



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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021



PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG NÂNG TẦM CUỘC SỐNG

2001 - 2021

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2022



20 NĂM

KIẾN TẠO VÀ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG



2001 - 2021





TÂM NHÌN

- Phát triển trở thành một trong những Tập Đoàn đầu tư hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng.



SỨ MỆNH

- Đầu tư vào các dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu vì sự phát triển bền vững của xã hội 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 các kênh huy động vốn đầu tư mới từ nguồn vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính nước ngoài, nguồn vốn nhân rộng trong dân và các thành phần kinh tế để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ Đông,

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

Thưa Quý vị,

Năm 2021 là một năm đầy biến động với rất nhiều khó khăn khi nền kinh tế Việt Nam khi phải tiếp tục hứng chịu những tác động nặng nề của dịch bệnh Covid-19 cùng với việc giãn cách xã hội kéo dài. Điều này khiến doanh nghiệp Việt Nam nói chung và Công ty CII nói riêng gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Là doanh nghiệp có mảng kinh doanh chính là thu phí cầu đường, bất động sản và thi công xây lắp, Công ty CII đã chịu những ảnh hưởng đáng kể, cụ thể như sau:

- ✦ Đối với mảng cầu đường: ngày 19/07/2021, Tổng Cục Đường Bộ Việt Nam có công văn số 5028/TCĐBVN-TC về tạm dừng và miễn phí tại các trạm thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ để hỗ trợ phòng chống dịch Covid-19. Theo đó, các trạm thu phí đường bộ đóng trên các địa bàn thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ Tướng Chính Phủ phải tạm dừng thu phí từ ngày 20/07/2021 đến khi địa phương công bố dừng giãn cách theo chỉ thị 16/CT-TTg. Do đó, các trạm thu phí của CII đều tạm dừng thu phí một thời gian theo quy định. Qua đó, ảnh hưởng đến doanh thu thu phí cũng như nguồn tiền thanh toán gốc và lãi vay dự án.



- ✦ Đối với mảng bất động sản: Tình hình dịch bệnh cũng tác động đến thu nhập của người dân, dẫn đến nhu cầu đầu tư bất động sản bị sụt giảm nghiêm trọng. Do đó khách hàng chậm thanh toán theo tiến độ các hợp đồng mua nhà, ảnh hưởng đến dòng thu của dự án, qua đó ảnh hưởng đến mục tiêu giảm chỉ số nợ và áp lực lãi vay của Công ty.
- ✦ Đối với mảng thi công xây lắp: các công trình tạm dừng thi công trong thời gian giãn cách, dẫn đến việc thanh toán cho nhà đầu tư cũng bị chậm/ hoãn lại, khiến cho doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình giảm.

Tuy nhiên, bằng sự đoàn kết và nỗ lực hết mình của toàn thể cán bộ công nhân viên, công ty CII vẫn duy trì hoạt động ổn định và đạt được nhiều kết quả khả quan trong năm. CII đã hoàn thành đầu tư và đưa vào vận hành các dự án trọng điểm như dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ, dự án D'Verano ... Đối với dự án Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, CII gần như đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án và dự kiến đưa vào vận hành, thu phí từ Q2/2022. Đây đều là những khoản đầu tư có tiềm năng sinh lời lớn để mang lại lợi ích bền vững cho công ty và cổ đông.

Ngoài ra, Công ty đã cơ bản lập báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực IFRS cho năm tài chính 2021, đầu tiên là để phục vụ cho việc cung cấp thông tin tham khảo cho các cổ đông và nhà đầu tư, sau đó là tiến tới việc triển khai chính thức từ năm 2025 theo lộ trình trong Quyết định số 345/QĐ-BTC, ngày 16/03/2020 của Bộ Tài Chính. Đồng thời, Công ty tiếp tục nghiên cứu sản phẩm tài chính mới (như fintech, trái phiếu doanh nghiệp...) để gia tăng hiệu quả sử dụng vốn đầu tư cũng như nâng cao năng lực huy động vốn cho các dự án sắp tới của doanh nghiệp.

Kính thưa Quý Cổ Đông,

Có thể nói rằng, năm 2021 được xem là một năm đầy thách thức đối với CII. Tổng doanh thu năm 2021 của CII đạt 3.965 tỷ đồng, bằng khoảng 58% so với năm 2020. Kết quả lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ âm 332 tỷ đồng. Tổng tài sản tại 31/12/2021 không thay đổi nhiều so với cùng kỳ năm 2020. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh hợp nhất nói trên của CII chưa thể hiện đầy đủ các khoản lợi nhuận mà CII đã thu thực tế trong năm, trong đó, khoản thu lớn nhất đến từ việc thoái vốn đầu tư tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB).

Cụ thể, Công ty CII đã thoái thành công 25,4 triệu cổ phiếu NBB, thu về số tiền hơn 1.000 tỷ đồng và ghi nhận lợi nhuận khoảng 595 tỷ đồng trên báo cáo riêng. Tuy nhiên, do NBB vẫn là công ty con của CII nên khoản lợi nhuận này được ghi tăng trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (trên bảng cân đối kế toán) mà không được hạch toán vào lợi nhuận hợp nhất (trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh), dẫn đến tình trạng “*lời thật, lỗ giả*” ở CII.

Bước sang năm 2022, Công ty tiếp tục cố gắng để cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh sau ảnh hưởng của đợt dịch Covid-19 trong năm 2021. Với chiến lược phát triển đúng đắn, phù hợp đối với từng giai đoạn, sự chuẩn bị một cách tích cực, nghiêm túc; cùng với những thành quả đạt được một cách bền vững trong 20 năm qua, Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành cùng tập thể cán bộ công nhân viên Công ty quyết tâm và tin tưởng rằng Công ty chúng ta sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới và thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra trong năm 2022.

Thay mặt các thành viên HĐQT, Ban Điều Hành cùng toàn thể cán bộ, công nhân viên công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc vì sự tin tưởng, ủng hộ của các đối tác và Quý Cổ Đông trong những năm qua, đặc biệt là năm 2021. Một lần nữa, tôi tin rằng, với sự tin nhiệm của Quý vị, Công Ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức và sẽ tập trung nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm có quy mô lớn, có tỷ suất lợi nhuận tốt để đạt được những kết quả như mong đợi trong năm 2022 và những năm sắp tới.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2022

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VŨ HOÀNG

MỤC LỤC

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021	16
1. Tổ chức và nhân sự	16
2. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	26
3. Hoạt động đầu tư tài chính nổi bật của CII	28
4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	29
5. Hoạt động Quan Hệ Nhà Đầu Tư	55
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	56
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	56
2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	61
3. Kế hoạch hoạt động năm 2022	61
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	66
1. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về kết quả hoạt động của Công ty	66
2. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành.	69
3. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2021	70
4. Kế hoạch Hội Đồng Quản Trị năm 2022	71
QUẢN TRỊ CÔNG TY	71
1. Hội Đồng Quản Trị	71
2. Ban Kiểm Soát	81
3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	83
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN	91

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin khái quát

Tên Công Ty	:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tên Tiếng Anh	:	Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company
Mã Chứng Khoán	:	CII
Giấy CNĐKKD Số	:	0302483177
Vốn Điều Lệ	:	2.833.047.710.000 đồng
Địa chỉ	:	Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	:	028 – 3622 1025
Fax	:	028 – 3636 7100
Website	:	www.cii.com.vn
Ngành nghề kinh doanh	:	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)



Quá trình hình thành và phát triển

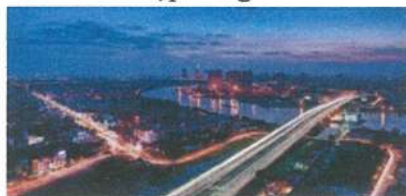


Công Ty được thành lập với 3 cổ đông sáng lập là: HIFU (nay là HFIC); INVESCO và VYC

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.



Khởi công xây dựng Cầu Sài Gòn 2 theo
hình thức Hợp đồng B.T



Niêm yết 30 triệu cổ phiếu trên
HOSE, mã chứng khoán là CII

**Goldman
Sachs**

Phát hành 40 triệu USD trái phiếu
chuyển đổi cho Goldman Sachs.



Tái cấu trúc thành lập Công Ty Cổ Phần Hạ
Tầng Nước Sài Gòn (SII) và Công Ty Cổ
Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C).



Thành lập Công Ty Cổ Phần Cầu đường CII (CII B&R);
Phát hành 1.081 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu.

Khởi công đầu tư dự án BT Thủ Thiêm và thông xe Dự án mở rộng tuyến tránh quốc lộ 1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận

2015

Ký hợp đồng B.O.T đầu tư dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận với Bộ GTVT; khánh thành Dự án Nhà máy Nước Tân Hiệp 2



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

2016

2017

Phát hành 1.150 tỷ đồng trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh;
Thông xe Dự Án Quốc lộ 60 – Bến Tre



2018



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

2020

Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 01/04/2021.




2021

Đưa Cao ốc văn phòng 152 Điện Biên Phủ vào vận hành bắt đầu từ tháng 10/2021



2. Ngành nghề kinh doanh

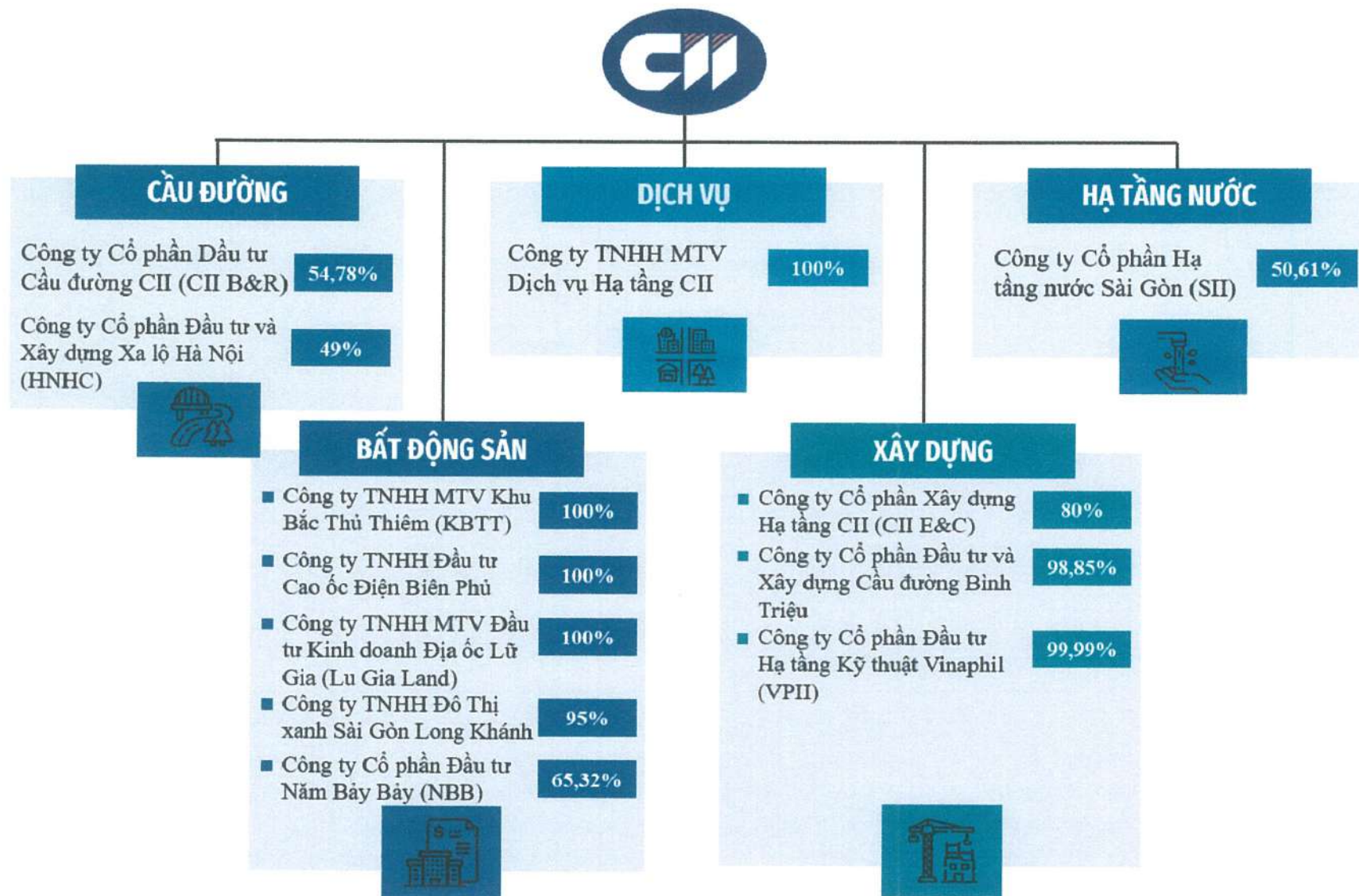
 <p>CẦU ĐƯỜNG</p> <p><i>“Nền Tảng Vững Chắc”</i></p> <p>Đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng về cầu đường giao thông chủ yếu theo hình thức BOT, đảm bảo được lợi nhuận bền vững vốn chủ sở hữu</p>	 <p>BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p><i>“Tăng Trưởng Trung Hạn”</i></p> <p>Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại và nhà ở</p>	 <p>NƯỚC</p> <p><i>“Đầu Tư Dài Hạn”</i></p> <p>Phát triển, sở hữu, và vận hành các dự án cơ sở hạ tầng nước, bao gồm xử lý nước sạch và phân phối</p>	 <p>XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ</p> <p><i>“Giá Trị Gia Tăng”</i></p> <p>Cung cấp dịch vụ cầu đường để tiết kiệm chi phí và quản lý chất lượng</p>
 <p>CIIB&R A Member of CII</p> <p>CII CẦU ĐƯỜNG</p> <p>Mã cổ phiếu: TGC Vốn điều lệ: 1.929 tỷ đồng Vốn hóa thị trường: 3.995 tỷ đồng</p> <p>CII B&R (thành lập năm 2000) tiền thân là công ty thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành CII B&R vào năm 2014.</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>   <p>55% 45%</p>	 <p>KBTT A Member of CII</p> <p>KHU BẮC THỦ THIÊM</p> <p>Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng</p> <p>Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng & bất động sản cao cấp tại khu đô thị mới Thủ Thiêm</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>  <p>100%</p>  <p>NĂM BẢY BẢY</p> <p>Vốn điều lệ: 1.005 tỷ đồng</p> <p>Phát triển các dự án bất động sản trung cấp tại khu vực TP. HCM và các tỉnh</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>  <p>65% Tại 31/12/2021</p>	 <p>Saigon Water</p> <p>SAIGON WATER</p> <p>Mã cổ phiếu: SHI Vốn điều lệ: 645 tỷ đồng Vốn hóa thị trường: 1,347 tỷ đồng</p> <p>SHI được thành lập vào năm 2001 với tên Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành Saigon Water vào năm 2013.</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>    <p>51% 38% 11%</p>	 <p>CII SERVICE</p> <p>CII DỊCH VỤ HẠ TẦNG</p> <p>Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng</p> <p>Dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa, và chăm sóc cây xanh cho các dự án của CII Group</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>  <p>100%</p>  <p>CII XÂY DỰNG HẠ TẦNG</p> <p>Vốn điều lệ: 414 tỷ đồng</p> <p>Xây dựng các dự án hạ tầng và bất động sản cho CII Group</p> <p>CỔ ĐÔNG LỚN</p>  <p>80%</p>

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ & CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT (TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2021)



(*) Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty CII sở hữu 65,32% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB). Tại thời điểm hiện tại, Công ty CII sở hữu 49,00% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty NBB.

4. Định hướng phát triển

CHIẾN LƯỢC

TRONG NGẮN HẠN (2022)

Tập trung sắp xếp đủ nguồn vốn & nhân lực cho việc quản lý, triển khai các dự án đầu tư hiện hữu, đặc biệt là các dự án bất động sản và các dự án BOT trọng điểm.

GIAI ĐOẠN 2021-2025

Công ty dự kiến tập trung khai thác, phát triển danh mục đầu tư hiện hữu và tiêu biểu: Các dự án bất động sản thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án Cao Tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, ...

CII còn định hướng nghiên cứu phát triển hệ thống đường cao tốc trên cao đầu tiên của TP. Hồ Chí Minh với tổng vốn đầu tư hơn 1 tỷ đô la, hứa hẹn sẽ thay đổi diện mạo và thực trạng vận tải nội đô của TP. Hồ Chí Minh trong tương lai.

Chiến lược cụ thể cho từng mảng:



CẦU ĐƯỜNG:

Thay đổi cách thức đầu tư từ “cổ định tỷ suất lợi nhuận” thành “cổ định thời gian thu phí”. Việc này sẽ gần như loại bỏ giới hạn về lợi nhuận đối với công ty, đồng thời sẽ giúp công ty chủ động hơn trong việc lựa chọn thời điểm đầu tư dự án mới và lên kế hoạch chuẩn bị nguồn vốn cho phù hợp.



BẤT ĐỘNG SẢN:

Khoanh vùng cụ thể hơn về chiến lược phát triển: dự án nào để hợp tác đầu tư, dự án nào để xây bán, dự án nào có thể giữ lại làm tài sản như căn hộ dịch vụ hoặc văn phòng, ...



HẠ TẦNG NƯỚC:

Mục tiêu quan trọng nhất vẫn sẽ là tập trung quản lý vận hành để đảm bảo hiệu quả hoạt động cao nhất đối với các dự án hiện hữu.



XÂY DỰNG:

Tập trung đảm bảo tiến độ xây dựng các dự án hiện hữu của CII Group

NÂNG TẦM HỆ THỐNG QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



Khuyến khích toàn thể cán bộ công nhân viên nỗ lực hơn trong công việc, qua đó nâng cao tính chuyên nghiệp, sáng tạo, cũng như hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con.

CHÍNH SÁCH GIỮ CHÂN NHÂN TÀI



Xây dựng các chương trình ESOP hoặc các chương trình thưởng cổ phiếu tương đương khác một cách hợp lý, tạo động lực cho cán bộ công nhân viên nỗ lực cho sự phát triển của công ty.

XÂY DỰNG ĐỘI NGŨ KẾ THỪA



Lập kế hoạch chi tiết về nhu cầu và chính sách tuyển dụng đối với mỗi bộ phận; đưa ra ngân sách & tiêu chí tuyển dụng; hoạch định nhân sự chủ chốt để xây dựng lực lượng kế thừa.

5. Các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh



RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH

Khi mức thu phí giao thông không phải do Công Ty chủ động mà phụ thuộc vào chính sách của Nhà Nước. Tuy nhiên, điều này được khắc phục bởi điều khoản các hợp đồng BOT của CII cho phép Công ty điều chỉnh thời gian thu phí nếu doanh thu thu phí hàng năm bị ảnh hưởng đến khả năng hoàn vốn đầu tư.



RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Do quy mô vốn đầu tư cho các dự án cơ sở hạ tầng thường rất lớn, trong bối cảnh thị trường tài chính Việt Nam gặp nhiều khó khăn thì Công ty cũng phải chịu một số ảnh hưởng nhất định khi sử dụng các công cụ tài chính. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá.



RỦI RO VỀ ĐỐI THỦ CẠNH TRANH

Sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt do Chính phủ đang kêu gọi các thành phần kinh tế tư nhân tham gia đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, với kinh nghiệm đầu tư cũng như huy động vốn để thực hiện dự án, cùng với sự am hiểu về các chính sách đầu tư, mối quan hệ với các tổ chức tín dụng và đặc biệt là danh mục các dự án đầu tư hiện có sẽ giúp cho CII giữ vững được lợi thế cạnh tranh của mình.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG KINH TẾ

Hiện nay, Việt Nam là một trong những nước có độ mở nền kinh tế lớn nên mức độ liên thông với kinh tế thế giới cũng rất lớn. Vì vậy, khủng hoảng kinh tế, lạm phát,... trên thế giới sẽ ảnh hưởng nhanh và trực tiếp đến kinh tế trong nước.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

1. Tổ chức và nhân sự

1.1. Danh sách Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành, Ban Kiểm Soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ tính tới thời điểm 31/12/2021

Danh sách Hội Đồng Quản Trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu	
			Cá nhân	Đại diện
1	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ Tịch HĐQT	0,14%	
2	Ông Nguyễn Quang Thanh – đại diện Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (HFIC)	Phó Chủ Tịch HĐQT		8,49%
3	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên HĐQT	2,13%	
4	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên HĐQT	0,28%	
5	Ông Dương Trường Hải	Thành viên HĐQT độc lập	0%	
6	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên HĐQT		6,07%
7	Ông Đặng Ngọc Thanh (Đã mất ngày 04/04/2022)	Thành viên HĐQT độc lập	0%	

Danh sách Ban Kiểm Soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu
1	Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban	0,01%
2	Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	0%
3	Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	0%

Danh sách Ban Kiểm Toán Nội Bộ:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu
1	Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Trưởng ban	0%

Danh sách Ban Điều Hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu
1	Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	2,13%
2	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám Đốc	0,28%
3	Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám Đốc	0,05%
4	Ông Dương Quang Châu	Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng	0%
5	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Giám Đốc Quản Lý Vốn	0%
6	Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám Đốc Tài Chính	0%
7	Bà Trần Yến Vy	Giám Đốc Tổ Chức - Hành Chính	0%
8	Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc Phát triển dự án	0%
9	Bà Mai Thị Thu Phương	Kế toán trưởng	0%

1.2. Hội Đồng Quản Trị



Ông
LÊ VŨ HOÀNG
Chủ Tịch
Hội Đồng Quản Trị

- Phó Tổng Giám đốc Quỹ đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (1997-2001)
- Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Quận 5 (1979-1997)
- Tổng Giám đốc CII từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị của CII từ năm 2012 đến nay



Ông
NGUYỄN QUANG THANH
Phó Chủ Tịch
Hội Đồng Quản Trị

- Thạc sỹ Kinh tế
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính chuyên ngành thẩm định tài sản và hiệu quả đầu tư
- Trưởng phòng Thẩm định tại HFIC từ năm 2004
- Người đại diện vốn của HFIC tại CII



Ông
ĐẶNG NGỌC THANH
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị
(Đã mất ngày 04/04/2022)

- 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính
- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị CII nhiệm kỳ 2012-2017
- Ông từng giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh (HFIC)



Ông
LÊ QUỐC BÌNH
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp
- Từng làm việc ở nhiều công ty lớn khác như Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Tài Chính và Kế Toán Trưởng từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Tổng Giám Đốc từ năm 2012 đến nay.



Bà
NGUYỄN MAI BẢO TRÂM
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án
- Từng làm việc ở Ban Quản Lý Dự Án Công Ty Thanh Niên Xung Phong, Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh, Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Đầu Tư từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Phó Tổng Giám Đốc từ năm 2012 đến nay



Bà
NGUYỄN LÊ HOÀNG YÊN
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị
(Miễn nhiệm từ tháng 04/2021)

- Thành viên độc lập Hội đồng quản trị độc lập
- Trưởng văn phòng đại diện của Công ty Rhinos Asset Management tại TP. Hồ Chí Minh
- Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Everpia



Ông
DƯƠNG TRƯỜNG HẢI
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị

- Cử nhân Quản trị Kinh doanh chuyên ngành Tài Chính của trường Đại học Kenan-Flagler Business School, University of North Carolina
- Từng là quản lý tại VinaCapital Corporate Finance Vietnam Ltd
- Hiện là Giám đốc tại Mizuho Asia Partners Pte Ltd



Ông
JOHN ERIC T.FRANCIA
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị
(Miễn nhiệm từ tháng 04/2021)

- Giám Đốc Năng Lượng và Hạ Tầng của Tập Đoàn Ayala
- Giám Đốc Điều Hành của Tập Đoàn Ayala
- Đảm nhiệm nhiều vị trí chủ chốt tại các công ty khác như AC Energy Holding South Thermal Energy Corporation, Live it Global Services Management Institute...
- Tư vấn cấp cao và là thành viên của Ban Điều Hành Monitor Group, công ty tư vấn có trụ sở tại Cambridge, Massachusetts, Mỹ



Ông
NGUYỄN HỒNG SƠN
Thành viên
Hội Đồng Quản Trị

- Thạc Sĩ Kinh Tế Tài Chính của trường Đại học Tổng hợp London ở Anh
- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư trực tiếp, sáng lập, điều hành, quản trị doanh nghiệp và quản lý dự án
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Nam – Ôman (VOI)

1.3. Ban Kiểm Soát



Ông
ĐOÀN MINH THƯ
Trưởng Ban Kiểm Soát

- Thành Viên Ban Kiểm Soát từ nhiệm kỳ I (2002 - 2007)
- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2013 - 2017)
- Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Generalimex



Bà
TRỊNH THỊ NGỌC ANH
Thành viên Ban Kiểm Soát

- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ II (2007 - 2012)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2012 - 2017)



Bà
TRẦN THỊ TUẤT
Thành viên Ban Kiểm Soát

- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm CII kỳ I (2002 - 2007)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2013 - 2017)

1.4. Ban Kiểm Toán Nội Bộ



Bà
NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG
Trưởng Ban Kiểm Toán Nội Bộ

- Cử nhân chuyên ngành Kế Toán
- Trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán
- Phó Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng từ năm 2012 đến tháng 31/03/2021
- Trưởng Ban Kiểm Toán Nội Bộ từ 01/04/2021 đến nay

1.5. Ban Điều Hành



Ông

LÊ QUỐC BÌNH

Tổng Giám Đốc

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp
- Từng làm việc ở nhiều công ty lớn khác như Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Tài Chính và Kế Toán Trưởng từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Tổng Giám Đốc từ năm 2012 đến nay



Bà

NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Phó Tổng Giám Đốc

- Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh
- 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án
- Từng làm việc ở Ban Quản Lý Dự Án Công Ty Thanh Niên Xung Phong, Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh, Saigon Tourist và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
- Giám Đốc Đầu Tư từ khi CII thành lập năm 2001 đến năm 2012
- Phó Tổng Giám Đốc từ năm 2012 đến nay



Ông

NGUYỄN VĂN THÀNH

Phó Tổng Giám Đốc

- Cử Nhân Kinh Tế
- Phó Tổng Giám Đốc CII từ năm 2018 đến nay
- Từng là Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII
- Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Nước Sài Gòn từ năm 2018 đến nay



Ông

DƯƠNG QUANG CHÂU

Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng

- Kỹ sư Cầu hầm
- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực cầu hầm
- Nhận bằng khen của Thủ Tướng về việc hoàn thành xuất sắc tham gia xây dựng cầu Sài Gòn 2
- Phó Giám Đốc Đầu Tư CII năm 2003 đến năm 2011
- Giám Đốc Đầu Tư từ năm 2011 đến năm 2019
- Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng từ năm 2019 đến nay



Bà

NGUYỄN THỊ THU TRÀ

Giám Đốc Tài Chính

- Thạc Sĩ Tài Chính
- Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và tài chính doanh nghiệp
- Nhận bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ về thành tích xuất sắc trong công tác huy động vốn xây dựng cầu Sài Gòn 2 năm 2013
- Giám Đốc Tài Chính từ năm 2012 đến nay



Bà

MAI THỊ THU PHƯƠNG

Kế Toán Trưởng

- Cử nhân kinh tế – Chuyên ngành Kế toán tài chính- Chứng chỉ kiểm toán viên cấp Nhà Nước
- Kiểm toán viên, Trưởng phòng kiểm toán, Chủ nhiệm kiểm toán tại các Công ty kiểm toán độc lập từ 2004 đến 2011
- Trưởng bộ phận phân tích tài chính và thẩm định, Công ty Tài Chính Cổ Phần Điện Lực – CN Tp. Hồ Chí Minh từ 2011 - 2018
- Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm từ 2018 đến nay
- Kế toán trưởng CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP Hồ Chí Minh từ 01/04/2021 đến nay



Bà
NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
Giám Đốc Quản Lý Vốn

- Thạc sĩ Tài chính tại Mỹ
- Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý tài sản
- Giữ nhiều vị trí cấp cao tại nhiều quỹ đầu tư như Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, Indochina Capital,
- Giám Đốc Quản Lý Vốn từ năm 2013 đến ngày 10/01/2022



Bà
TRẦN YẾN VY
Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính

- Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tổ chức và hành chính
- Phó Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính từ năm 2019
- Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính từ năm 2020 đến nay



Ông
NGUYỄN TRƯỜNG HOÀNG
Giám Đốc Phát Triển Dự Án

- Thạc sĩ kỹ thuật xây dựng
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực về phát triển dự án.
- Từng làm tại Trung tâm nghiên cứu công nghệ và thiết bị công nghệ (RECTIE)
- Giám Đốc Phát Triển Dự Án từ năm 2017

1.6. Số lượng cán bộ, nhân viên (không bao gồm Công ty con)

Yếu tố	31/12/2021	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	31	
Tiền lương bình quân (đồng/người/tháng)	25.000.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	25	80,65%
- Cao đẳng, trung cấp (người)	01	3,23%
- Khác (người)	05	16,13%
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	27	87,10%
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	04	12,90%
- Hợp đồng lao động dưới 12 tháng (người)	0	0%

➤ **Chính sách đối với người lao động Thời gian làm việc:**

- Thời gian làm việc của khối văn phòng: 05 ngày/tuần. Buổi sáng: từ 8h00 đến 11h30. Buổi chiều: từ 13h00 đến 17h30.
- Ngày nghỉ hàng tuần: Thứ bảy và chủ nhật.
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết: được nghỉ theo công bố của Nhà Nước và quy định của Luật Lao động.
- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm.

➤ **Chính sách lương, thưởng và phúc lợi:**

- Chính sách lương: Tất cả số lao động đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn đầy đủ. Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách đối 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 thực hiện theo Nghị định 49/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 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: Hằng năm, tổ chức cho người lao động tham quan, nghỉ mát một lần. Chi phí tùy theo tình hình kinh doanh của Công Ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động. Ngoài ra, Công ty đặc biệt quan tâm đến việc đảm bảo sức khỏe của người lao động. Trong năm 2021, Công ty đã phối hợp với Phòng khám Family Medical Practice triển khai việc khám sức khỏe tổng quát định kỳ cho nhân viên, tổ chức các đợt tiêm vaccine phòng ngừa viêm phổi, cúm mùa và Covid-19.

➤ **Chính sách tuyển dụng và 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: Công Ty đã có nhiều chương trình để khuyến khích người lao động nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty thực hiện tài trợ kinh phí cho nhân viên học thêm các chương trình đại học, chương trình đào tạo chuyên sâu cho các cán bộ quản lý.

2. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

2.1. Thông tin cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2021

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 283.304.771 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 44.329.870 cổ phiếu phổ thông
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành là 238.974.901 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phiếu đang niêm yết: 283.304.771 cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: Không có

2.2. Cơ cấu cổ đông

Danh sách chốt cổ đông CII tại thời điểm ngày 28/03/2022 về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (dựa theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán số do Trung tâm lưu ký Chứng khoán xác nhận):

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		283.304.771	100%	39.257	152	39.105
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	24.049.215	8,49	1	1	
	- Trong nước	24.049.215	8,49	1	1	
	- Nước ngoài	0	0,00			
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	32.204.936	11,37	115	115	
	- Trong nước	4.801.388	1,69	66	66	
	- Nước ngoài	27.403.548	9,67	49	49	
3	Cổ đông khác	188.953.250	66,70	39,140	35	39,105
	- Trong nước	186.785.965	65,93	38,462	35	38,427
	- Nước ngoài	2.167.285	0,77	678		678
4	Công đoàn Công ty					
5	Cổ phiếu quỹ	38.097.370	13,45	1	1	

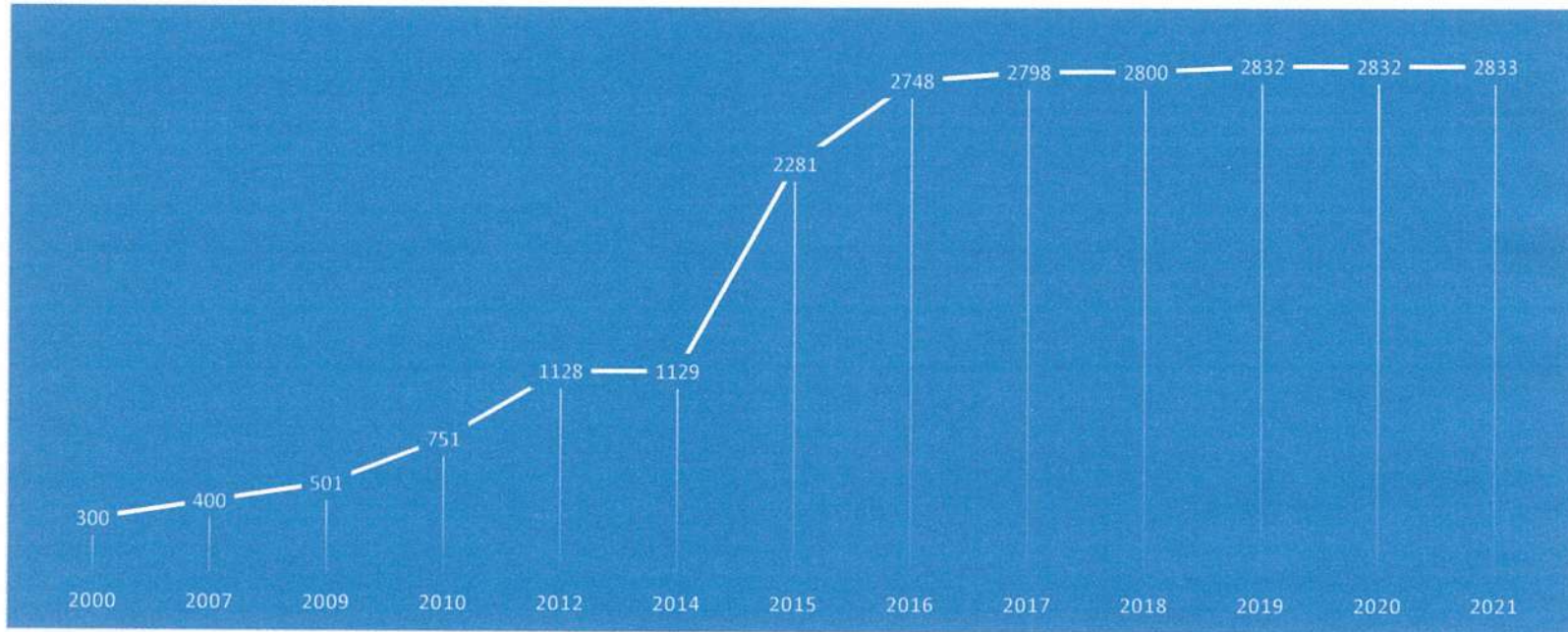
Ghi chú: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được định nghĩa tại Khoản 1 Điều 11 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14, Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.

2.3. Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên) tính đến thời điểm 28/03/2022

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)			CỘNG	24.049.215	8,49
1	Cty Đầu tư tài chính Nhà nước TP HCM	300535140	33-39 PasteurQ1. TP HCM	24.049.215	8,49

2.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2021

2.5. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu



Quá trình thay đổi vốn điều lệ của CII từ 2001 – 2021 (tỷ đồng)

3. Hoạt động đầu tư tài chính nổi bật của CII

Trong năm 2021, CII tập trung vào việc thu hồi đầu tư tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bày Bày (NBB). Cụ thể, Công ty CII đã thoái thành công 25,4 triệu cổ phiếu NBB, thu về số tiền hơn 1.000 tỷ đồng và ghi nhận lợi nhuận khoảng 595 tỷ đồng trên báo cáo tài chính riêng 2021. Tuy nhiên, tại thời điểm 31/12/2021, do NBB vẫn là công ty con của CII nên khoản lợi nhuận này được ghi tăng trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (trên bảng cân đối kế toán) mà không được hạch toán vào lợi nhuận hợp nhất (trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh).

Như vậy, tính đến cuối năm 2021, CII đang tham gia góp vốn vào 12 công ty chủ yếu đều thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng và bất động sản. Tổng số vốn mà CII đã tham gia góp vốn, đầu tư vào các công ty trực thuộc là 7.754 tỷ Đồng.

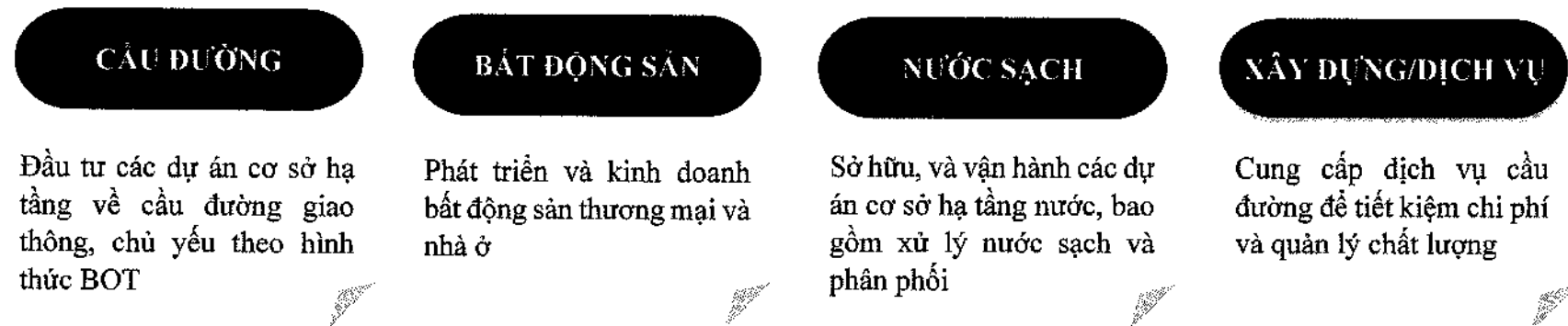
Song song đó, Công ty cũng đã huy động được một khối lượng lớn số vốn từ thị trường tài chính trong và ngoài nước để đầu tư vào các dự án bằng nhiều hình thức như: phát hành cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay vốn ngân hàng. Trong năm 2021, CII đã phát hành thành công trái phiếu ra công chúng với tổng giá trị 1.090 tỷ.

Trong giai đoạn 2021-2025, CII sẽ tiếp tục đẩy mạnh khẳng định vị thế là nhà đầu tư tài chính có tiềm lực tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng với việc nghiên cứu và thúc đẩy đầu tư siêu dự án Đường Cao Tốc Trên Cao đầu tiên của thành phố Hồ Chí Minh với tổng số vốn đầu tư hơn 1 tỷ đô la, hứa hẹn thay đổi hoàn toàn diện mạo và thực trạng vận tải nội đô của thành phố Hồ Chí Minh trong tương lai.

Dự án Đường trên cao: UBND TP.HCM đã chấp thuận giao Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP (CII) nghiên cứu lập "Đề xuất dự án Đường trên cao Bắc - Nam theo hình thức đối tác công tư - PPP (Hợp đồng BOT). Dự án có tổng mức đầu tư ước tính khoảng 30.000 tỉ đồng (Chi phí xây dựng khoảng 12.000 tỉ đồng, chi phí giải phóng mặt bằng hơn 13.000 tỉ đồng). Trên cơ sở các tuyến đường trên cao đã được quy hoạch, Công ty CII đã nghiên cứu đầu tư đường trên cao Bắc - Nam bắt đầu từ nút giao Cộng Hòa - Trường Chinh đến đường Nguyễn Văn Linh. Tuyến này kết hợp một phần tuyến đường trên cao số 1, 2 và 3 (theo quy hoạch), khi hoàn thành sẽ tạo thành hệ thống trục giao thông đô thị Bắc - Nam kết nối với đường vành đai 2, kết nối giữa khu vực nội thành và ngoại thành. Đồng thời, kết nối khu vực phía bắc TP (quận Tân Bình, Tân Phú, Bình Tân, Gò Vấp và Q.12), khu vực sân bay Tân Sơn Nhất với khu vực trung tâm (quận 1, 3, 4), khu đô thị Nam Sài Gòn và ngược lại.

4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

CII hiện đang sở hữu danh mục đầu tư với quy mô hơn 20.000 tỷ Đồng. Trong các năm tiếp theo, CII dự kiến sẽ triển khai đầu tư xây dựng khoảng 18.000 tỷ đồng nữa. CII luôn hướng đến việc phát triển bền vững nên Công Ty đang dần thay đổi chiến lược đầu tư theo hướng gia tăng tài sản tại từng thời điểm. Theo đó, chiến lược cụ thể cho từng mảng chính như sau:



Trong năm 2021, Công Ty hạn chế đầu tư mới để đảm bảo việc sắp xếp đủ nguồn vốn và nhân lực cho việc quản lý, triển khai các dự án hiện hữu. Đối với mảng BOT, CII đã chú trọng tiếp tục thực hiện hai dự án trọng điểm là dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội và Quốc Lộ 1A và Cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận. Về mảng bất động sản, Công ty cũng đã dồn nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án lớn của tập đoàn như Khu dân Cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi – Năm Bày Bày, The River Thủ Thiêm – Khu đô thị Thủ Thiêm, hoàn thành và bàn giao sản phẩm dự án D’ Verano – Khu đô thị Thủ Thiêm, và vận hành tối ưu Tòa nhà cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ. Có thể đánh giá năm 2021 là năm về đích của nhiều dự án trọng điểm của CII, hứa hẹn làm tiền đề cho một năm tài chính bứt phá của Công ty trong 2022.



4.1. Mảng cầu đường:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII:

a) Quá trình thành lập:

Năm 2014, CII Holdings bắt đầu tái cấu trúc mảng cầu đường thông qua việc chuyển giao 7 dự án cầu đường trong danh mục đầu tư hiện hữu cho một công ty con là Công Ty Cổ Phần Cơ khí Điện Lữ Gia và đổi tên thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R).



b) Nhiệm vụ:

Việc ra đời CII B&R là một bước ngoặt quan trọng của CII vì nó 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, từ đó tạo ra cơ hội và điều kiện tốt cho CII thực hiện chức năng của CII Holdings.

Mục tiêu: chuyên môn hóa đầu tư lĩnh vực hạ tầng cầu đường, tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác và làm tiền đề cho sự phát triển của các dự án tiếp theo. Hình thành nhiều kênh huy động vốn đầu tư mới trong lĩnh vực cầu đường, thu hút các nhà đầu tư có kinh nghiệm, chuyên môn và năng lực tài chính tham gia đầu tư phát triển các dự án đầu tư cầu đường mới cùng với CII, qua đó nâng cao năng lực đầu tư hạ tầng và tối đa hóa hiệu quả đầu tư.

Chiến lược phát triển lâu dài: trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và khai thác hạ tầng đường bộ tại Việt Nam, đồng thời, trở thành thương hiệu uy tín tại Việt Nam trong việc huy động các nguồn vốn trong nước và quốc tế để phát triển hạ tầng giao thông đường bộ, tận dụng chuyên môn và công nghệ của các đối tác chiến lược để phát triển hạ tầng đường bộ Việt Nam theo hướng hiện đại và bền vững.



c) Đối tác chiến lược:








Sau khi tiến hành tái cấu trúc thành công, CII B&R bắt đầu quá trình hợp tác chiến lược với Metro Pacific Tollways Corporation (MPTC) từ Phillipines.

MPTC là công ty đầu tư, quản lý và vận hành đường bộ lớn nhất Philippines, quản lý hơn 800km đường bộ và sở hữu 64%, tương đương 192,4km trong tổng số 300km hệ thống đường bộ có thu phí tại nước này. Không chỉ là một đối tác có năng lực tài chính vững mạnh, MPTC còn đem tới cho CII B&R kinh nghiệm và năng lực chuyên môn quý giá về quản lý đầu tư, vận hành và bảo dưỡng cầu đường, đặc biệt là các tuyến đường cao tốc.


Sau nhiều tháng thương thảo và thẩm định đầu tư, MPTC quyết định rót 1.950 tỷ đồng để mua 45% cổ phần tại CII B&R. MPTC đồng thời cử nhiều nhân sự cùng tham gia Ban Điều Hành của CII B&R. Thương vụ hợp tác này cho thấy năng lực hoạt động vượt trội và tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ của CII B&R, đồng thời khẳng định định hướng đúng đắn của ban lãnh đạo trong việc tái cấu trúc CII theo hướng hoạt động chuyên nghiệp và tập trung theo mô hình tập đoàn.

d) Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII

TỔNG	XA LỘ HÀ NỘI	RẠCH MIỄU	NINH THUẬN	DT741	CỔ CHIÊN
1040,2  55,25%	369,4	194,5  -23,15%	254,2  2,75%	139,2  22,28%	82,9  19,07%
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG

Các dự án đang thu phí hoặc đang trong giai đoạn hoàn vốn:

**Dự án BOT cầu Rạch Miểu
Tỉnh Bến Tre**




Mô tả dự án

- Cầu Rạch Miểu 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.

Tình hình hoạt động

- Hiện dự án đang trong giai đoạn thu phí để hoàn vốn.

Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận



Mô tả dự án

- Chiều dài toàn tuyến là 10,13 km trên QL1 từ Ngã 3 Cà Đú đến Ngã 3 Long Bình.

Tình hình hoạt động

- Dự án đã hoàn thành công tác quyết toán.
- Đang thực hiện công tác thu phí hoàn vốn dự án, thời gian thu phí dự kiến là 10 năm 7 tháng.

Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận




Mô tả dự án

- Tổng chiều dài là chiều dài 37 km; bề rộng nền đường là 20,5 m bao gồm 4 làn xe cơ giới.

Tình hình hoạt động

- Bắt đầu thu phí hoàn vốn từ ngày 01/04/2017.

**Dự án DT 741
Tỉnh Bình Dương**



Mô tả dự án

- Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sờ Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước.

Tình hình hoạt động

- Dự án hiện đang trong giai đoạn thu phí hoàn vốn.

Các dự án đang trong quá trình thi công:

Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội

Mô tả dự án

- Tuyến đường mở rộng dài 15,7 km, điểm đầu kết nối với dự án Sài Gòn 2 và điểm cuối tại nút giao Tân Vạn, kết nối với dự án Cầu Đồng Nai mới. Bề ngang mặt đường được mở rộng lên khoảng 113 mét.
- Tổng số vốn đầu tư của dự án gần 4.906 tỷ đồng.
- Ngày 25/05/2018, Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh cho dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Tiến độ dự án

- Khối lượng thực hiện tại thời điểm 31/12/2021 đạt khoảng 85% của dự án, tiến độ thi công và giải ngân đạt yêu cầu với tình hình mặt bằng thực tế.
- Đồng thời, tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền trong công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.
- Ngày 18/03/2021, UBND thành phố TP.HCM đã có Quyết định số 922/QĐ-UBND ban hành mức giá dịch vụ sử dụng đường bộ để hoàn vốn dự án, theo đó thời gian bắt đầu thu phí từ ngày 01/04/2021. Tổng thời gian thu phí dự kiến theo Hợp đồng BOT là 17 năm 9 tháng



**DOANH THU THU PHÍ
NĂM 2021
369,4
(tỷ đồng)**



Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận

Mô tả dự án

- Đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận – Cần Thơ là dự án thuộc tuyến đường cao tốc Bắc – Nam Việt Nam, dài 92km.
- Năm 2019, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Tiền Giang đã phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức BOT là 12.668 tỷ đồng.

Tiến độ dự án

- Đến cuối năm 2021, dự án đã hoàn thiện khoảng hơn 90% khối lượng xây lắp và dự kiến sẽ đưa vào vận hành chính thức trong Quý 2/2022.

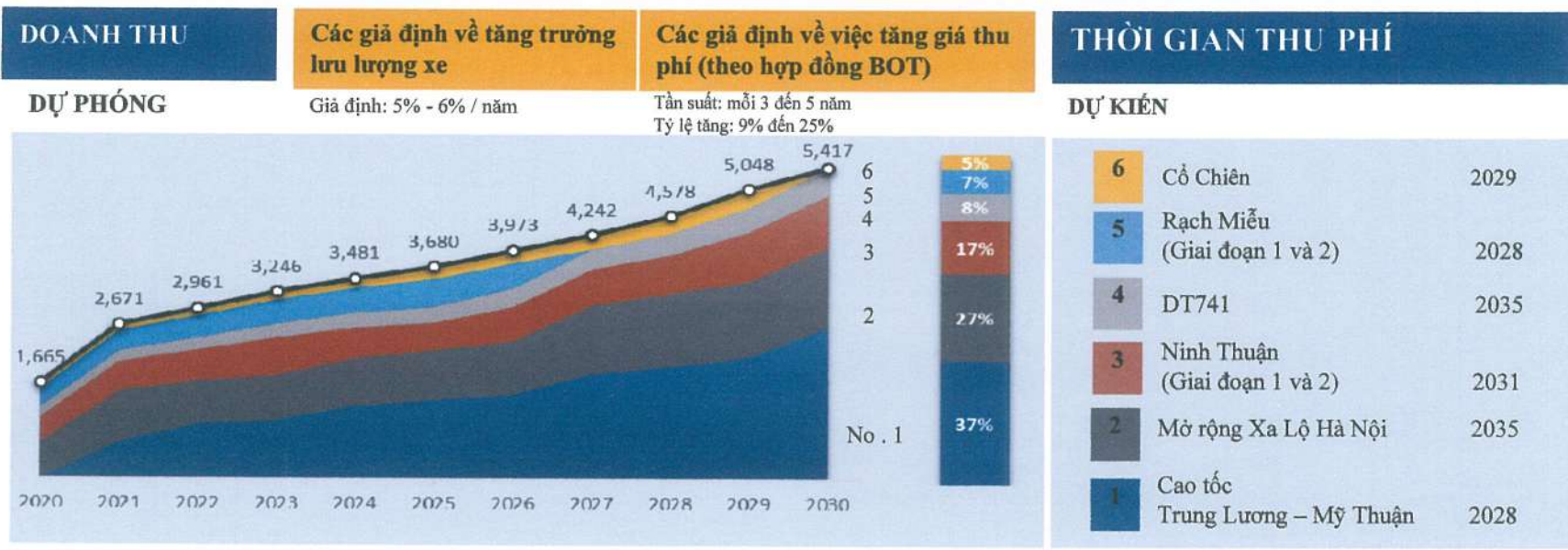
e) **Kết quả kinh doanh năm 2021 của CII B&R như sau:**

Năm 2021 có thể coi là một năm khó khăn của CII B&R khi dịch Covid-19 bùng nổ vào giữa cuối năm và diễn biến phức tạp, ảnh hưởng trực tiếp đến các hoạt động thu phí của công ty. Tổng doanh thu thu phí từ các dự án cầu đường năm 2021 đạt 1.041 tỷ đồng, tăng 31% so với năm 2020 (796 tỷ đồng), chủ yếu do dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội đã bắt đầu thu phí hoàn vốn từ 1/4/2021. Trên thực tế, các dự án đều bị giảm doanh thu do ảnh hưởng của dịch Covid cũng như việc phải tạm dừng hoạt động thu phí theo chỉ thị giãn cách xã hội. Tuy nhiên, doanh thu trong Quý 4 của các trạm đã có sự cải thiện đáng kể, đạt gần 90% so với mức của đầu năm 2021. Dự kiến, ngay từ đầu năm 2022, doanh thu sẽ có thể quay về mặt bằng trước khi bị ảnh hưởng của đại dịch Covid. Bên cạnh đó, Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận cũng sẽ đưa vào hoạt động từ Quý 02/2022 và đem lại nguồn thu cho CII B&R.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2021	TH 2021/ TH 2020	TH 2021/ KH 2021
1	Tổng doanh thu	1.125.001	1.082.394	1.570.286	96,2%	68,9%
2	Tổng chi phí	609.579	828.124	1.160.996	135,9%	71,3%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	515.422	254.270	409.290	49,3%	62,1%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	505.757	307.874	381.887	60,9%	80,6%
4.1	<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</i>	333.802	208.460	232.226	62,5%	89,8%
4.2	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	171.955	99.414	149.661	57,8%	66,4%

* Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế năm 2021 thấp hơn năm 2020 và không đạt so với kế hoạch 2021 là do ảnh hưởng của dịch Covid-19, các trạm thu phí tạm dừng thu phí để hỗ trợ công tác phòng chống dịch từ ngày 20/7/2021 (trừ trạm thu phí Cà Ná) đến hết quý 3/2021. Do vậy trong quý 3/2021, các dự án không có nguồn thu trong khi đó các công tác khai thác dự án vẫn phải thực hiện như duy tu bảo dưỡng thường xuyên, trung tu,



4.2. Mạng xây dựng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII (CII E&C)

a) Quá trình thành lập



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 hợp đồng với các nhà thầu bên ngoài. Tuy nhiên, với quy mô đầu tư của công ty ngày càng tăng (các dự án hạ tầng trước đây có tổng mức đầu tư trung bình chỉ khoảng 1.000 tỷ đồng thì nay đã tăng lên đến 10.000 tỷ đồng và hiện nay, CII chỉ hướng tới những dự án hạ tầng quy mô trên 10.000 tỷ đồng) thì việc có một công ty xây dựng riêng chịu trách nhiệm thi công xây dựng cho các dự án sẽ giúp CII (i) tối đa hóa được lợi ích mà một dự án hạ tầng mang lại, (ii) quản lý được chất lượng và tiến độ công trình. Do đó, trong năm 2013, ban lãnh đạo đã quyết định thu tóm một doanh nghiệp xây dựng nhà nước đang cổ phần hóa (Công Ty Cổ Phần Xây Dựng 565) và tái cấu trúc thành Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C).

b) Nhiệm vụ

Chức năng hoạt động chủ yếu của CII E&C là xây dựng các dự án cầu đường giao thông của CII Group. Hiện nay, công ty đang tập trung thi công các dự án: Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, Dự Án BT Thủ Thiêm, Dự Án Trung Lương Mỹ Thuận... Quy mô hoạt động của công ty đang gia tăng để đáp ứng nhu cầu xây dựng nhiều công trình cầu đường giao thông do CII đầu tư. Thông qua hoạt động thi công các công trình cầu đường, CII E&C giúp CII kiểm soát tốt hơn chất lượng và tiến độ thi công các dự án, góp phần tăng thêm thu nhập cho CII Group từ hoạt động xây dựng này.



c) Tình hình triển khai các dự án đang triển khai của CII E&C

Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội:



Công ty CII E&C còn 09 gói thầu thuộc dự án này. Tuy nhiên do khó khăn về bàn giao mặt bằng, thời gian qua CII E&C chỉ tổ chức thi công một số hạng mục nhỏ thuộc 07/09 gói thầu (Gói thầu SHT-2A; SHT-6A; SHT-10A, SH-9A, SHP-3A, SHP-3C, SH12).

Trong năm 2021 đã thi công hoàn thiện phần đường song hành trái đoạn từ Cầu Rạch Chiếc đến đường Võ Trường Toản (gói thầu SHT-2A - trừ phạm vi nhà ga Rạch Chiếc). Phần đường song hành trái từ Cầu Rạch Chiếc về Ngã Tư Thủ Đức cũng đã tổ chức giao thông đưa vào khai thác tạm (gói thầu SHT-6A); Phạm vi đường song hành trái đối diện Khu Du lịch Suối Tiên cũng đã thi công hoàn thiện mặt đường các phạm vi có mặt bằng và lát gạch vỉa hè (gói thầu SHT-10A). Về phần đường song hành phải cũng đã triển khai thi công đến lớp bê tông nhựa hoàn thiện một số phân đoạn từ Cầu Rạch Chiếc đến đường Nam Hòa, đoạn trước nhà thờ Thánh Giuse Thọ (gói thầu SHP-3A) và lát gạch vỉa hè các phạm vi đã có mặt bằng (gói thầu SHP-3C). Gói SH-9A Thi công hoàn thành các hầm chui bên trái và thi công đường chui và đoạn tường chắn đầu hầm. Gói SH-12: thi công xong 500m đoạn trước bến xe miền đông mới.

Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận:



Dự án Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận (GĐ1) là một trong những dự án trọng điểm của Miền Nam cũng như của Công ty CII E&C. Trong năm 2021, Công ty đã tiến hành ký kết thêm 01 gói thầu thi công Trạm Thu Phí với Chủ đầu tư, nâng số lượng gói thầu thi công ở dự án lên 10 gói thầu, với tổng giá trị hợp đồng 1.641 tỷ. Với vai trò là nhà thầu chính, CII E&C và đặc biệt là Ban Điều hành Dự án đã nỗ lực, khẩn trương chỉ đạo, triển khai thi công, đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và tiến độ đề ra, đáp ứng yêu cầu thông tuyến cuối năm 2021. Tính đến thời điểm hiện tại, sản lượng đã thực hiện được ở dự án đạt trên 80%, tình hình triển khai hồ sơ nghiệm thu thanh toán với Chủ đầu tư đạt trên 90% so với sản lượng đã thực hiện và hơn 70% so với tổng giá trị hợp đồng.

Một số dự án khác:

- **Dự án DT741:** Dự án nâng cấp, mở rộng DT741 tỉnh Bình Dương gồm 2 gói thầu:
 - 1/ Gói thầu sửa chữa mặt đường: Khởi công đầu năm 2021 và hoàn thành tháng 6/2021 hiện nay đã bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 10/2021.
 - 2/ Gói thầu: Thi công sửa chữa, nâng cấp cầu và đường vào cầu Phước Hòa hiện: hiện nay đang thi công phần mở rộng mặt cầu. Đây là gói thầu đặc thù về sửa chữa nên một số vật tư phải nhập ngoại, do ảnh hưởng dịch bệnh nên công trình phải gia hạn thêm 6 tháng ngoài, hiện nay sản lượng đạt 57% giá trị hợp đồng.
- **Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi:** Tại Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, Công ty đã ký kết 02 hợp đồng chính: Hạng mục san nền và Hạng mục hạ tầng giao thông với tổng giá trị 583 tỷ đồng. Đối với gói thầu Hạng mục san nền, Ban Điều Hành Dự án đã khẩn trương chỉ đạo các đơn vị trực tiếp thi công lên kế hoạch, phương án thi công một cách chi tiết, hợp lý để triển khai các hạng mục thật nhanh chóng, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật cũng như tiến độ đề ra. Tính đến thời điểm hiện tại, sản lượng đã thực hiện đạt 10% giá trị hợp đồng, công tác hồ sơ nghiệm thu thanh toán đang được triển khai với giá trị khoảng 22 tỷ đồng.

Đối với gói thầu Hạng mục giao thông, CII E&C đã triển khai thi công 1,9km đường, bao gồm: 0,9km đã hoàn thiện lớp Cấp phối đá dăm loại 1 và 1,0km đã hoàn thiện đắp cát nền K90. Tính đến thời điểm hiện tại, sản lượng thực hiện đạt 8% so với giá trị hợp đồng, công tác hồ sơ nghiệm thu thanh toán đã được triển khai với giá trị khoảng 19 tỷ đồng.

Hiện tại, dự án đang thực hiện điều chỉnh hồ sơ thiết kế khiến cho công tác thi công hai gói trên bị ảnh hưởng tiến độ.

- **Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi:** Hiện CII E&C đã thực hiện các gói thầu xây dựng công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và trải thảm bê tông nhựa với tổng giá trị hơn 124 tỷ đồng tại dự án Sơn Tịnh Quảng Ngãi – Năm Bảy Bảy.

d) Kết quả kinh doanh năm 2021 của CII E&C

Năm 2021, kết quả kinh doanh của CII E&C vẫn chưa đạt được mục tiêu đề ra. Phần chưa đạt kế hoạch đến từ những yếu tố khách quan là ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 và các lệnh giãn cách xã hội khiến khả năng thi công cũng như tiến triển của các dự án của CII E&C gặp nhiều hạn chế.

Tuy nhiên, bước vào năm 2021, CII E&C đã ký kết thành công và bắt đầu thực hiện các dự án mới cũng như đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục hiện hữu của công ty, hứa hẹn một năm thành công trước mắt.

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	TH 2020	KH 2021	THỰC HIỆN NĂM 2021		
			Kết quả	So với KH 2021	So với TH 2020
Tổng doanh thu	767	1.193	546	44,77%	71,79%
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	17	68	2	2,94%	11,76%
Tỷ suất LN/DT	2,22%	5,70%	0,38%	6,43%	16,53%

4.3. Mạng nước

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN

a) Quá trình thành lập:

Năm 2013, CII bắt đầu tái cấu trúc mạng nước thông qua việc tách bạch và chuyển giao dự án nước hiện hữu cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Bất Động Sản Sài Gòn. Ngay sau đó, tiến hành tái cấu trúc công ty này thành Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII) đồng thời hợp tác chiến lược với Manila Water (nắm giữ 32% cổ phần) và Vietnam Oman Investment Fund (nắm giữ 12% cổ phần) để đi sâu vào khai thác mạng kinh doanh đầy tiềm năng nhưng vẫn còn xa lạ đối với các công ty ngoài quốc doanh.



b) Nhiệm vụ:

SII ra đời có ý nghĩa lớn đối với chiến lược phát triển đầu tư vào ngành nước của CII. Với nhu cầu nước sạch phục vụ cho sản xuất và dân sinh ngày càng gia tăng, tiềm năng phát triển của SII rất lớn, ngoài ra công ty sẽ đầu tư vào lĩnh vực xử lý nước thải cũng đang là vấn đề cấp bách của các đô thị lớn tại Việt Nam. Hoạt động của SII không những hứa hẹn có hiệu quả về kinh tế lớn mà còn có ý nghĩa về mặt xã hội thông qua việc góp phần cải thiện môi trường sinh thái, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

c) Đối tác chiến lược:



Đối tác chiến lược của SII, Manila Water, là công ty con thuộc tập đoàn Ayala – một trong những tập đoàn lớn giàu truyền thống nhất Phillippines. Không chỉ là một đối tác có năng lực tài chính vững mạnh, Manila Water còn đem tới cho SII kinh nghiệm và năng lực chuyên môn về quản lý đầu tư, vận hành đặc biệt trong lĩnh vực giám sát thoát nước. Song song với việc đầu tư vốn, Manila Water cũng cử nhiều nhân sự cùng tham gia Ban Điều Hành của SII để hỗ trợ công ty.

Một đối tác chiến lược khác, Vietnam Oman Investment Fund (VOI) được thành lập bởi Tổng Công Ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước Việt Nam (SCIC) và Quỹ Dự Trữ Quốc Gia Oman, cũng gia tăng thêm năng lực tài chính cho SII. VOI không chỉ đầu tư vào công ty mẹ SII mà còn tin tưởng rót vốn cùng hợp tác với SII ở cấp độ dự án, tiêu biểu là dự án mạng phân phối nước Cù Chi.



Việc thiết lập thành công mô hình SII đánh dấu một bước tiến mạnh mẽ của CII trong ngành nước cũng như mở rộng tầm hoạt động của CII trong lĩnh vực này. Việc đầu tư máng hạ tầng nước thiết lập một danh mục tài sản an toàn và có nhiều tiềm năng tăng trưởng trong tương lai. Tuy nhiên, tiềm năng này chỉ thực sự được khai thác một cách hiệu quả khi những khó khăn và vướng mắc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết một cách dứt điểm như lộ trình điều chỉnh giá bán nước được thực hiện theo đúng quy định trong các Hợp đồng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ngừng cấp giấy phép khai thác nước ngầm, khuyến khích người dân có thói quen sử dụng nước sạch... Nhìn chung, tính đến thời điểm hiện tại, hiệu quả đầu tư các dự án nước vẫn chưa đạt được kỳ vọng của công ty. Do đó, trong thời gian sắp tới, công ty sẽ nhanh chóng xem xét lại hiệu quả đầu tư ở từng dự án để đưa ra những chiến lược mới phù hợp hơn.

d) Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 của SII như sau:

Đơn vị tính: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2020	So với 2020	Kế hoạch 2021	So với kế hoạch
<i>Tổng sản lượng</i>	29,30	28,37	103%	31,69	92%
<i>Sản lượng bình quân ngày</i>	80.265	77.724	103%	86.820	92%
<i>Giá bán bình quân</i>	7.063	6.963	101%	7.196	98%
Tổng doanh thu	307,99	322,61	95%	305,79	101%
Doanh thu nước	206,91	197,53	105%	228,03	91%
Doanh thu dịch vụ ngành nước	6,66	10,71	62%	14,32	47%
Doanh thu tài chính khác	78,83	84,31	94%	49,82	158%

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2020	So với 2020	Kế hoạch 2021	So với kế hoạch
Thu nhập khác	2,84	15,38	18%	0,96	294%
Doanh thu tiền gửi, lãi cho vay	12,74	14,68	87%	12,66	101%
Tổng chi phí	397,12	437,58	91%	389,50	102%
Chi phí vận hành trực tiếp	138,12	134,10	103%	138,39	100%
Chi phí bán hàng và quản lý chung	60,76	84,68	72%	47,60	128%
Khấu hao	94,44	96,27	98%	93,93	101%
Lãi vay, chi phí tài chính khác	102,07	117,94	87%	109,07	94%
Chi phí khác	1,74	4,58	38%	0,52	334%
LN từ đầu tư vào công ty liên kết	74,51	57,09	131%	69,37	107%
Điều chỉnh hợp nhất	-56,98	-45,24	126%	-44,54	128%
LN trước thuế	-71,60	-103,12	69%	-58,88	122%
Thuế TNDN	2,43	1,93	126%	2,89	84%
Thuế TNDN hoãn lại	4,15	5,96	70%	-	
LN Sau Thuế	-78,19	-111,02	70%	-61,77	127%
LNST của cổ đông KKS	-4,69	-6,42	73%	-1,91	245%
LNST của công ty mẹ	-73,50	-104,60	70%	-59,86	123%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cp)	-1.139	-1.621	70%	-928	123%

Trong năm 2021, SII đã giảm đáng kể các chi phí quản lý (gần 24 tỷ đồng) và chi phí lãi vay (gần 16 tỷ đồng) giúp tổng chi phí giảm khoảng 40 tỷ đồng, nên dù doanh thu cũng giảm khoảng 14 tỷ đồng do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, SII chỉ phải chịu lỗ sau thuế 78,2 tỷ đồng, giảm gần 33 tỷ đồng so với mức lỗ 111 tỷ đồng trong năm 2020. Một số yếu tố chủ yếu khác như sau:

- ✓ Doanh thu cung cấp nước tăng 5% (khoảng 9 tỷ đồng) so với năm 2020 khi Công ty tiếp tục nỗ lực thúc đẩy nhu cầu và tăng giá bán; các doanh thu liên quan đến dịch vụ ngành nước (thi công, lắp đặt, bán hàng) và doanh thu khác giảm khoảng 16,5 tỷ do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.
- ✓ Doanh thu tài chính: năm 2021, SII không thực hiện thoái vốn như trong năm 2020 (năm 2020 ghi nhận gần 29,7 tỷ đồng từ thoái vốn tại CTCP Cấp thoát nước Cần Thơ), tuy nhiên nhờ cổ tức nhận được từ BOO Thủ Đức khoảng 9 tỷ đồng, CTCP Cấp thoát nước Gia Lai 2,75 tỷ đồng và Tân Hiệp 67,08 tỷ (bao gồm cổ tức năm 2020 là 30,96 tỷ và tạm ứng cổ tức năm 2021 là 36,12 tỷ đồng), nên doanh thu tài chính chỉ giảm nhẹ khoảng 6% so với năm 2020.
- ✓ Chi phí vận hành tăng nhẹ theo mức tăng của sản lượng ghi thu so với năm 2020, trong khi chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giảm mạnh so với năm 2020 chủ yếu do giảm các khoản trích lập dự phòng công nợ khó đòi. Cụ thể, năm 2021 chỉ còn trích lập dự phòng công nợ khó đòi khoảng 23,7 tỷ đồng (chủ yếu là của công ty mẹ SII) trong khi năm 2020 lên đến gần 43,2 tỷ đồng. Chi phí tài chính giảm cũng khoảng 15,9 tỷ, tương đương 13% nguyên nhân do dư nợ vay cũng như lãi suất vay giảm.

e) Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn

Trong 2021, Công ty đã đạt được nhiều kết quả khả quan trong việc vận hành và quản lý các dự án. Những kết quả này đạt được cũng nhờ phần lớn từ sự nỗ lực của ban điều hành trong quá trình thương thảo để đạt được những cam kết nhất định, không chỉ từ các chính quyền địa phương mà còn từ các tổ chức tài chính và khách hàng mới. Những thành tựu nổi bật trong hoạt động đầu tư, vận hành các dự án của công ty trong năm như sau:

- Tăng sản lượng cấp nước Củ chi, Dankia, Gia lai trong điều kiện khó khăn do đại dịch.
- Đã làm việc với các Khu công nghiệp trên địa bàn Huyện Củ Chi, hiện đang cấp nước được một số Khu công nghiệp như Tây Bắc (Bia Sài Gòn), một phần KCN Tân Phú Trung, KCN Hoà Phú;
- Quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động, không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động trong điều kiện khó khăn về tài chính, giảm thiểu thiệt hại do giãn cách xã hội và hoạt động sản xuất kinh doanh bị ngừng.
- Saigon Water đã đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Cấp nước Sài Gòn – Đan Kìa vào năm 2013 với tổng mức đầu tư 105 tỷ đồng; hiện nay công ty này đã không còn nợ vay, tỷ suất lợi nhuận đạt xấp xỉ 20% và dự kiến sẽ tiếp tục hoạt động ổn định và hiệu quả trong tương lai.
- Saigon Water tham gia vào quá trình cổ phần hóa và hoàn tất việc đầu tư Công ty cổ phần Cấp Nước Gia Lai với tổng mức đầu tư lên đến 121 tỷ đồng, tương đương với 51% vốn điều lệ của công ty vào năm 2016. Kể từ năm 2019 đến nay, công ty này đã thoát lỗ và dần hoạt động ổn định với tỷ suất lợi nhuận bình quân 3 năm 2019-2021 khoảng 7,5% và dự kiến sẽ được nâng cao trong các năm sau khi hoạt động kinh doanh được cải thiện và công ty không còn khoản nợ đáng kể nào.
- Dự án nhà máy nước Tân Hiệp 2 đã đi vào hoạt động từ 2017 và từ đó đến nay liên tục đạt được thành quả tốt, mang lại nguồn thu lớn cho Công ty với tỷ suất lợi nhuận luôn ở mức cao (38% năm 2021, trung 2019-2021 khoảng 33%). Trong tương lai, khi dự án hoạt động hết công suất và với việc trả dần các khoản nợ vay thì tỷ suất này sẽ được nâng cao hơn nữa.

Dự Án Nhà Máy Nước Tân Hiệp 2

- Cung cấp nước sạch cho Waseco theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt $275.000\text{m}^3/\text{ngày}$ tương ứng 91,67% công suất thiết kế



Dự Án Saigon - An Khê

- Cung cấp nước sạch cho hơn 7.426 hộ tại địa bàn huyện An Khê – tỉnh Gia Lai.
- Tỷ lệ sử dụng đạt gần 91%;
- Công suất hiện tại đạt $4.171\text{m}^3/\text{ngày}$ tương ứng 35,92% công suất thiết kế.



Dự Án Cấp Nước Gia Lai

- Cung cấp nước sạch cho hơn 30.894 hộ tại địa bàn Tỉnh Gia Lai.
- Sản lượng tiêu thụ thực tế: $18.172\text{m}^3/\text{ngày}$



Dự Án Củ Chi

- Đã lắp đặt và cung cấp dịch vụ nước sạch cho 88.458 hộ tại Củ Chi;
- Sản lượng nước tiêu thụ đạt hơn $850.000\text{m}^2/\text{tháng}$.



Dự Án Saigon – Pleiku

- Cung cấp nước sạch cho Thành Phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt: $7.406\text{m}^3/\text{ngày}$ tương ứng 24,69% công suất thiết kế.



Dự Án Saigon - Dankia

- Cung cấp nước sạch cho tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng cung ứng nước sạch;
- Công suất hiện tại đạt: $28.000\text{m}^3/\text{ngày}$ tương ứng 93% công suất thiết kế.

4.4. Mảng bất động sản:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHU BẮC THỦ THIÊM

a) Quá trình thành lập:

Ngày 31/12/2015, Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) là doanh nghiệp dự án được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 340 tỷ đồng để thực hiện dự án BT xây dựng hạ tầng trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Sau 5 năm thành lập, KBTT đã tăng vốn lên 1.500 tỷ đồng và mở rộng quy mô hoạt động không chỉ về hạ tầng kỹ thuật mà còn cả lĩnh vực bất động sản.

b) Nhiệm vụ:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của KBTT bao gồm xây dựng thi công hạ tầng và đầu tư, kinh doanh bất động sản, tập trung chủ yếu tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, thuộc phường An Khánh, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.



c) Tình hình triển khai các dự án của Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm.

Dự án BT 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 BT Thủ Thiêm”)

- Thủ Thiêm là một khu đất rộng 657 ha nằm ở phía Đông sông Sài Gòn, đối diện quận 1, 4, 7, Bình Thạnh, giáp với quận 9. Dự án bao gồm việc xây dựng đường trục Bắc –Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) dài khoảng 1,1 km, đường nội bộ trong phạm vi khu chắc năng số 3 và số 4 với tổng chiều dài khoảng 8,3 km (không bao gồm đường Đại lộ Vòng cung – R1, đường Ven hồ Trung tâm – R2), và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với xây dựng đường: thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hào kỹ thuật và cây xanh.
- Tổng mức đầu tư của Dự Án BT Thủ Thiêm là 2.642 tỷ đồng. Để hoàn vốn cho dự án, CII đã nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất của dự án từ Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Thành Phố giao cho CII 90.078,3 m² đất sử dụng ổn định lâu dài (để xây dựng nhà ở) và 6.053,6 m² đất sử dụng 50 năm (để xây dựng văn phòng) thuộc khu dân cư 3&4. Những lô đất này có vị trí dọc bờ sông, công viên, và trục đường Bắc Nam, tiếp giáp với cầu Thủ Thiêm 1 và nối liền với khu vực phát triển của quận Bình Thạnh.
- Dự kiến trong thời gian sắp tới, Phụ lục Hợp đồng Dự Án BT Thủ Thiêm sẽ được ký kết, bổ sung hạng mục xây dựng 4 cầu (số 5,9,12, N4), nạo vét kênh rạch và xây dựng Hồ Trung Tâm.



Dự án bất động sản:

Hiện tại, CII đang là chủ đầu tư của một loạt các dự án căn hộ, nhà phố và shophouse tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm Quận 2, mà tiêu biểu là loạt dự án Thủ Thiêm Lakeview. Dự án tọa lạc tại 5 lô đất, được đánh số thứ tự từ Lake View 1 đến Lake View 5 và xây dựng tại khu 3 và 4. Hiện tại, CII đã bàn giao hai dự án Lakeview 1 (lô đất 3-1) và Lakeview 2 (4-7) trong năm 2018 và 2019. Đồng thời, trong năm 2020, KBTT đã cất nóc dự án D'verno (3-2) và hoàn thành cũng như bàn giao dự án vào quý 4 năm 2021. Đối với các dự án 4-8, 3-6 và 3-16, KBTT hiện đang hoàn thành hồ sơ pháp lý nhằm khởi động dự án trong năm 2022.



Cung cấp sản phẩm chất lượng cao, không gian chung phong phú và tầm nhìn rộng về phía Hồ Trung Tâm và các công viên xung quanh

Vị trí lợi thế nhờ bao quanh bởi những con đường chính của Thủ Thiêm: Đường Bắc Nam và Đại lộ Vòng Cung

Quan hệ với các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư phát triển hàng đầu.

Tạo ra sự tăng trưởng dài hạn và ổn định bằng cách phát triển bất động sản và cơ sở hạ tầng cùng khu vực.

LAKEVIEW: Lô 3.1 & 4.7

Thời gian	Đã bàn giao nhà	Doanh thu
Số tầng	2-6 tầng	% bán: 100%
Tổng GFA:	33,000 sqm	Doanh thu: 63 triệuUSD
Tổng NFA:	25,650 sqm	

DỰ ÁN: Lô 3.2 & 4.8 & 3.6

Thời gian	2019-2022	Tiến độ dự án
Số tầng	4-15 tầng	3.2 đã bàn giao nhà trong năm 2021.
Tổng GFA:	70,000 sqm	
Tổng NFA:	54,425 sqm	

THE RIVER: Lô 3.15 & 3.16

Thời gian	Q3/2018-2021	Tiến độ dự án
Số tầng	9-23 tầng	Đã bán sỉ toàn bộ dự án 3.15 cho đối tác chiến lược. Đối với 3.16, hiện đang hoàn thành hồ sơ pháp lý nhằm khởi động dự án trong năm 2022
Tổng GFA:	190,000 sqm	
Tổng NFA:	130,993 sqm	

Đối với các dự án Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16, từ năm 2020, KBTT đã thực hiện chuyển nhượng thành công toàn bộ dự án The River Thủ Thiêm tại lô 3-15 cho đối tác chiến lược và xúc tiến các khâu pháp lý cuối cùng nhằm bắt đầu khởi động đại dự án Khu căn hộ cao cấp tại lô 3.16.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

a) Quá trình thành lập:

Thành lập từ năm 2005, sau 15 năm xây dựng và phát triển, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (NBB) hiện là một trong các doanh nghiệp có vị thế trên thị trường bất động sản Việt Nam, chuyên đầu tư các dự án thuộc phân khúc trung bình.

b) Nhiệm vụ: Hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB bao gồm đầu tư, kinh doanh bất động sản và khai khoáng. Cho tới hiện tại, NBB đã và đang đầu tư trên 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới và căn hộ chung cư và trung tâm thương mại.



c) Tình hình triển khai các dự án:

Trong năm 2020, NBB đã đạt được những thành quả đáng kể trong việc đẩy mạnh công tác pháp lý, công tác triển khai xây dựng và bán hàng của các dự án. Đối với công tác pháp lý dự án, dù chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, công tác pháp lý dự án của NBB vẫn hoàn thành các mục tiêu đã đề ra như sau:

DỰ ÁN NBB GARDEN (NBB III)



Quy mô dự án: Dự án xây dựng khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 77.528m² với tổng diện tích thương phẩm khoảng 179.946m²

Vị trí: Quận 8, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và thẩm định thiết kế cơ sở

DỰ ÁN SƠN TỊNH



Quy mô dự án: Dự án đầu tư kinh doanh đất nền trong khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 102 ha, chia làm 2.397 lô đất nền

Vị trí: Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và Chấp thuận đầu tư

Tiến độ đền bù: đã đền bù 90% tổng diện tích. Dự kiến sẽ hoàn thành công tác đền bù, giải tỏa trong năm 2022.

Tiến độ bán hàng & thu tiền: Hiện tại, dự án đã bán khoảng 75% tổng số lượng lô đất.

DỰ ÁN DE LAGI



Quy mô dự án: Dự án đầu tư xây dựng một khu nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp khu dân cư và thương mại dịch vụ kiểu mẫu của Thị xã Lagi trên khu đất rộng khoảng 125 ha

Vị trí: Thị xã Lagi, Bình Thuận

Tiến độ pháp lý: Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500 và giấy chứng nhận đầu tư và giấy phép xây dựng hạ tầng cho phần diện tích đã được giao.

Tiến độ đền bù: đã thực hiện xong 85%. NBB đang đẩy mạnh công tác đền bù và xây dựng hạ tầng

Tiến độ xây dựng: Q1/2021 – Q4/2024 (dự kiến)

DỰ ÁN ĐỒI THỦY SÀN



Quy mô dự án: Dự án đầu tư kinh doanh đất nền trong khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 32ha, bao gồm 382 nền (bao gồm 114 lô biệt thự, 17 lô liền kề và 1 lô thương mại dịch vụ)

Vị trí: Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Quảng Ninh

Tiến độ pháp lý: 100% dự án đã có Giấy CNQSD

Tiến độ xây dựng: Hiện dự án đã hoàn thành 100% khối lượng xây dựng.

Tiến độ bán hàng & thu tiền: Dự án đã bán 100% lô đất nền

NBB2



Quy mô dự án: Dự án chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ và giáo dục trên một lô đất rộng khoảng 10.2ha

Vị trí: Huyện Bình Chánh, TP.HCM

Tiến độ pháp lý: Đang thực hiện xin chấp thuận chủ trương đầu tư

d) Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 như sau:

Năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 cùng với việc thực hiện chính sách giãn cách xã hội kéo dài theo Chi thị số 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã có ảnh hưởng rất lớn đến đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB nói riêng. Do đó, doanh thu và lợi nhuận sau thuế có sự sụt giảm so với năm 2020 và lần lượt đạt mức 73%, 70% so với kế hoạch đề ra.

+ Về doanh thu: Trong năm 2021, tổng doanh thu là 1.020 tỷ đồng, đạt mức 73% so với kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thực hiện được năm 2021 giảm 71% so với tổng doanh thu cùng kỳ thực hiện trong năm 2020 (3.550 tỷ đồng). Nguyên nhân cho

sự sụt giảm này chủ yếu do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, chuyển giao phần lớn rủi ro cho khách hàng.

Trong năm 2021, NBB tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý để chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm như Dự án NBB Garden III, NBB II và De Lagi. Dự kiến từ năm 2022 trở đi là thời điểm NBB tập trung, đẩy mạnh công tác thi công, bán hàng và ghi nhận doanh thu của các dự án đang triển khai.

+ Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2021 là 314 tỷ đồng, đạt mức 70% so với kế hoạch đề ra và giảm gần 4% so với cùng kỳ năm 2020 (327 tỷ đồng).

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	4.091	4.374	6,9%
Doanh thu thuần	3.501	565	-83,9%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	435	455	4,6%
Lợi nhuận khác	23	-34	-245,6%
Lợi nhuận trước thuế	458	421	-8,0%
Lợi nhuận sau thuế	327	314	-3,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	16%	-36,0%

Năm 2021, doanh thu thuần giảm gần 84% so với cùng kỳ năm 2020 do đặc thù ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu, lợi nhuận chỉ được ghi nhận khi dự án đã hoàn thành và bàn giao, chuyển giao phần lớn rủi ro cho khách hàng. Do đó, lợi nhuận sau thuế được ghi nhận trong năm 2021 là 314 tỷ đồng, giảm gần 4% so với cùng kỳ năm 2020.


Trong năm, NBB đã tăng cường hợp tác với các đối tác để cùng thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án đồng thời đa dạng hóa các kênh huy động vốn, góp phần tăng hiệu quả từ hoạt động kinh doanh và tăng quy mô tổng tài sản NBB. Cụ thể tại ngày 31/12/2021, tổng tài sản của Công ty tăng gần 7% (khoảng 283 tỷ đồng) so với thời điểm ngày 31/12/2020.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

a) Quá trình thành lập:

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309132548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/7/2009 với vốn điều lệ 970,02 tỷ đồng trên cơ sở thực hiện thi công xây dựng Dự án cụm công trình Cao Ốc Văn Phòng kết hợp thương mại, dịch vụ tại số 152 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. CII sở hữu 100% vốn góp Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.

b) Thông tin dự án

Tên dự án	Cao ốc văn phòng, căn hộ kết hợp Thương mại – Dịch vụ 152 Điện Biên Phủ	
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	
Vị trí	152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	
Quy mô	<p>Dự án nằm ngay mặt tiền đường số 152 Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, TP.HCM, thuộc cửa ngõ Đông – Bắc của TP. HCM - một trong những con đường có mật độ giao thông cao nhất TP. HCM và gần với ga tàu điện ngầm của Metro Bến Thành - Suối Tiên và các cơ sở khác như Khu du lịch Văn Thánh, Trung Tâm Thể Thao Bình Thạnh.</p> <p>Dự án là cao ốc hợp khối cao 27 tầng và 2 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng là 65.424 m². Với hệ số sử dụng khoảng 60%, dự án có tổng diện tích thương phẩm khoảng 38.434 m², trong đó, phần diện tích căn hộ là 17.813m², phần diện tích văn phòng là 19.084m², phần diện tích thương mại dịch vụ là 1,537m².</p> <p>Dự án xây dựng khu căn hộ và văn phòng trên khu đất rộng khoảng 5.745m². Gồm 2 tòa tháp cao từ 23 – 27 tầng, chung 2 tầng hầm, 4 tầng khối đế, cụ thể: Tòa tháp căn hộ: 23 tầng với 234 căn hộ; Tòa tháp văn phòng: 27 tầng</p>	

Tổng mức đầu tư	1.211 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	<p>- Dự án đã hoàn thành và nghiệm thu các phần: cọc, công tường vây, tầng hầm, kết cấu bên trên... của Khối văn phòng. Khối văn phòng đã được đưa vào hoạt động từ tháng 10/2021.</p> <p>- Dự kiến hoàn thành hệ thống chữa cháy, hệ thống điện, mặt đứng khối văn phòng, hệ thống thang máy, xử lý nước thải... của Khối căn hộ trong năm 2022.</p>

5. Hoạt động Quan Hệ Nhà Đầu Tư

Trong năm 2021, 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.
- Lập báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán VAS và IFRS. Các số liệu trên báo cáo sẽ được kiểm tra bởi Ban Kiểm Toán Nội Bộ
- Cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án trọng điểm trong năm và giải đáp thắc mắc cổ đông qua website, email và mạng xã hội Facebook
- Tổ chức buổi hội thảo về sản phẩm tài chính D-Invest trên nền tảng Fintech (một sản phẩm tài chính mới đang được CII nghiên cứu và phát triển)



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	2020	2021	Kế hoạch 2021	So sánh 2021/ 2020	So sánh 2021/KH 2021
Doanh thu	6.780	3.965	6.612	58%	60,0%
Doanh thu thuần	5.374	2.860	5.825	53%	49,1%
Doanh thu tài chính	1.362	1.070	770	79%	139,0%
Doanh thu khác	44	35	17	80%	205,9%
Chi phí	6.158	4.071	5.687	66%	71,6%
Giá vốn hàng bán	4.229	2.036	3.691	48%	55,2%
Chi phí tài chính	1.215	1.416	1.596	117%	88,7%
Chi phí bán hàng và QLDN	690	557	400	81%	139,3%
Chi phí khác	24	61	-	256%	-
Lợi nhuận trước thuế	622	(106)	1.034	-17%	-10,3%
Lợi nhuận sau thuế	472	(242)	895	-51%	-27,0%
Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ	254	(332)	615	-24%	-54,0%

- **Doanh thu đạt 3.965 tỷ đồng, bằng khoảng 58% so với năm 2020:** Các yếu tố chính ảnh hưởng đến cơ cấu doanh thu 2021 bao gồm:
 - i. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ bằng 32% so với năm 2020, chủ yếu do yếu tố giãn cách xã hội và dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng nặng nề đến công tác kinh doanh và bàn giao các sản phẩm BĐS trong năm 2021 của công ty.

- ii. Doanh thu từ mảng cầu đường tăng 47% so với năm 2020, chủ yếu đến từ việc công ty bắt đầu triển khai việc thu phí dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội từ ngày 1/4/2021.
 - iii. Doanh thu từ mảng xây dựng, nước và doanh thu khác giảm 20% so với năm 2020, phần lớn ảnh hưởng của việc giãn cách xã hội làm ảnh hưởng đến kế hoạch thi công, nghiệm thu, cung cấp sản phẩm đến người tiêu dùng.
 - iv. Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 21% so với năm 2020 do (1) không hạch lãi bảo toàn vốn chủ đối với dự án bắt đầu đi vào thu phí trong năm 2021 (dự án XLHN); (2) năm 2020 có khoản lợi nhuận đến chuyển nhượng cổ phần trong khi 2021 không phát sinh.
- **Tổng chi phí khoảng 4.071 tỷ đồng, giảm 33% so với năm 2020:** Các yếu tố chính ảnh hưởng đến cơ cấu chi phí 2021 bao gồm:
 - i. Giá vốn hàng bán giảm mạnh 51%, tương ứng với việc ghi nhận giảm doanh thu thuần như đã nói ở trên.
 - ii. Chi phí tài chính tăng 18% phần lớn là do bắt đầu hạch toán chi phí lãi vay của dự án BOT mở rộng Xa Lộ Hà Nội khi dự án đã đi vào thu phí (trước đây, chi phí lãi vay của dự án này được vốn hóa trong giai đoạn xây dựng).

Kết thúc năm 2021, mặc dù chưa thể hoàn thành kế hoạch đặt ra, công ty CII vẫn duy trì hoạt động ổn định và đạt được nhiều kết quả khả quan trong năm. Bên cạnh đó, CII cũng đã rút ra được nhiều bài học kinh nghiệm đáng quý để đối phó với khủng hoảng, khó khăn và thúc đẩy sự phát triển bền vững của CII trong tương lai.

Tình hình tài chính

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như sau:

Đơn vị: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/ giảm 2021/2020
Tổng giá trị tài sản	29.547.034	30.870.173	4,48%
Vốn chủ sở hữu	7.785.612	8.378.778	7,62%

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/ giảm 2021/2020
Doanh thu thuần	5.374.092	2.860.034	-46,78%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	605.685	(74.491)	-112,30%
Lợi nhuận khác	16.339	(31.321)	-291,69%
Lợi nhuận trước thuế	622.024	(105.813)	-117,01%
Lợi nhuận sau thuế	472.024	(242.076)	-151,28%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	253.923	(332.403)	-230,91%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	218.101	90.327	-58,58%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	5,15%	(6,91%)	-

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

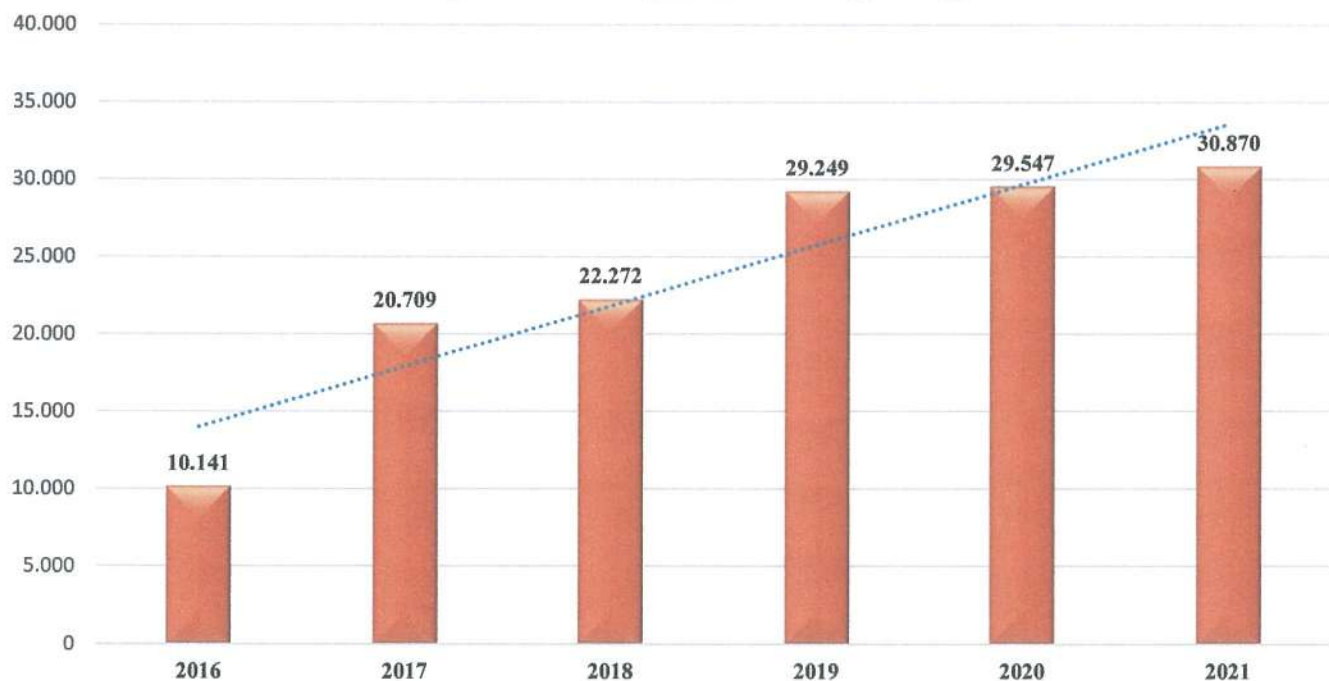
STT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2020	Năm 2021
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,13	1,15
	Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn– Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,76	0,65
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,74	0,73
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,80	2,68
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
	Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,93	0,53
	Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,18	0,09
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	4,72%	-11,62%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	5,15%	6,91%

STT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2020	Năm 2021
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,86%	-1,10%
	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	11,27%	-2,60%

▪ **Tình hình tài sản**

Cuối năm 2021, chỉ tiêu tổng tài sản tăng gần 1.323 tỷ đồng, đạt 30.870 tỷ đồng. Đây là mức tăng tương đối nhỏ so với cùng kỳ các năm, do chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ dịch Covid-19 cũng như việc tập trung xây dựng và bàn giao các dự án bất động sản lớn, không đầu tư mới trong các lĩnh vực nhằm đảm bảo sự ổn định của công ty trong giai đoạn biến động của dịch.

Tổng tài sản CII qua các năm (tỷ đồng)



DVT: đồng

Chỉ tiêu	01/01/2021	31/12/2021	% tăng/giảm
Tổng tài sản	29.547.034.101.498	30.870.173.187.113	4%
Tài sản ngắn hạn	9.415.152.903.079	10.497.488.947.013	11%
Tài sản dài hạn	20.131.881.198.419	20.372.684.240.100	1%

▪ **Tình hình nợ phải trả**

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng nợ phải trả của toàn CII là hơn 22.491 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 9.159 tỷ đồng, nợ dài hạn là 13.333 tỷ đồng. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	8.293.106	9.158.744	10%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.302.931	3.861.378	17%
Phải trả người bán ngắn hạn	388.703	678.243	74%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.605.766	2.112.993	32%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	419.424	316.923	-24%
Phải trả người lao động	29.504	40.427	37%
Chi phí phải trả ngắn hạn	531.988	459.830	-14%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	197	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.984.616	1.640.593	-17%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	7.272	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30.173	40.886	36%
Nợ dài hạn	13.468.317	13.332.649	-1%

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	1.449	-
Phải trả dài hạn khác	42.688	41.764	-2%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.275.323	13.178.185	-1%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	145.307	107.499	-26%
Dự phòng phải trả dài hạn	4.999	3.752	-25%
Nợ phải trả	21.761.422	22.491.394	3%

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2021, cơ cấu nhân sự của cả Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành CII đã có những thay đổi nhất định nhằm tăng tính sáng tạo và linh hoạt cho công ty CII. Bộ máy quản lý công ty cũng tiếp tục được củng cố và nâng cao năng lực quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị công ty, đặc biệt là quản trị rủi ro.

Nhìn chung, cơ cấu tổ chức mới phù hợp với nhu cầu hỗ trợ và kết nối trong giai đoạn hiện nay. Các phòng ban, các công ty con trực thuộc và công ty liên kết được tăng cường kênh trao đổi thông tin, thúc đẩy sự phối hợp giữa các các phòng ban, các Công ty con., hướng đến hoạt động của Công ty ngày một hiệu quả và đồng bộ. Công ty cũng theo dõi sát sao các chỉ tiêu hoạt động tài chính và kinh doanh của Công ty thông qua việc lập kế hoạch kinh doanh, chi phí dự án, doanh thu và dòng tiền định kỳ.

3. Kế hoạch hoạt động năm 2022

3.1. Đánh giá chung về tình hình hoạt động từ năm 2022 trở đi:

Đánh giá chung về dòng tiền thu:

- **Dòng thu lớn từ mảng bất động sản:** hiện CII Group đã hoàn tất những thủ tục pháp lý cần thiết và đang sở hữu một quỹ đất sạch khá lớn tại TP.HCM cũng như một số tỉnh thành khác. Đây sẽ nguồn thu rất lớn cho CII Group trong 5 năm tới. Có thể kể đến như: dự án 152 Điện Biên Phủ, dự án NBB2, NBB3, Dự án khu dân cư kết hợp nghỉ dưỡng De Lagi, dự án KDC Sơn Tịnh – Quảng Ngãi, dự án D'Vernal,... Dự kiến tổng số tiền ròng còn thu được từ danh mục các dự án bất động sản lên đến 10.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2022-2025.
- **Dòng thu ổn định đến từ mảng cầu đường:** Trong năm 2022 Công ty CII dự kiến sẽ bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ Q2/2022, là tiền đề quan trọng giúp cho CII tạo được dòng tiền mạnh, quá đó đảm bảo được khả năng trả nợ và tính an toàn tài chính cho tập đoàn. Theo đó, tổng doanh thu thu phí cầu đường trong năm 2022 ước đạt từ 1,500 tỷ đồng (chưa bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận) đến hơn 2,200 tỷ đồng (bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận).
- **Dòng thu từ hoạt động tài chính:** Công ty sẽ tiếp tục thu hồi vốn đầu tư từ việc bán cổ phiếu quỹ và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con NBB, qua đó giúp công ty gia tăng được nguồn vốn chủ sở hữu và nâng cao sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.

Cân đối dòng tiền thu và chi:

- Từ 2022 trở đi, nhu cầu góp thêm vốn chủ sở hữu vào các dự án đang triển khai sẽ không còn nhiều như giai đoạn trước. Công ty chủ yếu sẽ chỉ còn huy động phần còn lại của vốn vay theo tỷ lệ vốn đã xác định từ trước để đáp ứng nhu cầu giải ngân cho các dự án BOT và bất động sản.
- Như vậy, với các nguồn thu đã đề cập ở trên, công ty CII chủ yếu sẽ tập trung cho việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn trong thời gian tới và phần còn lại sẽ được dùng để chia cổ tức cho cổ đông.




Đánh giá khả năng trả nợ của Công ty CII mẹ:

- Trong năm 2022, Công ty CII dự kiến thanh toán nợ gốc và lãi vay lần lượt khoảng 2.330 tỷ đồng và 640 tỷ đồng. Trong đó, Công ty dự kiến trả nợ trước hạn khoảng 1.000 tỷ đồng.

- Như vậy, đến cuối năm 2022, tổng số dư nợ dự kiến chỉ còn khoảng 6.000 tỷ đồng, giảm 30% so với cuối năm 2021, là cơ sở quan trọng để CII từng bước nâng cao sức khỏe tài chính và gia tăng hệ số an toàn vốn của doanh nghiệp. Công ty dự kiến đến 2023 sẽ thanh toán được phần lớn các khoản nợ của công ty CII mẹ.

3.2. Triển khai các dự án trọng điểm trong năm 2022

<p>Dự Án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội</p> 	<ul style="list-style-type: none"> CII Dự án đã chính thức đi vào thu phí hoàn vốn ngày 01/04/2021. CII Tiếp tục thi công các hạng mục còn lại (chủ yếu trên địa bàn tỉnh Bình Dương) trong năm 2022
<ul style="list-style-type: none"> CII Hoàn thành toàn bộ phần cầu, cống, trải bê tông nhựa 2 lớp trên toàn tuyến. CII Làm việc với Kiểm toán Nhà nước kiểm toán hoạt động xây dựng và việc quản lý, sử dụng vốn đầu tư. CII Tổ chức triển khai thi công đồng loạt trên công trường. CII Dự kiến hoàn thành và đi vào vận hành chính thức từ Quý 2/2022 	<p>Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận</p> 
 <p>Dự Án Khu Dân Cư Sơn Tịnh</p>	<ul style="list-style-type: none"> CII Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn tất thi công cơ sở hạ tầng dự án khu vực tiếp theo. CII Dự kiến sẽ hoàn tất hạ tầng dự án trong 2022.

<p>CH Phần dự án cũ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tiếp tục triển khai thi công thi công các hạng mục còn lại ngay sau khi có mặt bằng trống. <p>CH Phần dự án điều chỉnh (bổ sung 4 cầu và Hồ trung tâm):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tiếp tục theo dõi, đôn đốc để hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh dự án, ký kết phụ lục hợp đồng BT (dự kiến hoàn thành trong năm 2022). – Tổ chức thi công chính thức sau khi pháp lý dự án và hồ sơ thiết kế được duyệt (dự kiến trong năm 2022). 	<p style="text-align: center;">Dự Án BT Thủ Thiêm</p> 
<p style="text-align: center;">Dự Án 152 Điện Biên Phủ</p> 	<p>CH Khối văn phòng: Đã hoàn thiện và đi vào vận hành từ năm 2021. Tiếp tục vận hành trong năm 2022.</p> <p>CH Khối căn hộ: Tiếp tục đi vào phân hoàn thiện trong năm 2022. Ngoài ra, công ty tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ pháp lý, hoàn thành các điều kiện cần thiết để ký hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng trong năm 2022.</p>
<p style="text-align: center;">Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi – Bình Thuận</p> 	<p>CH Là dự án mới được khởi động lại trong năm 2020, với định hướng phát triển khu nghỉ dưỡng ven biển hiện đại và năng động kết hợp khu dân cư cao cấp với tổng diện tích hơn 124 ha dọc bờ biển Bình Thuận.</p> <p>CH Hiện tại dự án đã có quyết định giao đất của 67/124 ha và giấy phép xây dựng hạ tầng tương ứng. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành giải phóng mặt bằng và nhận giao đất phần còn lại trong năm 2022.</p> <p>CH Về tiến độ thi công, dự án khởi công xây dựng trong quý 2/2021 và hoàn tất toàn bộ khối lượng xây dựng trong năm 2024.</p>

3.3. Kế hoạch kinh doanh năm 2022

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục cố gắng để cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh sau ảnh hưởng của đợt dịch Covid-19 trong năm 2021, cụ thể như sau:

- Mảng cầu đường: Trong năm 2022, Công ty CII dự kiến sẽ bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ Q2/2022, là tiền đề quan trọng giúp cho Công ty tạo được dòng tiền mạnh, quá đó đảm bảo được khả năng trả nợ và tính an toàn tài chính cho Công ty. Theo đó, tổng doanh thu thu phí cầu đường trong năm 2022 ước đạt từ 1,500 tỷ đồng (chưa bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận) đến hơn 2,200 tỷ đồng (bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận).
- Mảng bất động sản: Công ty hiện đã hoàn tất những thủ tục pháp lý cần thiết và đang sở hữu một quỹ đất sạch khá lớn tại TP.HCM cũng như một số tỉnh thành khác, có thể kể đến như: dự án 152 Điện Biên Phủ, dự án NBB2, NBB3, Dự án khu dân cư kết hợp nghỉ dưỡng De Lagi, dự án KDC Sơn Tịnh – Quảng Ngãi, dự án D'Veanal,... Đây sẽ nguồn thu rất lớn cho Công ty trong 5 năm tới. Dự kiến tổng số tiền ròng còn thu được từ danh mục các dự án bất động sản lên đến 10.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2022-2025.
- Các hoạt động tài chính: Công ty sẽ tiếp tục thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư từ việc bán cổ phiếu quỹ, giảm tỷ lệ sở hữu tại NBB và thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (SII), qua đó giúp công ty gia tăng được nguồn vốn chủ sở hữu. Đây cũng sẽ là cơ sở để công ty có thể hoàn trả các khoản nợ tài chính tại công ty mẹ trong giai đoạn 2022-2023 qua đó, nâng cao sức khỏe tài chính và gia tăng hệ số an toàn vốn của doanh nghiệp.

Bên cạnh việc lập Báo cáo tài chính theo chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, CII cũng đang trong lộ trình chuyển đổi Báo cáo tài chính theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS). Nếu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của CII được áp dụng tiệm cận các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) thì tình hình tài chính và tổng thu nhập toàn diện của Công ty sẽ có những thay đổi đáng kể so với việc lập và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành (VAS). Cụ thể như sau:

- Tổng giá trị tài sản hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là vào khoảng **35.443 tỷ đồng** tăng **4.573 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.

- Tổng thu nhập toàn diện thuộc về cổ đông công ty mẹ cho năm 2021 là vào khoảng **1.890 tỷ đồng**, tăng **2.223 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.

Theo đó, kế hoạch tài chính năm 2022 như sau:

+ Tổng doanh thu	8.010.697	triệu VND
+ Tổng chi phí	(7.047.160)	triệu VND
+ LNST cổ đông công ty mẹ CII	756.786	triệu VND

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

1. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về kết quả hoạt động của Công ty

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị		(±)% kế hoạch so với thực hiện
			Kế hoạch 2021	Thực tế thực hiện*	
1	Doanh thu thuần (bao gồm doanh thu bán hàng, doanh thu tài chính và các khoản lợi nhuận khác)	tỷ Đồng	6.700	3.965	59,17%
2	Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (không trừ lợi thế thương mại)	tỷ Đồng	615	(332)	(53,98%)
3	Vốn chủ sở hữu	tỷ Đồng	-		
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,18%	(8,37%)	(91,18%)

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị		(±)% kế hoạch so với thực hiện
			Kế hoạch 2021	Thực tế thực hiện*	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-	-	-
6	Cổ tức	%	16%	0%	0%

Năm 2021, sự bùng phát mạnh của làn sóng Covid-19 lần thứ tư cùng với các đợt phong tỏa, giãn cách kéo dài tại Việt Nam đã tiếp tục gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh các doanh nghiệp nói chung và CII nói riêng. Cụ thể:

- Nguồn thu từ các dự án BOT bị ảnh hưởng nặng nề do chịu tác động của dịch covid cũng như do việc phải tạm dừng thu phí dịch vụ đường bộ để hỗ trợ phòng chống dịch theo chỉ đạo của nhà nước.
- Mảng bất động sản bị tê liệt trong suốt thời gian giãn cách xã hội, từ đền bù, pháp lý, xây dựng, cho đến kinh doanh. Việc này đã ảnh hưởng lớn đến việc ghi nhận doanh thu bất động sản của công ty trong năm 2021.
- Các Bộ Ngành đều tập trung chống dịch nên thời gian hoàn tất các thủ tục pháp lý của các dự án cũng rất bị động.

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, Công ty CII vẫn nỗ lực thực hiện tốt công tác quản lý doanh nghiệp và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm cho năm 2021, cụ thể:

- Đảm bảo cân đối nguồn tài chính của Công ty thông qua các công tác (i) tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp, (ii) kiểm soát tốt việc thu chi tại các dự án và công ty con, (iii) đàm phán thành công với các tổ chức tín dụng về việc giảm lãi và ân hạn nợ trong thời gian giãn cách xã hội, (iv) thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con Năm Bảy Bảy.
- Đưa các dự án trọng điểm như dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, dự án 152 Điện Biên Phủ, Dự án D' Verano... vào vận hành ổn định.
- Gần như đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận và dự kiến sẽ đưa dự án vào vận hành thu phí từ Q2/2022.

- Đã cơ bản lập báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực IFRS cho năm tài chính 2021, đầu tiên là để phục vụ cho việc cung cấp thông tin tham khảo cho các cổ đông và nhà đầu tư, sau đó là tiến tới việc triển khai chính thức từ năm 2025 theo lộ trình trong Quyết định số 345/QĐ-BTC, ngày 16/03/2020 của BTC
- Tiếp tục nghiên cứu sản phẩm tài chính mới (như fintech, trái phiếu doanh nghiệp...) để gia tăng hiệu quả sử dụng vốn đầu tư cũng như nâng cao năng lực huy động vốn cho các dự án sắp tới của doanh nghiệp.
- Ổn định bộ máy nhân sự, đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho CBCNV, hỗ trợ các hoàn cảnh đặc biệt khó khăn vượt qua đại dịch Covid-19.
- Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự, cải thiện chất lượng của hệ thống kế toán và quản trị nội bộ, nhằm đáp ứng yêu cầu của doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển mới.

Với kế hoạch kinh doanh năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã cùng với tập thể cán bộ công nhân viên công ty cố gắng tháo gỡ khó khăn, thực hiện các nhiệm vụ được giao. Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2021 có thể tóm tắt như sau:

- Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán, tổng doanh thu hợp nhất của CII Group (bao gồm doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh, doanh thu tài chính và doanh thu khác) đạt hơn 3.965 tỷ đồng, bằng khoảng 58% so với năm 2020, chủ yếu do mảng kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn như đã nói ở trên.
- Trong năm công ty đã cắt giảm mạnh giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp, dẫn đến tổng chi phí giảm 33% so với năm 2020, còn khoảng 4.071 tỷ đồng.
- Kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 của cổ đông công ty mẹ âm gần 333 tỷ đồng. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh hợp nhất này chưa thể hiện đầy đủ các khoản lợi nhuận mà CII đã thu thực tế trong năm, trong đó lớn nhất là khoản lợi nhuận đến từ việc thoái vốn đầu tư cổ phần tại công ty con NBB. Cụ thể, công ty CII đã thoái thành công 25,4 triệu cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB), thu về số tiền hơn 1.000 tỷ đồng và ghi nhận lợi nhuận khoảng 595 tỷ đồng trên Báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, khi hợp nhất báo cáo tài chính, khoản lợi nhuận này được ghi tăng trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (trên bảng cân đối kế toán) mà không được hạch toán vào lợi nhuận hợp nhất (trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh) do NBB là công ty con của CII, dẫn đến tình trạng “lợi thật, lỗ giả” ở CII.

▪ **Kết quả hoạt động huy động vốn**

Trong năm 2021, CII tiếp tục phát hành trái phiếu để huy động vốn với tổng giá trị là 1.810.000.000.000 tỷ đồng, cụ thể:

Loại trái phiếu	Giá trị phát hành (VNĐ)
+ Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành, phát hành ra công chúng ngày 13/04/2021, mã trái phiếu CIIB2124001	590.000.000.000
+ Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không bảo đảm bằng tài sản, phát hành riêng lẻ ngày 24/05/2021, mã trái phiếu CIIH2122001	200.000.000.000
+ Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành, phát hành ra công chúng ngày 21/10/2021, mã trái phiếu CIIB2124002	500.000.000.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	250.000.000.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	150.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong	120.000.000.000

Trong năm 2021, công tác huy động vốn gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh các ngân hàng siết chặt và giảm cho vay các doanh nghiệp; đồng thời, chính phủ tăng cường kiểm soát chặt chẽ việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Tuy nhiên, CII vẫn huy động thành công 1.810 tỷ đồng từ nguồn trái phiếu và vay ngân hàng như kể trên, đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển các dự án hiện hữu của CII trong năm. Điều này đã một lần nữa khẳng định năng lực của CII trong việc tiếp cận nguồn vốn, góp phần nâng cao uy tín tín dụng của CII đối với thị trường vốn trong và ngoài nước.

2. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động của Ban Điều Hành.

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 2021, cụ thể như sau:

- Ban điều hành đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ, 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 ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của Hội Đồng Quản Trị được hiệu quả hơn. Việc thực hiện chế độ công bố thông tin được thực hiện đúng 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 công ty, luôn kịp thời cân đối dòng tiền, đảm bảo giữ được xếp hạng tín dụng tốt của công ty trước các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước;
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban điều hành công ty đã kịp thời lấy ý kiến chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị. Các thành viên Ban điều hành đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.
- Ban điều hành đã luôn chủ động làm việc với các đối tác, các tổ chức tín dụng cũng như đã có những phương án quyết liệt ngay từ đầu năm để đảm bảo tính thanh khoản cũng như sự vận hành ổn định của doanh nghiệp, giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của đại dịch Covid 19.
- Ban điều hành đã giám sát chặt chẽ tình hình huy động vốn và đầu tư xây dựng của các dự án trọng điểm như Trung Lương – Mỹ Thuận, Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, 152 Điện Biên Phủ... đồng thời đưa ra các quyết định xử lý kịp thời, đảm bảo tiến độ triển khai các dự án theo đúng kế hoạch đề ra. Việc hoàn thành và đưa các dự án trọng điểm vào khai thác vận hành từ năm 2021 là tiền đề quan trọng cho giai đoạn phát triển tiếp theo công ty CII.

3. Kết quả hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2021

- Trong năm 2021, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 34 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 của Công ty, đã thực hiện thảo luận và thông qua các Nghị quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, 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 2021 dựa

trên cơ sở các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành. Mặc dù từng thành viên Hội đồng Quản trị đều đang kiêm nhiệm các trọng trách ở các đơn vị khác, nhưng tất cả các thành viên đều đã dành rất nhiều thời gian để định hướng, góp ý và hỗ trợ cho hoạt động của Công ty.

4. Kế hoạch Hội Đồng Quản Trị năm 2022

Trong năm 2022, 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 điều hành để thực hiện thành công các công tác sẽ được Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua;
- Chỉ đạo và giám sát Ban điều hành để xây dựng chiến lược hoạt động kinh doanh, môi trường làm việc sáng tạo, nâng cao năng suất lao động, phát triển nguồn nhân lực, giải quyết các khó khăn vướng mắc phát sinh từ môi trường kinh doanh chung trong năm 2022.
- Tiếp tục duy trì ổn định đối với các mảng hoạt động cốt lõi của Công ty trong năm 2022 cũng như có kế hoạch thu hồi vốn đầu tư tại một số công ty con.
- Tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư, triển khai dự án, công tác huy động vốn tại các dự án mà Công ty tham gia đầu tư, góp vốn.
- Chỉ đạo công tác quản trị dự án, quản trị tài chính đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho dự án và đảm bảo khả năng thanh khoản.
- Nghiên cứu và xây dựng định hướng chiến lược phát triển của công ty trong tình hình mới.
- Tích cực tìm kiếm phát triển thêm các Dự án đầu tư để tạo tiền đề cho các hoạt động của Công ty trong năm 2022 và các năm tới.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác IR, thông qua việc tham dự các buổi tiếp xúc các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội Đồng Quản Trị

- **Danh sách thành viên Hội Đồng Quản Trị**

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ			Thành viên
		Cá nhân	Đại diện	Tỷ lệ	
Lê Vũ Hoàng	Chủ Tịch	400.186		0,14%	Điều hành
Nguyễn Quang Thanh	P.Chủ Tịch		24.049.215	8,49%	Không điều hành
Lê Quốc Bình	Ủy Viên	6.040.747		2,13%	Điều hành
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy Viên	804.454		0,28%	Điều hành
Dương Trường Hải	Ủy Viên				Không điều hành
Nguyễn Lê Hoàng Yến	Ủy Viên				Không điều hành
Nguyễn Hồng Sơn	Ủy Viên		17.194.821	6,07%	Không điều hành
Đặng Ngọc Thanh	Ủy Viên				Không điều hành
John Eric Francia	Ủy Viên				Không điều hành

- **Họp Hội Đồng Quản Trị (Báo cáo từ 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021):**

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 họp/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	34/34	100%	
02	Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	33/34	100%	Vắng mặt 1 buổi.
03	Ông Đặng Ngọc Thanh	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017 (Đã mất vào ngày 04/04/2022)	34/34	100%	Ủy quyền cho Ông Lê Vũ Hoàng 1 buổi
04	Ông Lê Quốc Bình	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	34/34	100%	
05	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	34/34	100%	
06	Ông Dương Trường Hải	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/4/2019	34/34	100%	
07	Ông John Eric Francia	Ủy viên HĐQT	- Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017 - Miễn nhiệm từ ngày 23/04/2021	07/07 (Từ 01/01/2021 đến 22/04/2021)	100%	Ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai 1 buổi.
08	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	34/34	100%	Ủy quyền cho Ông Trần Thái Tùng 1 buổi.

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 họp/ Ghi chú
09	Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến	Ủy viên HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 10/05/2019 - Miễn nhiệm từ ngày 23/04/2021	06/07 (Từ 01/01/2021 đến 22/04/2021)	100%	Vắng mặt 1 buổi.

▪ **Hoạt động giám sát của Hội Đồng Quản Trị đối với Ban Giám đốc:**

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 23/04/2021, có 3 trong số 9 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong Công ty. Ngày 23/04/2021, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua tổng số lượng thành viên Hội đồng quản trị CII nhiệm kỳ 2017-2022 kể từ ngày 23/04/2021 là bảy (07) người, hiện có 3 trong số 7 thành viên của Hội đồng quản trị 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 sản xuất 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.

▪ **Nội dung và kết quả của các cuộc họp Hội Đồng Quản Trị (niên khóa 2017 - 2022) từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021**

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
01	258/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/01/2021	– Thông qua chi tiết phương án phát hành, phê duyệt giá cơ sở trong giá mua cổ phần khi thực hiện chứng quyền và phương án sử dụng vốn của đợt phát hành 1.600 tỷ đồng trái phiếu kèm chứng quyền ra công chúng.
02	259/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/02/2021	– Thông qua phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán việc Công Ty chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 590.000.000.000 VND.
03	260/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	03/03/2021	<ul style="list-style-type: none"> – Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2019 (2%) và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2020 (12%) với tỷ lệ cổ tức 14% (tương ứng 1.400 đồng/cổ phiếu). Và ủy quyền Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức. – Thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và chốt danh sách cổ đông và các công việc liên quan để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM. – Thống nhất hủy bỏ việc điều chỉnh room theo nội dung đã thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 253/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) ngày 09/11/2020). – Thống nhất Phê duyệt thành lập ban Kiểm toán nội bộ. – Thống nhất chủ trương tái cấu trúc hoạt động của Công ty cổ phần hạ tầng nước Sài Gòn (Saigon Water).
04	261/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/03/2021	– Chấp thuận thông qua hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng trái phiếu với tổng mệnh giá tối đa 590.000.000.000 VND (“Trái Phiếu”) bao gồm các tài liệu được liệt kê tại Phụ Lục 1 của Nghị quyết này, có nội dung phù hợp với phương án phát hành Trái Phiếu được phê duyệt tại Nghị quyết số 259/2021/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2021 (“Nghị Quyết Số 259”) của Hội đồng quản trị của Công Ty, được nộp cho Ủy Ban

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
			Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chào bán ra công chúng Trái Phiếu theo quy định của pháp luật liên quan (“Các Tài Liệu Của Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán”).
05	262/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	24/03/2021	- Thông qua Chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Nước Sài Gòn (“Sài Gòn Water”).
06	263/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	31/03/2021	- Thông qua các nội dung trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên (“ĐHĐCĐTN”) năm 2020 (ngày tổ chức họp Đại hội 23/04/2021).
07	264/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	12/04/2021	- Chấp thuận cho Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm - Giấy CNDKDN số 0313596380 (là Công ty do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh là Chủ sở hữu) được huy động vốn tại HDBank (thông qua các hình thức: Vay, cấp/phát hành Bảo lãnh (bao gồm cả phát hành Thư tín dụng), Chiết khấu, phát hành Thẻ và các hình thức cấp tín dụng khác được HDBank chấp thuận theo các loại hình Ngắn hạn và/hoặc Trung – dài hạn, Từng lần và/hoặc Hạn mức) với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 150.000.000.000 đồng
08	265/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/04/2021	- Chấp thuận cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh bảo lãnh cho khoản vay của Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Hạ Tầng – VRG (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3700620195 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế Hoạch Đầu và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 15/02/2005) tại Ngân Hàng TMCP Tiên Phong (“TPBank”)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
09	266/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/05/2021	- Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 200.000.000.000 VND
10	267/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/05/2021	- Phê duyệt các công việc liên quan đến việc niêm yết các trái phiếu chào bán ra công chúng: 500 tỷ Trái phiếu CIIB2024009 và 590 tỷ Trái phiếu CIIB2124001.
11	268/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/05/2021	- Thông qua Quy chế công bố thông tin của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh.
12	269/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/05/2021	- Thông qua việc chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông CII thành cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ.
13	270/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/05/2021	- Chấp thuận cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh được huy động vốn tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (“HDBank”) (thông qua các hình thức: Vay, cấp/phát hành Bào lãnh (bao gồm cả phát hành Thư tín dụng), Chiết khấu, phát hành Thẻ và các hình thức cấp tín dụng khác được HDBank chấp thuận theo các loại hình Ngắn hạn và/hoặc Trung – dài hạn, Từng lần và/hoặc Hạn mức) với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 250.000.000.000 VND
14	271/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022)	27/05/2021	- Phê duyệt việc thay đổi tính chất Trái Phiếu từ trái phiếu không được bảo đảm thành Trái Phiếu được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và/hoặc (các) bên thứ ba để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
	(xin ý kiến bằng văn bản)		<p>Ty và các bên có nghĩa vụ khác liên quan đến Trái Phiếu doanh nghiệp chào bán ra công chúng với tổng mệnh giá 590.000.000.000 Đồng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt giao Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của Công Ty quyết định các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm nói trên bao gồm tài liệu giao dịch, triển khai thực hiện ...; và giao Tổng Giám Đốc của Công Ty ký kết Các Tài Liệu Giao Dịch liên quan.
15	272/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	27/05/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua phê duyệt phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán việc Công Ty chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND
16	273/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/06/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt chủ trương thực hiện đề án chứng khoán hóa dòng tiền thu phí dự án BOT bằng công nghệ số với kinh phí ban đầu khoảng 10 tỷ đồng, bao gồm nhưng không giới hạn chi phí phát triển, xây dựng, và duy trì hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin cần thiết cho sản phẩm D-Invest.
17	274/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/06/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Chấp thuận dùng một số tài sản của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh và đồng trả nợ, bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh
18	275/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/06/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND (“Trái Phiếu”) để Công Ty tiến hành các thủ tục nộp hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu lên Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật liên quan. - Thông qua việc triển khai niêm yết Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán Trái Phiếu theo quy định tại Khoản 8, Điều 20 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
19	276/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	06/07/2021	- Phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Công nghệ Tài chính (Fintech)
20	277/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/07/2021	- Phê duyệt khối lượng và giá trị trái phiếu, bổ sung Điều Kiện và Điều Khoản cơ bản của trái phiếu, điều chỉnh phương án sử dụng tiền từ việc chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 500 tỷ đồng được đề cập trong Phương án phát hành đính kèm Nghị Quyết 272/NQ-HĐQT ngày 27/05/2021.
21	278/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/08/2021	- Thông qua các tài liệu, hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND và triển khai nộp hồ sơ niêm yết Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán.
22	279/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/08/2021	- Thông qua các tài liệu, hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND và triển khai nộp hồ sơ niêm yết Trái Phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán. Và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định sửa đổi, bổ sung các tài liệu hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu tại từng thời điểm (nếu có phát sinh).
23	280/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/08/2021	- Chấp thuận cho Công Ty được huy động vốn tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (" HDBank ") với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 250.000.000.000 VND và dùng các tài sản của Công Ty để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính tại HDBank.
24	281/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/08/2021	- Chấp thuận cho Công Ty được bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng-VRG tại Ngân Hàng TMCP Tiên Phong (" TPBank ") với số tiền gốc tối đa là 24 tỷ đồng .

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
25	282/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	27/08/2021	- Hội đồng quản trị cam kết sẽ trình Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp gần nhất để thông qua việc điều chỉnh một số ngành nghề kinh doanh của Công ty
26	283/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/09/2021	- Chấp thuận chủ trương chuyển đổi báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CII theo chuẩn mực IFRS từ năm 2022 để trình Đại hội đồng cổ đông.
27	284/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/09/2021	- Thông qua việc bảo lãnh trả nợ thay vô điều kiện và không hủy ngang của Công Ty liên quan đến khoản cấp giới hạn tín dụng của Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN HCM (“VCB”) với giá trị bảo lãnh 20 tỷ đồng. Thời hạn bảo lãnh cho đến khi Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII hoàn thành hết các nghĩa vụ nợ tại VCB.
28	285/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/10/2021	- Chấp thuận cho Công Ty được bán các cổ phiếu mà Công Ty đang nắm giữ trên nguyên tắc duy trì tỷ lệ sở hữu của CII trên 51% tại các công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp HCM.
29	286/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/11/2021	- Phê duyệt việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và triển khai thực hiện đối với 5.000.000 trái phiếu đã được chào bán ra công chúng với tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND theo Phương án phát hành đính kèm Nghị Quyết 272/NQ-HĐQT ngày 27/05/2021.
30	287/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	12/11/2021	- Thông qua việc chuyển đổi 2.299 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 95.193 cổ phiếu CII theo yêu cầu của Trái chủ.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
31	288/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/11/2021	- Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông về những nội dung liên quan chuyển đổi Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CII theo Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) từ năm 2022 đã được Hội Đồng Quản Trị chấp thuận tại Nghị Quyết số 283/2021/NQ-HĐQT ngày 22/09/2021.
32	289/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	06/12/2021	- Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tăng vốn điều lệ từ 2.832.095.780.000 đồng lên 2.833.047.710.000 đồng và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
33	290/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/12/2021	- Chấp thuận cho Công Ty thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tín dụng của Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (“CII E&C”) tại Ngân hàng TMCP VISV- Chi nhánh Vĩnh Long với hạn mức vay và bảo lãnh thanh toán của CII E&C tối đa 350 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh khác tối đa 650 tỷ đồng.
34	291/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	31/12/2021	- Chấp thuận thông qua phương án chi trả thù lao Hội đồng quản trị năm 2020, nguồn chi từ quỹ thù lao của Hội đồng quản trị.

▪ **Tiểu Ban thuộc Hội Đồng Quản Trị:**

Công ty không có tiểu ban thuộc Hội Đồng Quản Trị năm 2021.

2. Ban Kiểm Soát

▪ **Thành viên Ban Kiểm soát**

STT	Thành viên Tiêu Ban thi đua khen thưởng	Chức vụ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban	14.273	0,01%
2	Trần Thị Tuất	Thành viên	-	-
3	Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	-	-

▪ **Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của Ban kiểm soát**

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đoàn Minh Thư	Trưởng ban	04	100%	
2	Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	04	100%	
3	Trần Thị Tuất	Thành viên	04	100%	

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã tổ chức 04 cuộc họp và có các quyết định sau đây:

- Lập kế hoạch hoạt động Ban Kiểm soát năm 2021;
- Thực hiện kiểm tra và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty theo quý, năm 2021;
- Kiểm tra việc công bố thông tin của công ty có được đầy đủ, trung thực và tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện kiểm tra rà soát báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2021 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2022 của Hội đồng quản trị công ty trước khi trình Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát trình tự, thủ tục tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

- Phối hợp với Ban Điều Hành

▪ **Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:**

Trong năm 2021, hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Điều hành Công ty và cổ đông như sau:

- Các nghị quyết Hội đồng Quản trị đã ban hành đảm bảo tuân thủ điều lệ hoạt động của công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban Kiểm soát có cử người tham gia các cuộc họp định kỳ hay bất thường của Hội đồng quản trị và đóng góp ý kiến trong phạm vi quyền hạn.
- Ban Điều hành công ty không ngừng đổi mới công tác quản lý, điều hành công ty, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý
- Ban Điều hành Công ty đã tập trung thực hiện chỉ đạo các công ty con sau khi tái cấu trúc công ty, hiệu quả trong năm của các công ty con tương đối tốt.

▪ **Đánh giá sự phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông**

Trong năm 2021 hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng Quản trị - Tổng giám đốc và cổ đông đạt được kế hoạch đề ra, đáp ứng yêu cầu kinh doanh, đạt được kết quả tốt:

- Ban Kiểm soát đã chủ động trao đổi, thống nhất với Hội đồng Quản trị Công ty về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát tại Công ty, phối hợp với Ban Điều hành trong quá trình triển khai công tác kiểm tra, giám sát này.
- Ban Kiểm soát đã thông báo kế hoạch kiểm tra cho HĐQT và BĐH định kỳ hàng quý. Hội đồng Quản trị Công ty và Ban Điều hành đã tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.
- Hội đồng Quản trị Công ty, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý của Công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

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

Trong năm 2021, Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát chỉ mới nhận thù lao năm 2020 theo Nghị quyết số 46/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021, với tổng giá trị là 4.800.000.000 VNĐ.

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao đã nhận trong năm 2021 (VND)
Hội Đồng Quản Trị		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000
Ông John Eric T. Francia	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/04/2021)	-
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	500.000.000
Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/04/2021)	-
Cộng		3.800.000.000
Ban Kiểm Soát		
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban Kiểm Soát	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000
Cộng		1.000.000.000

▪ **Thù lao và các khoản lợi ích của Ban Điều Hành**

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao đã nhận trong năm 2021 (VND)
Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	2.495.000.000
Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	2.517.000.000
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.500.000.000
Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	454.000.000

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao đã nhận trong năm 2021 (VND)
Dương Quang Châu	Giám đốc Quản lý hạ tầng	1.447.500.000
Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc Tài chính	1.204.375.174
Nguyễn Quỳnh Hương	Giám đốc Quản lý vốn	1.455.000.000
Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc Xúc tiến dự án	540.750.000
Trần Yến Vy	Giám đốc Tổ chức- Hành chính	737.000.000
Cộng		12.350.625.174

Lương, thưởng và các lợi ích khác của Ban Điều Hành đã nhận trong năm 2021 là 12.350.625.174 đồng.

- **Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan tại thời điểm từ 01/01/2021 đến 31/12/2021:**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
1	Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc Tài chính	557.054	0,23%	54	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
2	Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc Phát triển dự án	71.000	0,03%	0	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
3	Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	2.493.186	1,04%	400.186	0,14%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
4	Nguyễn Quỳnh Hương	Giám đốc Quản Lý Vốn	250.004	0,01%	4	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
5	Dương Quang Châu	Giám đốc phòng quản lý dự án hạ tầng CII	180.000	0,08%	0	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
6	Nguyễn Thị Mai Hương	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	290.900	0,12%	0	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
7	Hồ Thị Tố Anh	Chị dâu Ông Lê Quốc Bình- Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	30.000	0,01%	0	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
8	Cao Thị Ngọc Vân	Vợ Ông Nguyễn Trường Hoàng- Giám đốc phát triển dự án	20.000	0,01%	0	0%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân
9	Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban kiểm soát	15.273	0,01%	14.273	0,01%	Giải quyết vấn đề tài chính cá nhân

Các giao dịch trọng yếu trong kỳ với các bên liên quan (Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021):

ĐVT: VNĐ

GIAO DỊCH VỚI CÁC CÔNG TY CON TỪ 01/01/2021 TỚI 31/12/2021	
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	74.200.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	
Lãi vay phải trả	7.677.651.077
Thanh toán tiền lãi vay	
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	16.870.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	
Lãi cho vay phải thu	32.119.336.584

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	1.421.200.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	437.513.470.653
Lãi vay phải trả	56.817.700.145
Thanh toán tiền lãi vay	52.505.483.098
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	1.149.500.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	236.961.643.836
Lãi cho vay phải thu	29.046.468.005
Nhận thanh toán lãi cho vay	13.038.356.164
Thực hiện bù trừ công nợ	323.695.342.465
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN	
Hỗ trợ vốn Công ty con	170.400.000.000
Công ty con hoàn trả hỗ trợ vốn	3.373.608.150
Lãi vay phải thu Công ty con	24.438.980.321
Nhận thanh toán lãi cho vay phải thu	20.667.391.850
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	3.373.608.150
Thực hiện bù trừ công nợ	49.209.857.122
Lãi trả chậm thanh toán giá trị chuyển nhượng dự án Diamond	159.988.365
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ	
Lợi nhuận được chia trong kỳ	7.800.000.000
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	41.197.667.410
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	41.197.667.410
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	33.037.028
Nhận hoàn trả tiền lãi phải thu từ Hỗ trợ vốn	33.037.028

Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	283.204.295.562
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	104.453.935.897
Lãi vay phải trả công ty con	23.254.090.459
Thanh toán tiền lãi vay	19.848.396.693
Chuyển giao chi phí đầu tư dự án	2.933.079.168
Thực hiện bù trừ công nợ	32.384.470.830
Góp vốn vào Công ty con	
CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC LỮ GIA	
Lợi nhuận tạm chia	16.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	12.751.083.361
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	
Thanh toán tiền lãi vay	1.508.916.639
Lãi vay phải trả công ty con	9.099.375.178
Thực hiện bù trừ công nợ	20.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG BÌNH TRIỆU	
Lợi nhuận được chia trong kỳ	
Hoàn trả hỗ trợ cho Công ty con	
Chi phí sử dụng vốn phải trả cho Công ty con	2.553.308.867
Thanh toán chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	900.000.000
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII	
Lợi nhuận được chia	23.000.000.000
Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	12.000.000.000
Hoàn trả hỗ trợ vốn cho Công ty con	16.615.834.461
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	1.762.211.838

Thanh toán chi phí sử dụng vốn cho công ty con	156.437.331
Thực hiện bù trừ công nợ	25.185.269.131
CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM	
Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	1.106.099.670.137
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	212.877.690.152
Hoàn trả vốn gốc hỗ trợ Công ty con	344.915.252.252
Hoàn trả chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	112.474.747.748
Lợi nhuận tạm chia trong kỳ	225.000.000.000
Thực hiện bù trừ công nợ	273.219.951.483
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	407.730.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	5.240.129.906
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	39.828.813.628
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT VINAPHIL	
Chi phí sử dụng vốn phải trả	338.060.707
Lợi nhuận được chia tới 30/06/2021	1.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY	
Hợp tác đầu tư dự án	330.513.213.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu dự án	277.250.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải thu Công ty con	22.423.257.556
Nhận thanh toán lãi hợp tác đầu tư	32.858.656.165
Cổ tức nhận được từ Công ty con	117.306.667.200
Công ty con chuyển tiền cổ tức	117.036.667.200
CÔNG TY TNHH GOLDEN REAL ESTATE	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty	

Lãi hỗ trợ vốn phải trả	1.596.000.000
Nhận hoàn trả tiền lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	300.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI	
Hỗ trợ vốn cho công ty	253.900.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ công ty con	270.160.000.000
Lãi cho vay phải thu	107.229.571.765
Lợi nhuận tạm chia	61.005.666.225
Công ty con chuyển tiền lợi nhuận được chia	
Giao dịch với các Công ty liên doanh, liên kết	
CÔNG TY TNHH BOT CẦU RẠCH MIỄU	
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty	27.000.000.000
Hoàn trả vốn hỗ trợ cho công ty	56.000.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phải trả	2.453.288.493
Hoàn trả lãi vay	2.453.288.493
CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯƠNG MỸ THUẬN	
Hỗ trợ vốn hợp tác đầu tư cho công ty	272.500.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn đầu tư	87.400.196.278
Chi phí sử dụng vốn phải thu	211.110.557.810
Nhận hoàn trả chi phí sử dụng vốn phải thu	12.599.803.752

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Địa chỉ công bố và cung cấp báo cáo tài chính công ty mẹ hoặc báo cáo tài chính hợp nhất

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Phòng: Tài chính – Kế toán
- Địa chỉ: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh

Trên đây là Báo Cáo Thường Niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII). Công ty CII kính báo cáo đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán, quý cổ đông, quý nhà đầu tư được rõ.

Trân trọng!



LÊ QUỐC BÌNH

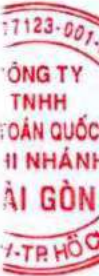
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 86



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 (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 2021.

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
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
Ông John Eric T. Francia	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021)
Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021)

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 (bỏ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn lên Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 1 năm 2022)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bỏ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2022)
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021 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.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Số: 1367/2022/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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2022, từ trang 4 đến trang 86, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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.



Lương Giảng Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2018-072-1



Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2019-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.497.488.947.013	9.415.152.903.079
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	689.231.766.880	438.747.507.744
1. Tiền	111		516.001.766.880	285.274.641.990
2. Các khoản tương đương tiền	112		173.230.000.000	153.472.865.754
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.14	660.130.510.209	670.110.345.806
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.14	615.576.040.000	615.576.040.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.14	44.554.470.209	54.534.305.806
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.379.715.984.597	4.995.625.025.151
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	944.543.542.534	1.288.684.432.132
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	657.404.927.082	831.935.622.822
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.639.953.510.616	1.601.136.209.064
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.269.254.413.082	1.353.334.978.163
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(131.440.408.717)	(80.498.529.701)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.032.312.671
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	4.549.360.587.837	3.143.536.417.942
1. Hàng tồn kho	141		4.549.360.587.837	3.143.536.417.942
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		219.050.097.490	167.133.606.436
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	24.576.324.622	17.372.005.664
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		168.294.376.930	123.175.537.431
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	26.179.395.938	26.586.063.341

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

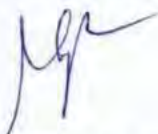
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.372.684.240.100	20.131.881.198.419
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.489.322.166	3.361.131.514.777
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	5.714.125.446	39.576.530.875
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	1.735.379.786.068	1.565.280.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.939.395.410.652	1.756.274.983.902
I. Tài sản cố định	220		9.414.667.128.172	5.416.924.528.489
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.107.408.549.281	2.185.216.948.837
- Nguyên giá	222		2.979.194.975.798	2.950.666.799.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(871.786.426.517)	(765.449.850.933)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	719.859.372	1.504.274.943
- Nguyên giá	225		1.140.909.091	2.040.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(421.049.719)	(536.634.148)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7.306.538.719.519	3.230.203.304.709
- Nguyên giá	228		9.943.503.747.071	5.819.914.913.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.636.965.027.552)	(2.589.711.609.116)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	806.972.357.763	59.827.785.268
- Nguyên giá	231		829.492.747.877	73.623.018.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.520.390.114)	(13.795.233.101)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.118.438.822.340	7.316.861.094.768
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	2.118.438.822.340	7.316.861.094.768
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	1.554.600.069.108	1.402.677.544.983
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	V.14	993.733.494.108	970.121.439.983
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	409.045.005.000	409.046.105.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(24.688.430.000)	(3.000.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	176.510.000.000	26.510.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.797.516.540.551	2.574.458.730.134
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.351.789.594.145	924.726.786.186
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	329.905.335.368	293.209.063.566
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.662.042.939	9.691.015.076
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	1.106.159.568.099	1.346.831.865.306
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		30.870.173.187.113	29.547.034.101.498


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		22.491.394.695.423	21.761.422.303.679
I. Nợ ngắn hạn	310		9.158.744.875.875	8.293.105.685.208
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	678.243.193.357	388.703.079.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	2.112.993.294.992	1.605.766.205.859
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	316.923.250.061	419.423.823.652
4. Phải trả người lao động	314		40.427.433.243	29.504.072.458
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	459.829.959.029	531.988.164.182
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		197.405.557	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	1.640.593.279.289	1.984.616.012.440
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	3.861.378.173.874	3.302.930.928.871
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		7.272.727.273	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.886.159.200	30.173.398.564
II. Nợ dài hạn	330		13.332.649.819.548	13.468.316.618.471
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.449.000.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	41.764.177.247	42.687.706.353
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	13.178.185.560.318	13.275.323.006.793
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	107.498.589.796	145.306.871.098
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.752.492.187	4.999.034.227
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.378.778.491.690	7.785.611.797.819
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	8.378.778.491.690	7.785.611.797.819
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.833.047.710.000	2.831.681.520.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.833.047.710.000	2.831.681.520.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		426.449.919.416	424.573.109.416
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.027.507.990.369)	(1.027.507.990.369)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		259.532.482.300	245.952.550.429
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.325.716.631.161	2.310.477.430.254
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.265.725.219.686	2.151.027.044.423
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		59.991.411.475	159.450.385.831
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.554.879.654.735	2.993.775.093.642
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		30.870.173.187.713	29.547.034.101.498


Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu


Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.908.693.562.956	5.408.405.794.386
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	48.659.514.547	34.314.129.866
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	2.860.034.048.409	5.374.091.664.520
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.036.064.393.949	4.229.385.489.945
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		823.969.654.460	1.144.706.174.575
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.069.631.920.450	1.361.784.408.056
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.416.444.228.424	1.214.708.824.499
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.133.805.564.396	901.113.135.134
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14	5.533.244.673	3.931.006.605
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	62.945.222.581	157.032.487.871
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	494.236.687.562	532.995.652.932
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	30		(74.491.318.984)	605.684.623.934
12. Thu nhập khác	31	VI.7	29.641.769.777	40.147.315.172
13. Chi phí khác	32	VI.8	60.963.028.764	23.807.915.375
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(31.321.258.987)	16.339.399.797
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(105.812.577.971)	622.024.023.731
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	210.768.343.468	225.802.321.427
17. Thu nhập thuế hoãn lại	52	V.15	(74.504.553.104)	(75.801.931.107)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(242.076.368.335)	472.023.633.411
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		(332.403.202.642)	253.922.923.594
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		90.326.834.307	218.100.709.817
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(1.392)	1.000

Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu

Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởngLê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2021		2020	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(105.812.577.971)		622.024.023.731	
2. Điều chỉnh cho các khoản					
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	697.324.675.918		612.925.868.571	
Các khoản dự phòng	03	78.656.494.249		42.324.071.012	
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	23.806.440		-	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(578.524.206.216)	(1.048.239.484.684)		
Chi phí lãi vay	06	1.275.996.440.071	994.283.534.117		
Các khoản điều chỉnh khác	07	(41.938.476.966)	(253.776.115.209)		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.325.726.155.525	969.541.897.538		
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	368.177.085.325	(251.000.237.635)		
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(1.002.988.601.241)	1.158.984.199.555		
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	297.220.402.714	(1.700.126.526.080)		
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(108.525.059.772)	11.357.113.789		
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.505.492.108.440)	(1.425.188.954.388)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(213.409.578.238)	(157.486.609.338)		
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(42.365.384.383)	-		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(881.657.088.510)	(1.393.919.116.559)		
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	(436.237.401.799)	(391.449.242.405)		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.822.040.307	257.847.207.749		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(713.856.125.943)	(1.506.083.063.446)		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	436.330.376.554	585.774.749.686		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(62.673.551.376)	(1.448.295.543.061)		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.352.871.097.000	1.648.729.971.594		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	152.743.831.444	133.286.192.344		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	737.000.266.187	(720.189.727.539)		


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 2021

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	2021		2020	
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	-		103.157.600	
2. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-		(535.032.832.706)	
3. Tiền thu từ đi vay	33	7.197.292.518.149		11.022.495.648.335	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.785.047.223.768)		(8.155.887.975.028)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(520.727.266)		(562.285.716)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.583.485.656)		(414.785.419.164)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	395.141.081.459		1.916.330.293.321	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	250.484.259.136		(197.778.550.777)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	438.747.507.744		636.526.058.521	
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	689.231.766.880		438.747.507.744	



Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***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 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 29 ngày 8 tháng 12 năm 2021 do tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.833.047.710.000 đồng, chia thành 283.304.771 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company, tên viết tắt là: C.I.I.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 1.050 người (tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 khoảng 1.030 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư 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; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào các công ty sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty con				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Tp. Hồ Chí Minh	54,79%	54,79%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Tp. Hồ Chí Minh	65,32%	65,32%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII)	Tp. Hồ Chí Minh	50,61%	50,61%	Kinh doanh hạ tầng nước
4. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Thi công xây dựng
5. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	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
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (i)	Tp. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
7. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
8. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
10. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Tp. Hồ Chí Minh	98,85%	98,85%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPIL)	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
12. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Ngoài các công ty đang đầu tư trực tiếp, Công ty cũng thực hiện đầu tư gián tiếp vào các công ty khác thông qua các công ty con như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R				
<u>Công ty con</u>				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	Tp. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	100%	100%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuận Invest JSC)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	99,99%	99,99%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	Tỉnh Bến Tre	50,71%	50,36%	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
5. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Tp. Hồ Chí Minh	50,53%	50,53%	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
6. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	Tỉnh Bình Dương	99,99%	99,99%	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
8. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn (i)	Tp. Hồ Chí Minh	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
<u>Công ty liên doanh</u>				
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Tp. Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận

(i) Công ty nắm giữ trực tiếp 10% quyền biểu quyết và nắm giữ gián tiếp 89,98% thông qua Công ty CII B&R.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
-------------	----------------------------	-------------------	----------------------------	-----------------

Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày**Công ty con**

1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	99,00%	99,00%	Quản lý điều hành và kinh doanh Mỏ nước khoáng Trà Bồng
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	90,00%	90,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Công ty liên kết

1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Nam	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
--	----------------	--------	--------	-------------------------

Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII**Công ty con**

1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	Tỉnh Gia Lai	51,00%	51,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	Tỉnh Lâm Đồng	90,00%	90,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	Tỉnh Gia Lai	55,00%	55,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	Tp. Hồ Chí Minh	50,98%	50,98%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
6. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước

Công ty liên kết

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	Tp. Hồ Chí Minh	43,00%	43,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	Tỉnh Gia Lai	49,00%	49,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C**Công ty con**

1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	Tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
--	-----------------	------	------	---

Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII**Công ty con**

1. Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	Tỉnh Bình Dương	55,00%	55,00%	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
-------------------------------------	-----------------	--------	--------	---------------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

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.

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.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Góp vốn liên doanh**

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

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

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

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 kinh doanh 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 công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ báo cáo. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm 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.

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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào 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 hợp nhất 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 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.

Nợ phải thu

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

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

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

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 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 năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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	10 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 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.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

Máy móc và thiết bị	Số năm 7
---------------------	-------------

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Quyền thu phí giao thông 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 năm được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ giữa doanh thu thu được hàng năm 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 văn phòng	30
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 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 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 sau khi 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 mẩu 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 là chi phí của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá tài sản hoặc 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 đối với các dự án Công ty làm chủ đầu tư hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

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 2021***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 mẩu 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 chi phí khai thác khoáng sản không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình bao gồm:

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

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

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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.

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 cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

- 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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 phí giao thông đường bộ

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu tài chính*

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng.

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.

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 năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. 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 năm.

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

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

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 năm. 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 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 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 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 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 trên cổ phiếu

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

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là 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 chứ không phải là 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 2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	5.233.215.264	5.816.134.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	510.768.551.616	279.458.507.124
Các khoản tương đương tiền	173.230.000.000	153.472.865.754
Cộng	689.231.766.880	438.747.507.744

Các khoản tương đương tiền thể hiện giá trị các khoản tiền gửi ngân hàng với thời hạn gốc không quá 3 tháng.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền	489.176.656.413	595.666.654.912
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn góp	250.302.490.774	462.238.250.000
<i>Ông Nguyễn Trường Sơn</i>	225.272.241.697	416.014.425.000
<i>Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas</i>	25.030.249.077	46.223.825.000
<i>Các đối tượng khác</i>	11.605.500.000	49.793.851.642
Phải thu khách hàng khác	193.458.895.347	180.985.675.578
Cộng	944.543.542.534	1.288.684.432.132

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:	167.802.222.337	198.698.314.638
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	137.105.476.846	144.502.765.082
Các đối tượng khác	30.696.745.491	54.195.549.556
Trả trước cho người bán khác	489.602.704.745	633.237.308.184
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	192.841.775.900	192.841.775.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	58.015.234.986	77.476.147.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Ricons	-	77.485.330.499
Các đối tượng khác	238.745.693.859	285.434.054.325
Cộng	657.404.927.082	831.935.622.822
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	-	7.582.456.295
Các đối tượng khác	5.714.125.446	31.994.074.580
Cộng	5.714.125.446	39.576.530.875
Tổng cộng trả trước cho người bán	663.119.052.528	871.512.153.697

(i) Đây là 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 2021

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**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	548.371.766.779	549.594.277.812
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	230.321.207.045	211.115.072.497
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	337.470.808.626	359.378.180.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	189.522.813.365	62.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương Mại 592	180.313.730.000	184.640.000.000
Các đối tượng khác	153.953.184.801	234.408.678.363
Cộng	1.639.953.510.616	1.601.136.209.064
b. Dài hạn		
Cho vay các bên liên quan (*)	1.735.379.786.068	1.550.280.000.000
Các đối tượng khác	-	15.000.000.000
Cộng	1.735.379.786.068	1.565.280.000.000
Tổng cộng phải thu về cho vay	3.375.333.296.684	3.166.416.209.064

(*) Chi tiết cho vay các bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iii)	1.735.379.786.068	1.550.280.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	8.921.764.040	4.852.310.630
Cộng	1.744.301.550.108	1.555.132.310.630

- (i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản hỗ trợ để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận) là 531.425.250.000 đồng. Khoản này được đảm bảo bằng chính cổ phần mà Tuấn Lộc sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Chi phí sử dụng vốn theo thỏa thuận giữa hai bên là khoảng 10,5%/năm đến 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.
- (ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
- (iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Lãi trái phiếu, tiền gửi và cho vay	399.822.560.465	340.969.404.759
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	201.468.637.017	168.268.637.017
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố, ký quỹ	185.489.415.507	187.955.281.675
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	132.819.077.066	231.615.465.625
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	80.509.413.593	20.499.760.615
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	54.411.646.574	70.527.033.677
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	83.869.310.079	21.963.695.339
Phải thu người lao động	48.177.191.751	60.964.283.336
Tạm ứng tiền bồi thường do hỏa hoạn	-	104.438.750.348
Phải thu phạt vi phạm hợp đồng	-	30.000.000.000
Tiền sử dụng đất nộp thừa chờ quyết toán	-	20.547.700.682
Các khoản phải thu khác	82.687.161.030	95.584.965.090
Cộng	1.269.254.413.082	1.353.334.978.163
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	1.365.864.100.666	1.382.575.585.536
Lãi cho vay phải thu Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	481.485.313.094	282.977.546.978
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	52.313.459.488	52.812.859.488
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	39.732.537.404	37.908.991.900
Cộng	1.939.395.410.652	1.756.274.983.902
Tổng cộng phải thu khác	3.208.649.823.734	3.109.609.962.065

(i) Chi tiết số dư lãi bảo toàn vốn chủ của các dự án B.O.T như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.396.311.094.871	1.333.654.225.729
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	22.102.555.198	41.047.602.502
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	27.959.864.190	28.373.517.920
	1.446.373.514.259	1.403.075.346.151
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(80.509.413.593)	(20.499.760.615)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.365.864.100.666	1.382.575.585.536

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. Nợ xấu**

	31/12/2021			01/01/2021		
	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	62.455.767.584	3.128.005.402	(59.327.762.182)	49.876.022.036	6.721.972.344	(43.154.049.692)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.376.718.884	225.465.191	(3.151.253.693)	2.625.168.246	58.122.545	(2.567.045.701)
Phải thu về cho vay	39.569.824.474	-	(39.569.824.474)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	64.170.524.544	34.778.956.176	(29.391.568.368)	51.213.152.797	16.435.718.489	(34.777.434.308)
Cộng	169.572.835.486	38.132.426.769	(131.440.408.717)	103.714.343.079	23.215.813.378	(80.498.529.701)

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

	2021 VND	2020 VND
Số đầu năm	(80.498.529.701)	(50.434.786.288)
Trích lập dự phòng bổ sung	(56.327.744.956)	(32.748.443.662)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	5.385.865.940	2.684.700.249
Số cuối năm	(131.440.408.717)	(80.498.529.701)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021		01/01/2021 (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.874.849.802	-	26.081.544.091	-
Công cụ, dụng cụ	1.473.743.132	-	1.432.905.138	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.353.927.865.704	-	2.974.605.797.748	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	<i>3.821.434.935.568</i>	<i>-</i>	<i>2.305.275.333.113</i>	<i>-</i>
<i>Các công trình xây dựng dở dang</i>	<i>460.936.031.003</i>	<i>-</i>	<i>556.268.974.695</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>46.349.353.207</i>	<i>-</i>	<i>37.519.534.038</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí dở dang của hoạt động khác</i>	<i>25.207.545.926</i>	<i>-</i>	<i>75.541.955.902</i>	<i>-</i>
Bất động sản hoàn thành chờ bán	138.440.006.808	-	91.322.476.890	-
Thành phẩm	14.864.302.410	-	13.958.757.111	-
Hàng hóa	25.779.819.981	-	36.134.936.964	-
Cộng	4.549.360.587.837	-	3.143.536.417.942	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	(Trình bày lại) VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	2.371.775.138.186	1.199.803.870.175
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	564.738.160.174	232.438.179.533
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	488.859.772.048	535.721.144.515
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	325.075.410.626	181.710.251.529
Các dự án khác	70.986.454.534	155.601.887.361
Cộng	3.821.434.935.568	2.305.275.333.113

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	7.731.609.093	1.679.182.921
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	5.825.625.000	75.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	4.089.366.000	5.050.351.000
Công cụ, dụng cụ, vật tư xuất dùng	1.744.049.652	654.292.547
Phí cam kết rút vốn	1.241.747.596	4.802.153.111
Chi phí khác chờ phân bổ	3.943.927.281	5.111.026.085
Cộng	24.576.324.622	17.372.005.664
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án BOT (i)	1.112.382.935.274	763.079.175.687
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	121.377.831.892	28.527.027.808
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	43.277.099.035	23.623.488.952
Chi phí di dời, xây dựng trạm thu phí	14.869.335.262	17.493.335.608
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	11.738.807.261	1.252.017.535
Chi phí đền bù, trung tu và cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản	9.023.555.906	9.929.953.587
Chi phí lắp đặt hệ thống hạ tầng nước	4.256.464.811	9.081.387.936
Phí cam kết rút vốn	16.470.122.237	-
Chi phí khác chờ phân bổ	18.393.442.467	71.740.399.073
Cộng	1.351.789.594.145	924.726.786.186
Tổng cộng chi phí trả trước	1.376.365.918.767	942.098.791.850
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	520.081.037.357	405.608.245.218
Dự án cầu Cổ Chiên	198.028.544.380	156.444.199.134
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	129.950.142.415	72.438.862.743
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	128.726.316.338	13.568.927.453
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	57.372.209.852	77.131.311.001
Các dự án đang đầu tư khác	78.224.684.932	37.887.630.138
Cộng	1.112.382.935.274	763.079.175.687

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 12,46%; Dự án cầu Cổ Chiên là 22,74%; Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 22,00%; Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 14% và Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 11%. Tỷ lệ phân bổ của dự án chờ thu phí sẽ được xác định khi dự án chính thức thu phí hoàn vốn đầu tư.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2021	482.992.271.416	267.200.894.566	2.192.448.886.884	8.024.746.904	2.950.666.799.770
Mua trong năm	-	4.796.064.637	5.897.874.091	799.790.000	11.493.728.728
Đầu tư XDCB hoàn thành	924.845.649	14.224.996.981	9.769.960.274	-	24.919.802.904
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	901.000.000	-	901.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.383.485.492)	(7.267.745.112)	(135.125.000)	(8.786.355.604)
Tại ngày 31/12/2021	483.917.117.065	284.838.470.692	2.201.749.976.137	8.689.411.904	2.979.194.975.798
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2021	143.452.550.195	182.227.549.597	433.816.769.840	5.952.981.301	765.449.850.933
Khấu hao trong năm	16.858.576.110	11.778.720.847	80.159.683.934	930.426.482	109.727.407.373
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	342.857.139	-	342.857.139
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.383.485.492)	(2.215.078.436)	(135.125.000)	(3.733.688.928)
Tại ngày 31/12/2021	160.311.126.305	192.622.784.952	512.104.232.477	6.748.282.783	871.786.426.517
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2021	339.539.721.221	84.973.344.969	1.758.632.117.044	2.071.765.603	2.185.216.948.837
Tại ngày 31/12/2021	323.605.990.760	92.215.685.740	1.689.645.743.660	1.941.129.121	2.107.408.549.281

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 110.220.838.008 đồng (tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 97.343.656.850 đồng).

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.988.648.398.912 đồng (tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 2.187.588.074.207 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 thuê tài chính**

	Máy móc thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2021	2.040.909.091
Mua lại tài sản thuê tài chính	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2021	1.140.909.091
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2021	536.634.148
Khấu hao trong năm	227.272.710
Mua lại tài sản thuê tài chính	(342.857.139)
Tại ngày 31/12/2021	421.049.719
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	1.504.274.943
Tại ngày 31/12/2021	719.859.372

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2021	5.771.497.601.633	38.370.796.482	10.046.515.710	5.819.914.913.825
Mua trong năm	-	-	540.000.000	540.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành (i)	4.415.470.573.921	-	1.687.502.000	4.417.158.075.921
Giảm khác	(290.719.123.179)	-	-	(290.719.123.179)
Phân loại lại	-	(3.390.119.496)	-	(3.390.119.496)
Tại ngày 31/12/2021	9.896.249.052.375	34.980.676.986	12.274.017.710	9.943.503.747.071
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	2.584.278.924.257	122.847.529	5.309.837.330	2.589.711.609.116
Khấu hao trong năm	336.633.885.772	-	1.338.655.843	337.972.541.615
Giảm khác	(290.719.123.179)	-	-	(290.719.123.179)
Tại ngày 31/12/2021	2.630.193.686.850	122.847.529	6.648.493.173	2.636.965.027.552
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	3.187.218.677.376	38.247.948.953	4.736.678.380	3.230.203.304.709
Tại ngày 31/12/2021	7.266.055.365.525	34.857.829.457	5.625.524.537	7.306.538.719.519

(i) Nguyên giá quyền thu phí giao thông tăng trong năm là chi phí đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và dự án mở rộng Quốc lộ 60. Dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội đã chính thức đưa vào thu phí hoàn vốn từ ngày 1 tháng 4 năm 2021, Dự án mở rộng Quốc lộ 60 được bắt đầu thu phí từ 0h ngày 5 tháng 7 năm 2021.

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 9.137.381.017.477 đồng và tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 4.721.910.443.556 đồng.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.554.447.842.158 đồng và tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 là 1.058.840.204.896 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. 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 Mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.295.034.542.815 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 37,46%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh sau 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 5 tháng 7 năm 2021. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 55% và sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết toán và đăng ký tỷ lệ với cơ quan thuế. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán với cơ quan Nhà nước.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.644.334.550.401 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 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 16,02%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với nguyên giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 581.138.260.482 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 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 Bẩy Bẩy. Việc thu phí đã chính thức được thực hiện từ thời điểm 0h ngày 20 tháng 5 năm 2013. Thời gian thu phí của dự án dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 6 năm 2023. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 43%. Công ty đã đăng ký với Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về phương pháp và tỷ lệ khấu hao. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 672.113.302.847 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 9 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT 741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư từ ngày 1 tháng 9 năm 2011. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 7,77%.

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

f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 1 tháng 9 năm 2016. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 28,44% doanh thu thu phí của dự án.

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 để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*chi tiết xem tại Thuyết minh V.22*).

Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý*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 5 tháng 7 năm 2021 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 495.607.637.262 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất VND	Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ VND	Trung tâm thương mại, hồ bơi và sân quần vợt VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2021	5.836.987.368	-	67.786.031.001	73.623.018.369
Đầu tư XDCB hoàn thành (i)	-	752.479.610.012	-	752.479.610.012
Phân loại lại	3.390.119.496	-	-	3.390.119.496
Tại ngày 31/12/2021	9.227.106.864	752.479.610.012	67.786.031.001	829.492.747.877
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2021	839.830.635	-	12.955.402.466	13.795.233.101
Khấu hao trong năm	-	6.270.663.417	2.454.493.596	8.725.157.013
Tại ngày 31/12/2021	839.830.635	6.270.663.417	15.409.896.062	22.520.390.114
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2021	4.997.156.733	-	54.830.628.535	59.827.785.268
Tại ngày 31/12/2021	8.387.276.229	746.208.946.595	52.376.134.939	806.972.357.763

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

- Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án đã hoàn thành và bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4/2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Giá trị hợp lý của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được định giá 1.267 tỷ đồng, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá do đơn vị có chức năng định giá chuyên nghiệp phát hành. Công ty đã sử dụng tài sản này để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (xem thêm tại thuyết minh V.22).
- Khu trung tâm thương mại và hệ thống hồ bơi, sân quần vợt cho thuê thuộc Chung cư Carina. 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 giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc năm tài chính. Công ty đã sử dụng bất động sản này để thế chấp cho khoản vay ngân hàng TMCP Á Châu (xem thêm tại thuyết minh V.22).
- Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm. Giá trị hợp lý của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 39,859 tỷ đồng, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp có chức năng định giá phát hành. Công ty đã sử dụng lô đất này để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.22).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chỉ được trình bày trên thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

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

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.542.740.372	3.118.431.315
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	9.645.488.428	4.730.095.695
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư	6.897.251.944	(1.611.664.380)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 (Trình bày lại) VND
Dự án bất động sản NBB Garden III	814.910.144.026	809.180.484.515
Dự án bất động sản NBB II	771.036.319.519	732.830.735.962
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	320.184.345.065	316.703.003.071
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	116.444.135.565	257.625.484.346
Giá trị quyền sử dụng đất nhận được từ hợp đồng B.T (i)	22.982.042.756	269.300.842.756
Dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội	-	3.147.254.163.093
Dự án B.O.T Quốc lộ 60	-	1.152.097.898.266
Dự án Cao ốc Văn phòng CII Tower	-	590.424.868.561
Các dự án khác	72.881.835.409	41.443.614.198
Cộng	2.118.438.822.340	7.316.861.094.768

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh của Công ty thể hiện giá gốc của 24.003.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront được nắm giữ cho mục đích bán kiếm lời. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng. Cổ phiếu sẽ được chính thức chuyển nhượng cho bên mua khi các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các điều kiện tiên quyết được quy định cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên.

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	827.175.623.998	908.383.101	809.096.814.546	908.383.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	103.344.000.000	62.305.487.009	103.344.000.000	56.772.242.336
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.298.086.861	(4.298.086.861)	4.298.086.861	(4.298.086.861)
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	939.397.347.104	54.336.147.004	921.318.537.652	48.802.902.331
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		993.733.494.108		970.121.439.983

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp là 777 tỷ đồng. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp được Công ty định giá theo phương pháp chiết khấu dòng tiền. 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. 10.320.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp đang được dùng để làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu CIIB2124001 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)

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

	2021 VND	2020 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	970.121.439.983	1.139.287.176.228
Thay đổi trong năm	23.612.054.125	(169.165.736.245)
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	5.533.244.673	3.931.006.605
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>81.613.752.673</i>	<i>50.371.006.605</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(76.080.508.000)</i>	<i>(46.440.000.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	18.078.809.452	28.579.205.479
Tái cấu trúc khoản đầu tư	-	(189.736.813.139)
Điều chỉnh khác	-	(11.939.135.190)
Giá trị ghi nhận cuối năm	993.733.494.108	970.121.439.983

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	187.793.610.000	-
Công ty B.O.O Nước Thủ Đức	143.153.395.000	-	143.153.395.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ (i)	29.700.000.000	(16.688.430.000)	29.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	20.400.000.000	-
Công ty TNHH Golden Real Estate	19.998.000.000	-	19.998.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	(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 TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam	-	-	1.100.000	-
Cộng	409.045.005.000	(24.688.430.000)	409.046.105.000	(3.000.000.000)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

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

	2021 VND	2020 VND
Số đầu năm	(3.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	(21.688.430.000)	(1.000.000.000)
Số cuối năm	(24.688.430.000)	(3.000.000.000)
d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	44.554.470.209	54.534.305.806
b. Dài hạn		
Trái phiếu	173.000.000.000	23.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.510.000.000	3.510.000.000
Cộng	176.510.000.000	26.510.000.000
Tổng cộng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	221.064.470.209	81.044.305.806

Trái phiếu cuối kỳ bao gồm các trái phiếu do các tổ chức và ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm từ 6,5%/năm đến 12%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lãi vốn chủ sở hữu dự án B.O.T (i) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (ii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con VND	Các khoản lãi/ (lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế hoãn lại					
Tại ngày 01/01/2020	212.487.475.432	-	-	11.610.192.762	224.097.668.194
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(56.295.749.838)	-	-	(12.815.645.534)	(69.111.395.372)
Tại ngày 01/01/2021	268.783.225.270	-	-	24.425.838.296	293.209.063.566
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(11.584.121.464)	-	-	(25.112.150.338)	(36.696.271.802)
Tại ngày 31/12/2021	280.367.346.734	-	-	49.537.988.634	329.905.335.368
b. Thuế hoãn lại phải trả					
Tại ngày 01/01/2020	-	113.429.975.232	9.966.098.114	28.601.333.487	151.997.406.833
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	5.707.479.781	(12.398.015.516)	(6.690.535.735)
Tại ngày 01/01/2021	-	113.429.975.232	15.673.577.895	16.203.317.971	145.306.871.098
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(61.956.662.608)	3.894.740.791	20.253.640.515	(37.808.281.302)
Tại ngày 31/12/2021	-	51.473.312.624	19.568.318.686	36.456.958.486	107.498.589.796
Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất					(74.504.553.104)

Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trong giai đoạn đầu tư sẽ được giảm trừ vào doanh thu thu phí của dự án khi dự án đi vào hoạt động. Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong suốt thời gian đầu tư và sẽ được thu hồi dần trong suốt thời gian thu phí hoàn vốn tương ứng với giá trị giảm dần của lãi bảo toàn vốn chủ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.418.413.650.069 (chi tiết xem tại thuyết minh V.5), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 280.367.346.734 đồng.

(ii) Số dư cuối kỳ là thuế thu nhập hoãn lại phải trả từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG vào ngày hợp nhất kinh doanh. Khoản thuế thu nhập hoãn lại này được ghi nhận theo thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi là 20% và được giảm trừ trực tiếp vào khoản lãi phát sinh từ giao dịch mua giá rẻ hoặc lợi thế thương mại khi hợp nhất kinh doanh mà không được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản thuế thu nhập hoãn lại sẽ được hoàn nhập khi Công ty thu hồi tài sản.

16. Lợi thế thương mại

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021	<u>2.571.469.443.106</u>
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2021	1.224.637.577.800
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	240.672.297.207
Tại ngày 31/12/2021	<u>1.465.309.875.007</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	1.346.831.865.306
Tại ngày 31/12/2021	<u>1.106.159.568.099</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	266.859.961.269	266.859.961.269	-	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	56.236.691.002	56.236.691.002	46.262.765.576	46.262.765.576
Các nhà cung cấp khác	355.146.541.086	355.146.541.086	342.440.313.606	342.440.313.606
Cộng	678.243.193.357	678.243.193.357	388.703.079.182	388.703.079.182

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	2.075.144.261.757	1.453.623.515.844
Các khách hàng khác	37.849.033.235	152.142.690.015
Cộng	2.112.993.294.992	1.605.766.205.859

Trong đó, người mua trả tiền trước là bên liên quan

Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	32.272.469.636	124.417.522.155
---	----------------	-----------------

(i) Đây là khoản ứng trước để thi công dự án.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
a. Phải thu				
Thuế GTGT	1.769.329.670	36.146.640	2.819.213.440	4.552.396.470
Thuế TNDN	24.125.133.142	3.082.041.209	19.518.682	21.062.610.615
Thuế TNCN	15.606.836	15.606.836	-	-
Các khoản khác	675.993.693	116.833.467	5.228.627	564.388.853
Cộng	26.586.063.341	3.250.628.152	2.843.960.749	26.179.395.938
b. Phải nộp				
Thuế GTGT	124.209.537.630	107.808.052.032	197.471.915.614	34.545.674.048
Thuế TNDN	230.100.479.584	207.686.302.259	213.390.059.556	224.396.722.287
Thuế TNCN	15.329.332.862	22.473.197.019	25.926.438.870	11.876.091.011
Thuế nhà thầu	5.512.233.654	5.185.634.744	9.771.066.669	926.801.729
Các khoản khác	44.272.239.922	31.297.871.442	30.392.150.378	45.177.960.986
Cộng	419.423.823.652	374.451.057.496	476.951.631.087	316.923.250.061

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền sử dụng đất các dự án bất động sản (*)	321.000.000.000	321.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	89.004.292.884	53.393.647.148
Chi phí thi công công trình	40.170.617.817	119.678.841.901
Các khoản chi phí liên quan đến trái phiếu phát hành	4.632.627.645	33.715.442.092
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	5.022.420.683	4.200.233.041
Cộng	459.829.959.029	531.988.164.182

(*) Chi tiết chi phí sử dụng đất của các dự án phải trả:

Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	201.000.000.000	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	120.000.000.000	120.000.000.000
Cộng	321.000.000.000	321.000.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Phải trả khác**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	641.855.913.500	916.899.655.860
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	615.198.533.969	643.693.193.906
Lãi vay phải trả	230.897.458.446	270.263.087.274
Quỹ bảo trì căn hộ	63.279.623.223	54.848.672.097
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	26.869.293.140	26.869.293.140
Các khoản thu hộ	24.317.243.167	32.218.997.989
Trái phiếu hết hạn chuyển đổi	7.757.000.000	7.808.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.222.425.764	4.075.935.271
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.195.788.080	27.939.176.903
Cộng	1.640.593.279.289	1.984.616.012.440
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	32.281.000.953	33.261.000.953
Quỹ bảo trì phải trả	947.085.036	947.085.036
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	8.479.620.364
Cộng	41.764.177.247	42.687.706.353
Tổng cộng phải trả khác	1.682.357.456.536	2.027.303.718.793

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng VPBank	707.303.784.209	707.303.784.209	707.303.784.209	516.814.523.895	516.814.523.895	516.814.523.895
Ngân hàng HDBank	300.832.000.000	300.832.000.000	401.332.000.000	777.000.000.000	676.500.000.000	676.500.000.000
Ngân hàng BIDV	234.074.387.965	234.074.387.965	364.732.264.390	389.595.077.557	258.937.201.132	258.937.201.132
Ngân hàng VietinBank	73.000.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000	23.000.000.000
Các công ty chứng khoán	-	-	2.324.856.004.949	2.646.733.078.286	321.877.073.337	321.877.073.337
Các công ty và cá nhân khác	779.839.618.234	779.839.618.234	667.705.756.698	247.492.335.234	359.626.196.770	359.626.196.770
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	939.961.140.086	939.961.140.086			674.811.055.021	674.811.055.021
Trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	826.237.077.319	826.237.077.319			470.844.375.002	470.844.375.002
Nợ tài chính đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	130.166.061	130.166.061			520.503.714	520.503.714
Cộng	3.861.378.173.874	3.861.378.173.874	4.538.929.810.246	4.600.635.014.972	3.302.930.928.871	3.302.930.928.871
Trong đó, vay từ bên liên quan						
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	95.243.595.896	95.243.595.896	139.489.628.072	44.246.032.176	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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 VPBank	399.500.000.000	12 tháng	02/06/2022	10,90%-12,80%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn và quyền sử dụng đất Lô 3.15.
	307.803.784.209	12 tháng	23/08/2022	10,80%-11,00%	Thực hiện dự án xây dựng và phát triển khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15	Thế chấp bằng các Quyền sử dụng đất Lô 3.15; công trình đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15 "Thủ Thiêm River Park".
	707.303.784.209					
Ngân hàng HDBank	250.000.000.000	12 tháng	26/10/2022	10,00%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
	50.000.000.000	12 tháng	27/04/2022	9,50%-10,00%	Đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Thế chấp bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn.
	832.000.000	6 tháng	30/06/2022	9,00%-9,40%	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với giá trị là 1.280.000.000 đồng.
	300.832.000.000					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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 BIDV	222.452.299.051	8 tháng	27/08/2022	7,00% - 8,40%	Bổ sung vốn lưu động .	- Quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); - Một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; - Quyền đòi nợ các khoản phải thu đã thế chấp với ngân hàng; - Cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn.
	11.622.088.914	12 tháng	06/09/2022	7,20%- 7,80%	Bổ sung vốn lưu động .	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
	234.074.387.965					
Ngân hàng VietinBank	73.000.000.000	12 tháng	18/11/2022	6,50%- 7,10%	Bổ sung vốn lưu động.	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 73 tỷ đồng.
Các công ty và cá nhân khác	779.839.618.234	<= 12 tháng		8,00%-12,00%	Bổ sung vốn lưu động .	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay dài hạn	6.402.154.264.649	6.402.154.264.649	925.956.012.944	819.361.208.796	6.560.709.545.566	6.560.709.545.566
Ngân hàng Vietinbank	3.465.749.851.944	3.465.749.851.944	-	89.251.859.185	3.555.001.711.129	3.555.001.711.129
Ngân hàng BIDV	1.424.816.444.707	1.424.816.444.707	6.814.975.515	28.629.709.103	1.446.631.178.295	1.446.631.178.295
Ngân hàng TPBank	611.577.028.145	611.577.028.145	160.623.384.230	394.197.359.983	845.151.003.898	845.151.003.898
Ngân hàng HDBank	531.655.694.061	531.655.694.061	536.920.887.839	55.265.193.778	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng VPBank	169.016.237.351	169.016.237.351	95.186.744.000	194.211.458.887	268.040.952.238	268.040.952.238
Ngân hàng ACB	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng ADB	2.748.082.014	2.748.082.014	-	1.099.234.000	3.847.316.014	3.847.316.014
Vay các cá nhân và tổ chức khác	1.094.552.066.513	1.094.552.066.513	126.410.021.360	56.706.393.860	1.024.848.439.013	1.024.848.439.013
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(939.961.140.086)	(939.961.140.086)			(674.811.055.021)	(674.811.055.021)
Nợ thuê tài chính	-	-	-	520.727.266	130.389.613	130.389.613
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	130.166.061	130.166.061	-	520.727.266	650.893.327	650.893.327
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(130.166.061)	(130.166.061)			(520.503.714)	(520.503.714)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán
		VND				VND
Trái phiếu phát hành	6.776.031.295.669	6.830.633.000.000	1.785.183.926.372	1.368.243.000.000	6.714.483.071.614	6.774.876.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000	2.333.333.333	-	1.994.749.999.999	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.122.350.549.382	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	798.720.000.000	800.000.000.000	853.333.334	-	797.866.666.666	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	566.503.250.000	590.000.000.000	566.503.250.000	-	-	-
Trái phiếu CII-H-20-23-006	543.070.454.545	550.000.000.000	4.619.696.970	-	538.450.757.575	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	482.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	475.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	494.500.000.000	500.000.000.000	494.500.000.000	-	-	-
Trái phiếu NBBH2124001	350.000.000.000	350.000.000.000	490.000.000.000	140.000.000.000	-	-
Trái phiếu CII42013	385.872.521.067	390.633.000.000	1.319.521.067	3.243.000.000	387.796.000.000	393.876.000.000
Trái phiếu BOND.CII.2020.01	298.875.000.001	300.000.000.000	4.500.000.001	-	294.375.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	260.021.250.000	261.000.000.000	1.957.500.000	-	258.063.750.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	199.333.333.333	200.000.000.000	1.333.333.334	-	197.999.999.999	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	99.982.500.000	100.000.000.000	199.982.500.000	100.000.000.000	-	-
Trái phiếu CII_Bond2019_01	-	-	1.393.597.000	370.000.000.000	368.606.403.000	370.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-01	-	-	625.000.000	250.000.000.000	249.375.000.000	250.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_03	-	-	2.172.380.000	220.000.000.000	217.827.620.000	220.000.000.000
Trái phiếu CII 102021	-	-	1.875.000.000	200.000.000.000	198.125.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu phát hành cho VIB	-	-	759.300.005	85.000.000.000	84.240.699.995	85.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(826.237.077.319)	(861.000.000.000)			(470.844.375.002)	(505.000.000.000)
Cộng vay và nợ dài hạn	13.178.185.560.318	13.232.787.264.649	2.711.139.939.316	2.188.124.936.062	13.275.323.006.793	13.335.715.935.179

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Lịch thanh toán của các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	940.091.306.147	675.331.558.735
Trong năm thứ hai	1.134.129.509.279	1.146.535.903.997
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.242.380.167.965	2.792.274.046.265
Sau năm năm	3.025.644.587.405	2.622.029.984.917
	7.342.245.570.796	7.236.171.493.914
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(940.091.306.147)	(675.331.558.735)
Cộng	6.402.154.264.649	6.560.839.935.179

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	861.000.000.000	505.000.000.000
Trong năm thứ hai	3.350.000.000.000	1.381.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.330.633.000.000	4.243.876.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	7.691.633.000.000	7.279.876.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(861.000.000.000)	(505.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(54.601.704.331)	(60.392.928.386)
Cộng	6.776.031.295.669	6.714.483.071.614

(*) 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 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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 Vietinbank	1.673.786.972.974	15 năm	31/12/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%-10%	Đầu tư xây dựng Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức hợp đồng B.O.T.	Toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội, quyền thụ hưởng bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến thi công và xây lắp trong thời gian xây dựng của dự án.
	1.212.725.272.958	15 năm	13/02/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%-9,7%	Đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T, giai đoạn 2.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	417.817.939.474	10,5 năm	06/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,1%	Tài trợ cho dự án Củ Chi.	Tài sản của dự án, các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, cung cấp sản phẩm của dự án, chuyển nhượng, tiền bảo hiểm, quyền kinh doanh và khai thác tài sản của dự án.
	161.419.666.538	15 năm	28/06/2032	và 9,0% theo từng kế ước		
	3.465.749.851.944					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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	811.872.318.227	12 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,8% đến 9,9%	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.
	612.944.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,6%-10,3%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	1.424.816.444.707					
Ngân hàng TPBank	107.944.074.639	9 năm	27/01/2030	10,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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	328.682.300.319	8 năm	29/07/2028	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10,5%	Đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Số dư của bốn khoản vay được thế chấp bằng các tài sản sau: - Quyền thu phí dự án "Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương"; - Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG; - Toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình; - Toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
	125.698.000.000	3 năm	25/10/2023	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10,35%-10,5%	Tái tài trợ khoản vay của Ngân hàng BIDV năm 2015 để mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	
	24.208.699.681	3 năm	20/11/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10,75%	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	20.425.000.000	5 năm	24/09/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	4.618.953.506	5 năm	26/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10,2%/năm	Tài trợ kinh phí cải tạo nâng cấp cầu Phước Hoà cũ.	

611.577.028.145



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	521.920.887.839	4 năm	07/01/2025	11,50%	Thi công Dự án cao ốc văn phòng, căn hộ, kết hợp thương mại và dịch vụ tại địa chỉ số 152 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản hình thành của dự án, quyền và lợi ích khác phát sinh từ dự án.
	9.734.806.222	3 năm	07/09/2023	10,15%- 11,00%	Thi công Dự án khu nhà ở chung sử dụng tại Lô 3.2 thuộc Khu chức năng số 03 trong khu đô thị mới Thủ Thiêm.	Thế chấp bằng Công trình đã hình thành và hình thành trong tương lai (Dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3.2).
	531.655.694.061					
Ngân hàng VPBank	135.547.006.750	2 năm	25/07/2022	Thả nổi, trong kỳ từ 10,80% đến 13,00%	Thực hiện dự án xây dựng và phát triển khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15	Thế chấp bằng các Quyền sử dụng đất Lô 3.15; công trình đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15 "Thủ Thiêm River Park".
	33.469.230.601	8 năm	30/06/2022	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,6% đến 8,8%	Đầu tư nhà máy nước Pleiku.	Quyền sử dụng đất tại thôn 3, xã Biển Hồ, Thành phố Pleiku; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước công suất 30.000 m3/ngày tại Thành phố Pleiku; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát Nước Gia Lai.
	169.016.237.351					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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 ACB	42.000.000.000	5 năm	30/12/2022	10,50%	Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Diamond Riverside.	Ba tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza, Chủ sở hữu là Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh.
Ngân hàng ADB	2.748.082.014	18 năm	01/06/2024	0,00%	Thực hiện Dự án nâng cấp và cải tạo hệ thống cấp nước và vệ sinh các thành phố, thị xã thuộc tỉnh Gia Lai.	Không có tài sản thế chấp, Bộ Tài chính bảo lãnh.
Vay các cá nhân và tổ chức khác	1.094.552.066.513	< 3 năm		Dao động từ 7,00%-13,50%	Bổ sung vốn lưu động và phục vụ cho hoạt động kinh doanh.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. 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 CIIBOND2020_02 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 13 tháng 3 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, cổ phần của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty;

Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 1 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

Trái phiếu CIIBOND2020-04 với tổng mệnh giá phát hành là 800 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 800.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 28 tháng 7 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, vốn góp của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- 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 có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 4 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CII_Bond2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

Trái phiếu CII-H-20-23-006 với tổng mệnh giá phát hành là 550 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 550.000;
- 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;
- Ngày phát hành: 27 tháng 8 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty, quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 29/2020/HĐ-CII ngày 14 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CIIB2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- 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 có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 28 tháng 12 năm 2020;
- Kỳ hạn: 42 tháng;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 10,3%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,025%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2124002 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- 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 không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 21 tháng 10 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu NBBH2124001 với tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu đã phát hành: 4.900, tương đương tổng mệnh giá 490 tỷ đồng. Trong năm, Công ty đã mua lại trước hạn 1.400 trái phiếu với tổng mệnh giá 140.000.000.000 đồng;
- Trái chủ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 11 tháng 6 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty. Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai tại Dự án khu dân cư Sơn Tịnh và các tài sản đảm bảo khác;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các Dự án trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

Trái phiếu CI42013 (mã cũ: CI_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 2 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Công ty đã tiến hành 2 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 3.243, tương đương tổng mệnh giá là 3.243.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 136.619 cổ phiếu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu BOND.CII.2020.01 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo; không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 12 tháng 03 năm 2020;
- Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CII052022 với tổng mệnh giá phát hành là 261 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.610.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 21 tháng 5 năm 2019;
- Kỳ hạn: 3 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Trái phiếu CII072022 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 24 tháng 7 năm 2019;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Trái phiếu CIH2122001 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000. Trong năm, Công ty đã mua lại trước hạn 1.000.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 100.000.000.000 đồng;
- Trái chủ: Nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 24 tháng 5 năm 2021;
- Kỳ hạn: 12 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 11,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho Dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Thông tin bổ sung về tài sản thế chấp

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
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	56.333.565
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.654.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	30.859.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	185.000.000
Cộng	410.470.047

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	2.831.681.520.000	424.576.430.045	(851.997.873.500)	6.660.084.447	228.332.974.388	2.434.439.690.283	3.551.264.730.635	8.624.957.556.298
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	253.922.923.594	218.100.709.817	472.023.633.411
Mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	(175.510.116.869)	-	-	-	-	(175.510.116.869)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con vẫn giữ quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(37.746.893.677)	(254.318.678.682)	(292.065.572.359)
Công ty con mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(16.366.872.780)	(343.155.843.057)	(359.522.715.837)
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	298.830.167	298.830.167
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	103.157.600	103.157.600
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(238.838.282.000)	(173.046.452.861)	(411.884.734.861)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	17.619.576.041	(77.040.870.700)	(12.624.172.319)	(72.045.466.978)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(4.298.086.860)	(4.298.086.860)
Tăng/(giảm) khác	-	(3.320.629)	-	-	-	(7.892.264.466)	11.450.899.202	3.555.314.107
Tại ngày 01/01/2021	2.831.681.520.000	424.573.109.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	245.952.550.429	2.310.477.430.254	2.993.775.093.642	7.785.611.797.819
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(332.403.202.642)	90.326.834.307	(242.076.368.335)
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	-	-	3.243.000.000
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con vẫn giữ quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	466.239.606.993	523.273.148.083	989.512.755.076
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(22.203.104.882)	(22.203.104.882)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	13.579.931.871	(62.556.289.602)	(4.101.787.288)	(53.078.145.019)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(56.040.913.842)	(26.190.529.127)	(82.231.442.969)
Tại ngày 31/12/2021	2.833.047.710.000	426.449.919.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	259.532.482.300	2.325.716.631.161	3.554.879.654.735	8.378.778.491.690

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**a. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	283.304.771	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	283.304.771	283.168.152
+ Cổ phiếu phổ thông	283.304.771	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(44.329.870)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(44.329.870)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	238.974.901	238.838.282
+ Cổ phiếu phổ thông	238.974.901	238.838.282

b. Cổ tức

Cổ tức năm 2019 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 ngày 2 tháng 6 năm 2020 phê duyệt với tỷ lệ 12%. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2019 với tỷ lệ chi trả 10%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 1.000 đồng).

Cổ tức năm 2020 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 ngày 23 tháng 4 năm 2021 phê duyệt với tỷ lệ 12%.

Cổ tức năm 2021 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 12%. Tùy thuộc vào tình hình tài chính của Công ty, việc chi trả cổ tức có thể bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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**

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.229.145.922.988	3.758.866.459.057
Doanh thu thu phí giao thông	945.676.060.446	723.594.912.726
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	296.199.027.988	642.684.840.579
Doanh thu cung cấp nước sạch	195.976.006.392	186.639.613.348
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	115.993.350.092	-
Doanh thu bán hàng	77.183.763.065	52.109.765.660
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	6.576.701.329	10.499.862.237
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.942.730.656	34.010.340.779
	2.908.693.562.956	5.408.405.794.386
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(48.659.514.547)	(20.499.760.616)
Hàng bán bị trả lại	-	(13.814.369.250)
	(48.659.514.547)	(34.314.129.866)
Doanh thu thuần	2.860.034.048.409	5.374.091.664.520
<i>Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	246.057.185.607	640.942.747.584

2. Giá vốn hàng bán

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	807.186.054.453	3.061.812.073.704
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	385.093.615.741	252.225.320.446
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	403.053.936.258	622.726.172.862
Giá vốn cung cấp nước sạch	213.739.753.743	205.963.022.584
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	115.993.350.092	-
Giá vốn hàng đã bán	63.067.160.901	49.205.402.934
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.491.066.839	9.925.086.925
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	43.439.455.922	27.528.410.490
Cộng	2.036.064.393.949	4.229.385.489.945

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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**

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	392.443.925.500	404.894.719.376
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (i)	370.000.000.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	105.926.740.774	546.910.076.012
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	90.597.991.513	286.215.011.015
Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.080.508.000	54.622.280.000
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng BOT	32.077.366.456	38.204.480.617
Lãi từ giao dịch thanh lý công ty con	-	30.116.658.607
Doanh thu tài chính khác	2.505.388.207	821.182.429
Cộng	1.069.631.920.450	1.361.784.408.056

Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	211.107.552.184	159.343.978.437
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	67.080.000.000	46.440.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	-	497.157.203
Cộng	278.187.552.184	206.281.135.640

(i) Đây là thu nhập từ việc chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển dự án đầu tư bất động sản. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền nêu trên. Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền này trong bất kỳ trường hợp nào.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.133.805.564.396	901.113.135.134
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	118.629.183.233	93.170.398.983
Chi phí hợp tác đầu tư các dự án	98.853.332.227	194.012.329.133
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	21.688.430.000	-
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	4.434.449.089	2.103.521.600
Chi phí tài chính khác	39.033.269.479	24.309.439.649
Cộng	1.416.444.228.424	1.214.708.824.499

5. Chi phí bán hàng

	2021	2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên	23.053.274.695	24.545.461.875
Chi phí thu phí tự động không dừng	21.194.888.216	-
Chi phí môi giới, hoa hồng	3.381.555.448	120.362.451.776
Chi phí khấu hao tài sản cố định	514.351.424	505.393.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	14.801.152.798	11.619.181.128
Cộng	62.945.222.581	157.032.487.871

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021	2020
	VND	VND
Phân bổ lợi thế thương mại	240.672.297.207	238.611.024.026
Chi phí nhân viên quản lý	119.951.652.491	117.599.365.829
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.739.134.317	3.421.649.937
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	48.620.059.072	77.813.020.765
Thuế, phí và lệ phí	1.373.519.854	2.612.992.847
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	40.552.969.727	41.056.236.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.804.188.942	25.678.430.505
Chi phí bằng tiền khác	14.522.865.952	26.202.932.422
Cộng	494.236.687.562	532.995.652.932

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	2021 VND	2020 VND
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	13.917.579.620	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	9.855.508.733	9.349.909.510
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	2.974.236.358	1.471.354.400
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	-	14.000.000.000
Thu nhập khác	2.894.445.066	15.326.051.262
Cộng	29.641.769.777	40.147.315.172

8. Chi phí khác

	2021 VND	2020 VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	27.121.939.044	9.918.070.099
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn	21.333.079.201	-
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	4.589.120.000	2.146.272.883
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	7.301.934.617
Các khoản chi phí khác	7.918.890.519	4.441.637.776
Cộng	60.963.028.764	23.807.915.375

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2021 VND	2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	206.542.570.386	238.788.077.761
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	4.225.773.082	(12.985.756.334)
Cộng	210.768.343.468	225.802.321.427

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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)

	2021		2020	
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	296.127.621.313	(401.940.199.284)	279.410.255.225	342.613.768.506
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	22.896.159.200	1.517.113.242.170	75.466.432.495	881.940.345.728
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	13.197.238.497	575.145.672.791	84.742.035.536	293.461.659.511
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	240.672.297.207	-	495.154.738.501
Lãi từ công ty liên doanh, liên kết	-	(5.533.244.673)	-	(3.931.006.605)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(78.834.508.000)	-	(54.622.280.000)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	9.698.920.703	785.663.024.845	(9.275.603.041)	151.877.234.321
Thu nhập chịu thuế	319.023.780.513	1.115.173.042.886	354.876.687.720	1.224.554.114.234
Lỗ năm trước mang sang	-	(145.670.967.671)	-	(109.491.456.587)
Thu nhập tính thuế	319.023.780.513	969.502.075.215	354.876.687.720	1.115.062.657.647
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	317.362.584.534	-	354.876.687.720	-
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	1.661.195.979	969.502.075.215	-	1.115.062.657.647
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	32.068.497.651	193.900.415.043	35.487.668.772	223.012.531.529
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (i)	(10.092.951.945)	-	(6.110.000.505)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (i)	(8.338.343.458)	-	(11.377.236.555)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021 (ii)	(3.909.455.652)	(3.243.110.634)	(3.580.762.881)	(12.753.064.039)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	4.225.773.082	(33.235.656)	(12.952.520.678)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	6.157.519.381	-	14.108.941.440
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.727.746.596	201.040.596.872	14.386.433.175	211.415.888.252

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T và một số dự án nhà máy nước 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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)

(ii) Một số công ty con được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ tính thuế năm 2021 theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2021 áp dụng với các doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	(332.403.202.642)	253.922.923.594
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(12.696.146.180)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	(332.403.202.642)	241.226.777.414
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	238.880.274	241.227.383
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.392)	1.000

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có và các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất chi phí tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside và Dự án City Gate Towers với giá trị lần lượt là 201 tỷ đồng 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thể quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị mà Công ty đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong vòng một năm	87.395.964.004	2.913.678.545
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	341.517.043.653	4.323.713.091
Sau năm năm	782.219.527.540	1.403.007.273
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	1.211.132.535.197	8.640.398.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. 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 6 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; hoạt động kinh doanh hạ tầng nước; 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 tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận;
 - Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Bình Dương;
 - Trạm Cầu Rạch Miếu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miếu 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.
- 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 hạ tầng nước: cung cấp, lắp đặt các thiết bị ngành nước, xử lý và cung cấp nước sạch.
- d) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.
- e) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.
- f) 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 6 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. 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 2021**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	897.016.545.899	412.192.378.080	202.552.707.721	1.229.145.922.988	77.183.763.065	41.942.730.656	-	2.860.034.048.409
Cung cấp cho các bộ phận	-	164.248.138.232	-	1.547.530.426	5.383.409.311	160.918.970.695	(332.098.048.664)	-
Cộng	897.016.545.899	576.440.516.312	202.552.707.721	1.230.693.453.414	82.567.172.376	202.861.701.351	(332.098.048.664)	2.860.034.048.409
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	385.093.615.741	519.047.286.350	218.230.820.582	807.186.054.453	63.067.160.901	43.439.455.922	-	2.036.064.393.949
Cung cấp cho các bộ phận	-	161.925.668.894	-	-	12.791.385.944	9.924.722.546	(184.641.777.384)	-
Cộng	385.093.615.741	680.972.955.244	218.230.820.582	807.186.054.453	75.858.546.845	53.364.178.468	(184.641.777.384)	2.036.064.393.949
Lợi nhuận gộp bộ phận	511.922.930.158	(104.532.438.932)	(15.678.112.861)	423.507.398.961	6.708.625.531	149.497.522.883	(147.456.271.280)	823.969.654.460
Doanh thu hoạt động tài chính								1.069.631.920.450
Chi phí tài chính								1.416.444.228.424
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								5.533.244.673
Chi phí bán hàng								62.945.222.581
Chi phí quản lý doanh nghiệp								494.236.687.562
Thu nhập khác								29.641.769.777
Chi phí khác								60.963.028.764
Chi phí thuế TNDN hiện hành								210.768.343.468
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(74.504.553.104)
Tổng lợi nhuận sau thuế								(242.076.368.335)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. 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 2020**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	703.095.152.110	642.684.840.579	197.139.475.585	3.758.866.459.057	38.295.396.410	34.010.340.779	-	5.374.091.664.520
Cung cấp cho các bộ phận	-	158.938.482.301	-	2.314.221.925	-	45.711.196.321	(206.963.900.547)	-
Cộng	703.095.152.110	801.623.322.880	197.139.475.585	3.761.180.680.982	38.295.396.410	79.721.537.100	(206.963.900.547)	5.374.091.664.520
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	252.225.320.446	622.726.172.862	215.888.109.509	3.061.812.073.704	49.205.402.934	27.528.410.490	-	4.229.385.489.945
Cung cấp cho các bộ phận	12.480.405.083	154.287.530.236	-	-	-	13.017.685.126	(179.785.620.445)	-
Cộng	264.705.725.529	777.013.703.098	215.888.109.509	3.061.812.073.704	49.205.402.934	40.546.095.616	(179.785.620.445)	4.229.385.489.945
Lợi nhuận gộp bộ phận	438.389.426.581	24.609.619.782	(18.748.633.924)	699.368.607.278	(10.910.006.524)	39.175.441.484	(27.178.280.102)	1.144.706.174.575
Doanh thu hoạt động tài chính								1.361.784.408.056
Chi phí tài chính								1.214.708.824.499
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								3.931.006.605
Chi phí bán hàng								157.032.487.871
Chi phí quản lý doanh nghiệp								532.995.652.932
Thu nhập khác								40.147.315.172
Chi phí khác								23.807.915.375
Chi phí thuế TNDN hiện hành								225.802.321.427
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(75.801.931.107)
Tổng lợi nhuận sau thuế								472.023.633.411

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty bao gồm các công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp hoặc đầu tư gián tiếp qua các công ty con khác như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc Công ty. Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Hỗ trợ vốn	185.099.786.068	624.000.000.000
Góp vốn	18.078.809.452	28.579.205.479
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	67.080.000.000	46.440.000.000
Nhận tiền cổ tức	67.080.000.000	20.640.000.000
Cán trừ cổ tức phải thu và nợ vay phải trả	-	25.800.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	139.489.628.072	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	44.246.032.176	-

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

Họ và tên	Chức vụ	2021 VND	2020 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.495.000.000	2.754.401.111
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	2.517.000.000	3.659.111.111
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.500.000.000	1.778.921.111
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	454.000.000	291.111.111
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	1.447.500.000	1.255.861.111
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.204.375.174	987.533.370
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Giám đốc quản lý vốn	1.455.000.000	1.310.111.111
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	540.750.000	756.301.111
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	737.000.000	584.500.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp	Giám đốc kế hoạch hành chính (miễn nhiệm ngày 4 tháng 2 năm 2020)	-	318.111.111
Cộng		12.350.625.174	13.695.962.258

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Giao dịch với các bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	2021 VND	2020 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000	740.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch	200.000.000	300.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000	645.000.000
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên	700.000.000	495.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000	645.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000	371.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	500.000.000	495.000.000
Ông John Eric T. Francia	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021)	-	495.000.000
Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021)	-	288.000.000
Ông Kang Sang In	Thành viên (miễn nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2020)	-	206.000.000
Ông Dominic Scriven	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2019)	-	120.000.000
Cộng		<u>3.800.000.000</u>	<u>4.800.000.000</u>
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Cộng		<u>1.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000</u>

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	2021 VND	2020 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	3.243.000.000	-
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong kỳ	44.594.741.924	292.065.572.359
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong kỳ	18.078.809.452	1.136.231.970.702
Chi đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác trong kỳ	-	19.998.000.000
	62.673.551.376	1.448.295.543.061
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng công ty con	1.034.107.497.000	810.000.000
Thu từ chuyển nhượng công ty liên doanh, liên kết	900.000.000	1.647.919.971.594
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	317.863.600.000	-
	1.352.871.097.000	1.648.729.971.594
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.454.761.518.149	6.083.262.765.335
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.742.531.000.000	4.939.232.883.000
	7.197.292.518.149	11.022.495.648.335
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.419.996.223.768	5.332.797.378.028
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.365.051.000.000	2.822.813.597.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-	277.000.000
	6.785.047.223.768	8.155.887.975.028

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 2020 của Công ty đã được kiểm toán.

Công ty đã thực hiện phân loại lại chi phí đầu tư vào một số dự án bất động sản đang được nắm giữ cho nhiều mục đích đầu tư trong tương lai. Công ty đánh giá rằng việc phân loại đối với các dự án này từ hàng tồn kho (tài sản ngắn hạn) sang chi phí xây dựng dở dang (tài sản dài hạn) là phù hợp vì mục tiêu đầu tư của Công ty có thể là để phát triển và bán căn hộ trong tương lai hoặc là để chuyển nhượng dự án khi tăng giá. Ảnh hưởng của việc phân loại lại đến số liệu báo cáo đầu kỳ của Bảng cân đối kế toán hợp nhất như sau:

	Mã số	31/12/2020 (Số đã báo cáo)	Phân loại lại	31/12/2020 (Số trình bày lại)
Tài sản ngắn hạn	100	10.957.164.123.556	(1.542.011.220.477)	9.415.152.903.079
Hàng tồn kho	141	4.685.547.638.419	(1.542.011.220.477)	3.143.536.417.942
Tài sản dài hạn	200	18.589.869.977.942	1.542.011.220.477	20.131.881.198.419
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.774.849.874.291	1.542.011.220.477	7.316.861.094.768

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

Thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc bán 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49% trên tổng số 100.159.795 cổ phiếu NBB đang lưu hành. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này.

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 hợp nhất.

8. Đánh giá ảnh hưởng của đại dịch covid 19

Đại dịch covid-19 đã và đang ngày càng diễn biến phức tạp, gây ra những biến động to lớn, ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của dịch bệnh, đánh giá ảnh hưởng, xem xét các khoản dự phòng, tổn thất tài sản và công nợ tiềm tàng trên nguyên tắc thận trọng. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin đáng tin cậy nhất có được đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VIII. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH THEO IFRS

Theo quyết định số 345/QĐ-BTC của Bộ Tài Chính ngày 16 tháng 3 năm 2020 cho phép các doanh nghiệp niêm yết được tự nguyện áp dụng các Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ năm 2022. Theo đó, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành nghị quyết số 283/2021/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 9 năm 2021 về việc chấp thuận chủ trương áp dụng IFRS trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Để phục vụ cho việc chuyển đổi này, Công ty đã xây dựng lộ trình, chuẩn bị các nguồn lực và thực hiện chuyển đổi số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Nếu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty được áp dụng tiệm cận các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS), thì tình hình tài chính và tổng thu nhập toàn diện của Công ty sẽ có những thay đổi đáng kể so với việc lập và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành (VAS). Cụ thể như sau:

- Tổng giá trị tài sản hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ vào khoảng **35.443 tỷ đồng** tăng **4.573 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.
- Tổng thu nhập toàn diện thuộc về cổ đông công ty mẹ cho năm 2021 sẽ vào khoảng **1.891 tỷ đồng**, tăng **2.223 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.

Chênh lệch chủ yếu là do khác biệt trong chính sách kế toán áp dụng đối với các tài sản chủ yếu của Công ty như các dự án bất động sản, các khoản đầu tư tài chính, các dự án B.O.T và các dự án B.O.O về hạ tầng nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng, việc áp dụng IFRS và các thông lệ quốc tế sẽ cung cấp thông tin đầy đủ và toàn diện hơn về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Mai Thị Thu Phương
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2022