộc sở hữu của Tasco Land.

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

4. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	474.495.943.683
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	539.674.173.123	276.076.581.490
Vốn góp hợp tác đầu tư *(i)*	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Các khoản phải thu khác	110.358.978.613	279.359.761.973
Cộng	**1.432.986.123.796**	**2.125.576.059.318**
b. Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	6.733.000.000	6.796.465.900
Tổng cộng	**1.439.719.123.796**	**2.132.372.525.218**
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	1.328.736.592.296	1.746.740.803.309

(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") theo hợp đồng ký ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm và được thanh toán vào ngày đáo hạn. Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này. Thời hạn hợp đồng quyền chọn mua được gia hạn đến ngày 18 tháng 11 năm 2026. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giao dịch chuyển nhượng chưa được thực hiện.

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

5. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	363.468.824.390	350.972.774.585	(12.496.049.805)	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.198.251.363)	-
Xóa các khoản nợ phải thu khó đòi *(i)*	17.522.530.978	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	394.582.124	-
Số dư cuối năm	**(12.496.049.805)**	**(21.214.911.544)**

(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.

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

6. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đậu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	61.665.529.415	1.183.185.370	211.946.400	63.060.661.185
Tăng khác *(i)*	13.170.937.505	-	-	13.170.937.505
Số dư cuối năm	**74.836.466.920**	**1.183.185.370**	**211.946.400**	**76.231.598.690**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.323.303.251	1.183.185.370	211.946.400	4.718.435.021
Khấu hao trong năm	2.565.327.233	-	-	2.565.327.233
Số dư cuối năm	**5.888.630.484**	**1.183.185.370**	**211.946.400**	**7.283.762.254**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	58.342.226.164	-	-	58.342.226.164
Số dư cuối năm	**68.947.836.436**	**-**	**-**	**68.947.836.436**

(i) Trong năm, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng giá trị bãi đậu xe ô tô sau khi được quyết toán.

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm là 1.395.131.770 đồng.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Mua trong năm	-	60.000.000	60.000.000
Số dư cuối năm	**1.058.840.204.896**	**240.000.000**	**1.059.080.204.896**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.058.840.204.896	140.000.000	1.058.980.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Số dư cuối năm	**1.058.840.204.896**	**180.000.000**	**1.059.020.204.896**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	40.000.000	40.000.000
Số dư cuối năm	**-**	**60.000.000**	**60.000.000**

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

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

8. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
Tăng trong năm	-	200.000.000	-	200.000.000
Tăng khác *(i)*	-	-	1.855.965.347	1.855.965.347
Giảm khác *(i)*	(3.859.813.305)	-	-	(3.859.813.305)
Số dư cuối năm	**9.784.542.057**	**36.689.256.576**	**20.635.190.512**	**67.108.989.145**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
Khấu hao trong năm	57.729.150	1.589.965.568	601.322.523	2.249.017.241
Số dư cuối năm	**881.619.111**	**3.526.347.258**	**1.646.100.010**	**6.054.066.379**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965
Số dư cuối năm	**8.902.922.946**	**33.162.909.318**	**18.989.090.502**	**61.054.922.766**

(i) Trong năm, Công ty thực hiện điều chỉnh tăng/giảm giá trị bất động sản đầu tư sau khi được quyết toán.

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	6.198.320.066	6.170.780.117
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	2.262.845.156	2.428.001.424
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	**3.935.474.910**	**3.742.778.693**

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

9. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco *(mã: HUT)*		-		-	2.631.100	56.883.281.255	41.571.380.000	(15.311.901.255)
Đầu tư các chứng khoán khác		-		-		54.877.349.883		(802.106.383)
Tổng cộng		**-**		**-**		**111.760.631.138**		**(16.114.007.638)**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	**(16.114.007.638)**	**(17.256.042.091)**
Hoàn nhập dự phòng trong năm	16.114.007.638	1.142.034.453
Số dư cuối năm	**-**	**(16.114.007.638)**

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm *(i)*		1.465.000.000.000	(222.954.571.944)			340.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII *(ii)*	101.416.426	1.221.050.811.067	-	5.283.795.794.600	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		200.000.000.000	-			200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu *(iii)*	1.667.134	23.798.312.650	-		2.381.620	33.997.589.500	-	
Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn Mỹ Thuận		20.000.000.000	-			-	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			1.737.886.047	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy *(iv)*		-	-		45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII *(v)*		-	-			251.300.000.000	-	
Cộng		**2.931.652.009.764**	**(222.954.571.944)**			**2.946.139.735.078**	**-**	

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy *(iv)*	21.984.332	429.688.324.046	-			-	-	
Cộng		**1.336.168.324.046**	**-**			**906.480.000.000**	**-**	

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII *(v)*		210.000.000.000	(9.232.703.940)			-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)		500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	
Các đơn vị khác		322.989.350	-			322.989.350	-	
Cộng		**245.022.989.350**	**(30.921.133.940)**			**35.022.989.350**	**(21.688.430.000)**	

Tình hình biến động dự phòng đầu tư vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong năm	(232.187.275.884)	-
Số dư cuối năm	**(253.875.705.884)**	**(21.688.430.000)**

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Thông tin bổ sung về các giao dịch tái cấu trúc quan trọng diễn ra trong năm

(i) Trong năm, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 340 tỷ đồng lên 1.465 tỷ đồng. Đến ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này.

(ii) Trong năm, Công ty CII B&R đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.928.547.650.000 đồng lên 2.121.303.080.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Công ty đã thực hiện quyền mua cổ phần theo tỷ lệ được phân bổ.

Từ ngày 23 tháng 4 năm 2025 đến ngày 17 tháng 12 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 6.550.000 cổ phiếu Công ty CII B&R cho Công ty CII Invest và CII Service với tổng giá trị là 350.535.000.000 đồng. Sau giao dịch chuyển nhượng, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong CII B&R là 47,81% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và CII Service lần lượt là 4,99% và 2,04%.

(iii) Ngày 01 tháng 12 năm 2025, Công ty thực hiện thu hồi vốn đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu với số tiền là 7.144.860.000 đồng, vốn điều lệ của Công ty con này giảm từ 24.381.200.000 đồng xuống còn 17.236.340.000 đồng, Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu giảm từ 97,68% xuống còn 96,72%.

(iv) Từ ngày 08 tháng 01 năm 2025 đến ngày 21 tháng 11 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 23.990.000 cổ phiếu Công ty NBB cho Công ty CII Invest với tổng giá trị là 507.942.000.000 đồng. Sau giao dịch chuyển nhượng và mua thêm cổ phiếu NBB tại các công ty con, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong NBB là 21,95% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt là 45,06% và 12,78%.

(v) Trong năm, Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII đã tăng vốn điều lệ từ 251,3 tỷ đồng lên 2.251,3 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng vốn góp trong Công ty con này cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm, hiện giữ lại 210 tỷ đồng vốn góp, tương đương 9,33% vốn điều lệ.

e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.431.367.927.447	136.478.126.421

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 13 tháng, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 6,4%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi này đã được Công ty sử dụng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 *(chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.12)*.

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

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Thông tin các khoản đầu tư được sử dụng làm tài sản đảm bảo

Phần vốn góp trong các công ty con đã được cầm cố, sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con, công ty liên kết bao gồm:

	Giá trị vốn góp	
Tên Công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.465.000.000.000	340.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	210.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	**1.875.000.000.000**	**540.000.000.000**

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

	Số lượng cổ phiếu	
Tên Công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	101.405.842	99.955.842
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.984.332	45.974.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	90.648.000
Cộng	**214.038.174**	**236.578.174**

10. 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	Số cuối năm VND
a. Phải thu				
Thuế TNDN	-	-	73.121.184	73.121.184
Các loại thuế khác	6.825.578	6.825.578	-	-
Cộng	**6.825.578**	**6.825.578**	**73.121.184**	**73.121.184**
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	33.151.604	5.767.164.191	5.800.315.795	-
Thuế TNCN	-	31.711.758.939	30.107.666.410	1.604.092.529
Thuế nhà thầu	-	3.211.487.987	3.211.487.987	-
Các loại thuế khác	-	9.954.196.238	9.954.196.238	-
Cộng	**33.151.604**	**50.644.607.355**	**49.073.666.430**	**1.604.092.529**

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

11. Phải trả khác

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

(i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty NBB, bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang kiểm soát. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

Các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty NBB được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	55.112.000.000	24.492.000.000
Trong năm thứ hai	42.870.000.000	30.620.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	786.210.000.000	527.784.000.000
Sau năm năm	1.123.298.000.000	1.424.594.000.000
	2.007.490.000.000	**2.007.490.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(55.112.000.000)	(24.492.000.000)
Cộng	**1.952.378.000.000**	**1.982.998.000.000**

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

12. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	1.412.567.377.800	1.412.567.877.800	7.071.932.761.028	7.087.679.608.966	1.428.314.725.738	1.428.314.725.738
Vay các ngân hàng thương mại	1.224.800.000.000	1.224.800.000.000	1.274.800.000.000	1.822.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	60.400.000.000	60.400.000.000	43.850.000.000	15.386.000.000	31.936.000.000	31.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	-	-	928.710.896.727	943.309.587.385	14.598.690.658	14.598.690.658
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả *(xem Thuyết minh b)*	231.980.584.458	231.980.584.458			199.209.286.992	199.209.286.992
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)				(7.676.181.328)	
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn *(xem Thuyết minh V.18)*	(106.180.475)				-	
Cộng	**3.507.285.600.455**	**3.517.748.462.258**	**9.319.293.657.755**	**9.868.375.196.351**	**3.618.382.522.060**	**3.626.058.703.388**

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VIB	249.800.000.000	12 tháng	27/06/2026	7,70%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu mà Công ty CII E&C đang thực hiện	8.100.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi trị giá 5 tỷ đồng
	250.000.000.000	12 tháng	20/03/2026	8,00%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	8.400.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi trị giá 10 tỷ đồng
Ngân hàng Vietinbank	150.000.000.000	12 tháng	30/01/2026	6,50%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu thuộc dự án Xây dựng đường trục trung tâm Thành phố Biên Hòa	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 150 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty và Công ty con của Công ty
	140.000.000.000	12 tháng	17/11/2026	4,60%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 140 tỷ đồng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội
Ngân hàng Vietcombank	285.000.000.000	12 tháng	27/03/2026	4,65%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 285 tỷ đồng
Ngân hàng OCB	100.000.000.000	12 tháng	21/04/2026	8,30%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công các gói thầu mà Công ty CII E&C đang thực hiện	4.150.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) thuộc sở hữu của Công ty CII Invest

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	12 tháng	Theo từng khế ước	9,70%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	9.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)
Tổng vay các ngân hàng thương mại	**1.224.800.000.000**					
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	1.472.967.877.800	Dưới 12 tháng		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo

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

12. 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 trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các ngân hàng thương mại	784.558.666.670	784.558.666.670	320.000.000.000	61.301.057.602	525.859.724.272	525.859.724.272
Vay các cá nhân và tổ chức khác	198.955.409.458	198.955.409.458	76.613.840.068	58.500.000.000	180.841.569.390	180.841.569.390
Vay các bên liên quan *(xem Thuyết minh VII.2)*	65.000.000.000	65.000.000.000	26.100.000.000	16.100.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(231.980.584.458)			(199.209.286.992)	(199.209.286.992)
	816.533.491.670	**816.533.491.670**	**422.713.840.068**	**135.901.057.602**	**562.492.006.670**	**562.492.006.670**
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CII012029_G	1.024.631.456.022	1.035.000.000.000	3.456.181.328	-	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu CIIB2426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CIIB2427001	297.525.000.000	300.000.000.000	1.650.000.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII12502	295.140.000.000	300.000.000.000	295.140.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII12503	275.160.000.000	280.000.000.000	275.160.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427002	198.250.000.000	200.000.000.000	1.000.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII12501	196.760.000.000	200.000.000.000	196.760.000.000	-	-	-
Trái phiếu CIIH2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CIIH2427003	99.125.000.000	100.000.000.000	500.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu CII12504	-	-	-	-	-	-
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(588.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.356.681.328				7.676.181.328	
	2.215.425.637.350	**2.235.000.000.000**	**774.736.181.328**	**-**	**1.846.008.956.022**	**1.863.000.000.000**
Cộng vay và trái phiếu	**3.031.959.129.020**	**3.051.533.491.670**	**1.197.450.021.396**	**135.901.057.602**	**2.408.500.962.692**	**2.425.492.006.670**

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

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (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	231.980.584.458	199.209.286.992
Trong năm thứ hai	119.427.666.670	71.648.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	320.683.000.000	403.910.666.670
Sau năm năm	376.422.825.000	86.933.340.000
	1.048.514.076.128	**761.701.293.662**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(231.980.584.458)	(199.209.286.992)
Cộng	**816.533.491.670**	**562.492.006.670**

Lịch thanh toán trái phiếu

	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
	2.823.000.000.000	**2.043.000.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai *(*)*	(19.574.362.650)	(16.991.043.978)
Cộng	**2.215.425.637.350**	**1.846.008.956.022**

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

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank	200.000.000.000	10 năm	10/03/2035	9,00%	Hợp tác kinh doanh với Công ty CII E&C để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	13.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ dự án khu căn hộ cao tầng NBB II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
	186.166.666.670	6 năm	20/03/2030	10,10%	Thanh toán khoản hỗ trợ vốn theo Hợp đồng số 30/2018/HĐ-KBTT ngày 01 tháng 6 năm 2018 với Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm	
Ngân hàng Vietinbank	282.392.000.000	64 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Thực hiện góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty NBB để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	5.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 42/2023/HD-CII ngày 13/12/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị là 525 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi
Ngân hàng Vietcombank	116.000.000.000	10 năm	01/07/2035	8,35%	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận để thực hiện Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác số 46/HĐHT/BOT TLMT-CII ngày 25/12/2023 với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận; Vốn góp của Công ty CII Invest
Tổng vay các ngân hàng thương mại	**784.558.666.670**					

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	263.955.409.458	Dưới 6 năm		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn

Trái phiếu CII012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo lãnh thanh toán;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Trái phiếu 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: CII121029)* đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn (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").

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

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

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

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

Trái phiếu CII12503 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 CIIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

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

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản 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 Một thành viên Thương mại và 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.

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu CII12504 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng;
- Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong;
- Ngày phát hành: 30 tháng 12 năm 2025;
- Kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 8,5%/năm đối với bốn 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 3% 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 Tiên Phong công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 8,5%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận.

Mặc dù trái phiếu có ngày phát hành là ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty thực tế nhận được dòng tiền từ đợt phát hành này vào ngày 23 tháng 01 năm 2026 *(xem thêm tại thuyết minh VII.5 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính)*.

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

13. Trái phiếu chuyển đổi

	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	1.021.730.890.564	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				-	
Cộng	**1.551.678.288.780**	**1.552.558.090.564**	**1.056.901.040.068**	**2.332.543.254.041**	**2.827.214.322.278**	**2.828.062.900.000**

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	-	14.994.000.000
Sau năm năm	1.552.558.090.564	2.813.068.900.000
	1.552.558.090.564	**2.828.062.900.000**
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(879.801.784)	(848.577.722)
Cộng	**1.551.678.288.780**	**2.827.214.322.278**

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

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

13. Trái phiếu chuyển đổi (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;
- Ngày đáo hạn trái phiếu: 18 tháng 8 năm 2035;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với 4 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 3,5% 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 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);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi: Chuyển đổi thành 9 (chín) đợt, trong đó đợt chuyển đổi đầu tiên sẽ vào ngày 25 tháng 01 năm 2027. 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;
- Giá chuyển đổi: 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) VND/cổ phần phổ thông;
- 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)* Theo phương án phát hành đã được phê duyệt, trái phiếu sẽ được dùng để thanh toán trước hạn toàn bộ 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.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt giữa giá trị của cấu phần nợ và cấu phần vốn chủ sở hữu lần lượt là 1.057.038.444.605 đồng và 942.961.555.395 đồng.

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

13. Trái phiếu chuyển đổi (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.

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

14. Vốn chủ sở hữu

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**3.183.648.130.000**	**354.280.194.318**	**-**	**250.259.638.067**	**1.035.226.399.261**	**4.823.414.361.646**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	338.818.556.299	338.818.556.299
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	13.876.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.598.206.843	(19.598.206.843)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(19.598.206.843)	(19.598.206.843)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(414.733.376.900)
Số dư đầu năm nay	**3.197.524.130.000**	**354.280.194.318**	**-**	**269.857.844.910**	**920.115.164.974**	**4.741.777.334.202**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	340.773.558.430	340.773.558.430
Chuyển đổi trái phiếu	2.289.532.700.000	-	-	-	-	2.289.532.700.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong năm	-	-	942.961.555.395	-	-	942.961.555.395
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Số dư cuối năm nay	**6.254.504.210.000**	**-**	**942.961.555.395**	**26.754.731.531**	**751.600.409.070**	**7.975.820.905.996**

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

14. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

	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. Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 76.744.738, tương đương giá trị vốn tăng thêm là 767.447.380.000 đồng.

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 riêng này, Công ty đã chi trả 02 (hai) đợt cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 7%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 700 đồng), tương đương 376.419.993.100 đồng.

Cổ tức năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt ở mức 12% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Trong năm, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức này cho cổ đông.

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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.465.488.000	90.928.120.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	6.198.320.066	6.170.780.117
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.930.610.852	5.878.763.465
Cộng	**25.594.418.918**	**102.977.663.582**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	819.882.225	92.803.865.870
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	2.262.845.156	2.428.001.424
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.102.164.875	20.936.594.018
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(7.277.615.278)
Cộng	**17.184.892.256**	**108.890.846.034**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	971.931.121.102	954.765.778.832
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	393.365.109.517	350.985.252.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	273.766.288.124	380.023.480.074
Doanh thu tài chính khác	11.705.334.153	3.502.402.152
Cộng	**1.650.767.852.896**	**1.689.276.913.120**
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	1.464.935.281.402	1.158.000.087.153

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	848.706.632.425	1.077.628.057.213
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	216.073.268.246	(1.142.034.453)
Chi phí hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	126.500.000.000
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	43.287.929.183	49.816.531.356
Các khoản chi phí tài chính khác	12.766.510.054	25.998.499.938
Cộng	**1.247.334.339.908**	**1.278.801.054.054**
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	426.089.609.350	493.936.240.652

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.388.549.103	40.541.083.744
Chi phí đồ dùng văn phòng	312.267.412	255.265.858
Chi phí khấu hao	346.642.000	50.000.000
Thuế, phí và lệ phí	961.635.695	904.796.242
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.198.251.363	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.582.827.308	16.478.290.618
Chi phí bằng tiền khác	5.787.430.178	4.761.528.000
Cộng	**56.577.603.059**	**62.990.964.462**
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan *(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)*	2.911.525.826	2.293.692.407

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	3.915.617.315	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	909.090.909
Các khoản thu nhập khác	47.704.572	201.882.669
Cộng	**3.963.321.887**	**1.110.973.578**

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	8.594.914.309	-
Các khoản lãi chậm nộp thuế	4.020.119.391	3.389.911.398
Các khoản chi phí khác	282.615	-
Cộng	**12.615.316.315**	**3.389.911.398**

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay			Năm trước		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**334.347.516.430**	**12.265.925.733**	**346.613.442.163**	**337.053.684.168**	**2.206.090.164**	**339.259.774.332**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	(66.199.412.081)	1.329.330.086	(64.870.081.995)	4.978.604.951	-	4.978.604.951
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(243.496.425.213)	-	(243.496.425.213)	(66.815.980.786)	-	(66.815.980.786)
Trừ: Các khoản điều chỉnh làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(28.983.840.945)	(13.465.488.000)	(42.449.328.945)	(28.983.840.945)	-	(28.983.840.945)
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(273.766.288.124)	-	(273.766.288.124)	(380.023.480.074)	-	(380.023.480.074)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	**(278.098.449.933)**	**129.767.819**	**(277.968.682.114)**	**(133.791.012.686)**	**2.206.090.164**	**(131.584.922.522)**
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-		-	-
Thu nhập tính thuế	**(278.098.449.933)**	**129.767.819**	**(277.968.682.114)**	**(133.791.012.686)**	**2.206.090.164**	**(131.584.922.522)**
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	25.953.564	25.953.564	-	441.218.033	441.218.033
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(72.719.542)	(72.719.542)	-	(131.625.747)	(131.625.747)
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	5.813.930.169	-	5.813.930.169	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**5.813.930.169**	**(46.765.978)**	**5.767.164.191**	**-**	**309.592.286**	**309.592.286**

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	2.617.791.514	3.217.163.652
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	9.317.272.961	10.024.392.557
Sau năm năm	5.310.774.464	7.471.089.500
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	**17.245.838.939**	**20.712.645.709**

2. Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty con
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi *(i)*	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

(i) Ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã thoái vốn dẫn đến mất quyền kiểm soát Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi. Do đó, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	***273.766.288.124***	***380.023.480.074***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	158.439.277.724	148.252.556.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	115.327.010.400	52.877.921.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	66.719.099.192
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	45.382.791.370
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	45.316.554.028
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	21.024.558.246
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	449.999.838
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	***797.806.977.378***	***619.625.468.162***
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	419.557.793.383	27.773.488.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	123.103.980.163	215.045.307.287
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	111.591.349.682	106.063.957.041
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	75.003.666.050	43.262.209.232
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	45.420.534.246	1.132.926.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	15.018.074.090	187.288.864.241
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	8.111.579.764	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	39.047.610.022
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	11.106.138
Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	-	5.796.457
Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ	***-***	***157.952.182.358***
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	-	110.111.917.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	47.840.264.558
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	***393.362.015.900***	***393.160.102***
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	198.552.078.750	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	165.109.937.150	393.160.102
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.700.000.000	-
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	**1.464.935.281.402**	**1.158.000.087.153**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	***299.589.609.350***	***352.586.240.652***
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	109.980.000.000	111.373.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	105.146.416.828	33.436.645.722
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	39.547.805.190	1.319.092.203
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	25.952.126.714	50.632.167.774
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	5.926.015.435	345.056.405
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.876.117.169	141.120.941.718
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	4.821.479.453	3.417.465.753
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	1.174.967.078	1.157.028.056
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.070.487.671	327.843.835
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	542.637.649	1.179.607.620
Ông Dương Quang Châu	427.947.946	-
Ông Lê Toàn	123.608.217	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	8.277.391.566
Chi phí hợp tác kinh doanh	***126.500.000.000***	***126.500.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	126.500.000.000	126.500.000.000
Phí thanh toán trước hạn hợp đồng	***-***	***14.850.000.000***
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	14.850.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	**426.089.609.350**	**493.936.240.652**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.465.705.740	977.137.160
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.391.344.778	1.316.555.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	54.475.308	-
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	**2.911.525.826**	**2.293.692.407**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các 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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận thanh toán cổ tức	115.327.010.400	264.389.605.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.185.000.000	200.132.888.201
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	494.727.732.218	155.683.129.554
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	412.226.000.000	32.156.164.384
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	250.223.549.639	40.968.381.564
Thanh toán tiền mua cổ phiếu	80.105.840.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền góp vốn	1.125.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	1.071.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	406.752.536.119	2.358.746.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	437.645.340.214	2.913.427.739.615
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.271.623.370.611	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	437.275.819.126	-
Thu hồi vốn góp đầu tư	-	1.160.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.540.915.000.999	1.705.853.453.923
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.595.319.696.873	603.754.249.227
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	815.800.000.000	1.199.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	137.641.157.776	659.182.051.378
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.387.444.713.691	246.352.079.985
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	811.254.086.192	111.962.234.900
Chuyển nhượng các khoản đầu tư	231.060.000.000	326.584.523.762
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	158.305.846.012	28.756.428.932
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825	4.998.067.436
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	81.500.000.000	17.523.289.823
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	837.697.000.000
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	-	800.020.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	77.565.829.695	70.001.735.841
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	550.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	25.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	109.709.211.653
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	25.144.845.446
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	25.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	5.027.606.247.977	3.135.650.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.840.918.179.719	474.314.991.828
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	1.228.355.522.997	-
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.000.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	743.802.078.750	4.706.554.483.204
Nhận thanh toán tiền chuyển nhượng trái phiếu BNTCH2433001 và trái phiếu HNH12401	-	1.737.345.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp	-	500.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	7.187.993.590
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	55.000.000.000	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.286.810.905	4.318.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558	801.515.821
Thu hồi một phần vốn góp	-	24.788.300.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	125.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.142.719.000.000	3.018.910.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.828.404.000.000	798.821.000.000
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận		
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	1.200.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	15.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	10.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	10.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	10.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Dương Quang Châu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.291.393.675.054	3.415.738.180.157
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.798.774.266.072	2.265.787.931.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.098.404.000.000	1.324.089.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	718.550.000.000	800.050.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	501.037.036.863	868.219.555.490
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	328.965.210.469	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	218.158.578.419	34.132.281.037
Cộng	**6.663.889.091.823**	**5.292.278.767.672**
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	544.650.853.731	472.330.548.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	*544.650.853.731*	*463.777.405.702*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	*8.173.403.085*
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	*379.739.863*
Lãi phải thu	481.532.353.336	178.766.482.487
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	*227.358.897.232*	*20.377.504.484*
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*209.345.586.411*	*129.502.731.944*
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	*28.120.669.045*	*12.948.701.521*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*16.707.200.648*	*15.475.178.785*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	*462.365.753*
Vốn góp hợp tác đầu tư	238.302.118.329	1.095.643.772.172
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	*238.302.118.329*	*1.095.643.772.172*
Phải thu khác	64.251.266.900	-
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	*64.251.266.900*	-
Cộng phải thu ngắn hạn khác	**1.328.736.592.296**	**1.746.740.803.309**
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	403.069.079

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	*154.327.914.607*	*73.601.343.856*
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*154.327.914.607*	*73.601.343.856*
Chi phí sử dụng vốn	20.746.119.893	12.950.569.075
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	*10.233.198.121*	*2.285.718.298*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	*7.190.473.443*	*125.584.988*
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	*2.831.958.905*	*10.479.452*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	*450.230.697*	*712.452.714*
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	*25.616.438*	*25.616.438*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	*14.642.289*	*49.863.462*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	*5.409.009.071*
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	*4.331.844.652*
Các khoản thu hộ	-	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	*6.869.000.000*
Phải trả khác	1.650.000.000	2.610.662.511
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	*1.650.000.000*	*2.000.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	*610.662.511*
Cộng phải trả ngắn hạn khác	**176.724.034.500**	**96.031.575.442**
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.952.378.000.000	1.982.998.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	*1.952.378.000.000*	*1.982.998.000.000*
Cộng	**1.952.378.000.000**	**1.982.998.000.000**
Tổng cộng phải trả khác	**2.129.102.034.500**	**2.079.029.575.442**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	721.009.295.698	152.795.068.357
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	462.589.021.242	733.448.598.802
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	153.740.969.363	10.508.361.496
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	72.394.600.053	18.681.410.958
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	55.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.833.991.444	9.650.992.622
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	497.150.167.627
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	6.080.125.876
Cộng	**1.467.567.877.800**	**1.473.314.725.738**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	**1.477.567.877.800**	**1.483.314.725.738**

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.709.623.795.886	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	1.793.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	695.800.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.026.200.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	500.000.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	762.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	1.789.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	1.000.000.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	5.000.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	886.548.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	678.645.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	344.593.905	-
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	344.593.905	-
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	413.512.685	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	344.593.905	-
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	344.593.905	-
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	935.193.905	525.600.000
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	-	-
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	344.593.905	-
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	139.378.172	36.000.000
Cộng		**3.211.054.287**	**561.600.000**
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	344.593.905	-
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	172.296.953	-
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	172.296.953	-
Cộng		**689.187.811**	**-**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.034.000.000	1.749.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.894.000.000	3.754.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.493.628.000	1.336.344.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.882.000.000	1.713.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.731.000.000	2.134.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	465.000.000	766.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.824.000.000	1.864.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.830.230.000	1.292.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.525.000.000	1.582.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	934.000.000	1.025.233.571
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	346.900.000	-
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	997.450.804	-
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)	230.000.000	-
Cộng		**19.187.208.804**	**17.216.077.571**

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được chi từ quỹ tiền lương năm 2024 và năm 2025.

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	2.289.532.700.000	13.876.000.000
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi	17.522.530.978	-
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	2.225.105.840.000	744.031.491.879
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	1.936.621.860.000	3.921.184.045.675
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	48.000.000.000	212.397.099.499
	1.984.621.860.000	**4.133.581.145.174**
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	942.961.555.395	-
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.818.698.444.605	2.569.611.400.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.670.074.736.795	6.045.087.626.168
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	3.339.881.221.397	2.195.293.395.407
	7.828.654.402.797	**10.809.992.421.575**
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	-	1.705.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.916.596.644.987	2.846.394.914.284
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	29.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	555.000.000	283.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	3.355.628.069.335	4.412.651.073.746
	6.272.779.714.322	**8.993.328.988.030**

4. Số liệu so sánh

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

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, Công ty đã tiến hành chuyển đổi đợt 02 (hai) trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 4.653.487 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 465.348.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 46.534.870 cổ phiếu. Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu này theo Quyết định số 211/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 02 năm 2026. Sau đợt chuyển đổi này, vốn điều lệ của Công ty là 6.719.852.910.000 đồng tương ứng với 671.985.291 cổ phần và được cập nhật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 42 ngày 09 tháng 3 năm 2026.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chào bán trái phiếu CII12504 kỳ hạn 60 tháng với tổng khối lượng là 5.000 trái phiếu tương đương 500 tỷ đồng *(xem thêm tại thuyết minh V.12)*.

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 170/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) thông qua việc CII và/hoặc Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII tham gia hợp tác đầu tư với Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận để thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư với số tiền hợp tác tối đa là 3.618.000.000.000 đồng.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025, ngày 13 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 177/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi mã CII425002 ra công chúng. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành là 2.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 15 năm. Thời gian nhận hồ sơ đăng ký mua trái phiếu và nộp tiền đặt cọc dự kiến từ ngày 01 tháng 4 năm 2026 đến 17 giờ ngày 25 tháng 5 năm 2026.

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

Phạm Nguyễn Kim Ngân	**Lý Huỳnh Trúc Giang**	**Lê Quốc Bình**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026