

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----\*\*\*\*\*-----

**BÁO CÁO**  
**TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4/2020**

Tháng 01 năm 2021



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG  
KỸ THUẬT TP.HCM**  
03A Nguyễn Văn Thủ, P Đakao, Q1  
TP Hồ Chí Minh  
ĐT: 028.9141 904 Fax: 028.9141 910

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

**Số: 31/2021/CV-CII**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2020*

*V/v: giải trình tăng giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh hợp nhất quý 4/2020 so với cùng  
kỳ năm trước*

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh hợp nhất quý 4 năm 2020 của Công ty CII như sau:

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ quý 4 năm 2020 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 8,1 tỷ đồng, tăng 265,9 tỷ đồng so với số cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các nguyên nhân sau đây:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ ở các Công ty trong tập đoàn tăng mạnh do một số công trình, dự án đầu tư có tỷ suất lợi nhuận/doanh thu tốt hơn đã hoàn thành được ghi nhận trong kỳ.
- Lợi nhuận hoạt động tài chính tăng mạnh chủ yếu là do cùng kỳ năm trước ghi nhận khoản chi phí mua lại trước hạn trái phiếu. Mặt khác kỳ này tăng doanh thu từ lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi bảo toàn vốn chủ và cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư cũng tăng lên so với cùng kỳ năm trước.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2020 vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn).

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



**LÊ QUỐC BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 4 NĂM 2020**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11.067.706.820.253</b>	<b>11.187.671.114.708</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>439.000.985.694</b>	<b>636.526.058.521</b>
1. Tiền	111		285.528.119.940	513.894.949.937
2. Các khoản tương đương tiền	112		153.472.865.754	122.631.108.584
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>692.110.345.806</b>	<b>813.428.434.358</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.14.a	615.576.040.000	615.576.040.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.14.d	76.534.305.806	197.852.394.358
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.994.063.932.530</b>	<b>3.572.279.751.558</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.290.865.440.235	1.026.596.905.794
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.a	833.457.940.316	932.489.082.787
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4.a	1.599.216.436.186	783.775.617.875
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.a	1.349.990.332.823	878.820.618.719
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(80.498.529.701)	(50.434.786.288)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.032.312.671	1.032.312.671
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>4.778.732.837.263</b>	<b>5.941.090.828.571</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.778.732.837.263	5.941.090.828.571
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>163.798.718.960</b>	<b>224.346.041.700</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.a	17.016.863.318	5.724.358.946
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		122.286.321.725	203.324.712.766
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19.a	24.495.533.917	15.296.969.988



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>18.556.125.991.565</b>	<b>18.061.456.822.409</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.368.031.514.777</b>	<b>2.993.696.422.540</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3.b	39.576.530.875	29.656.710.321
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4.b	1.565.280.000.000	1.472.705.250.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.b	1.763.174.983.902	1.491.334.462.219
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.352.956.044.162</b>	<b>5.831.548.627.461</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.148.063.464.819	2.370.891.610.687
- Nguyên giá	222		2.913.755.369.345	3.059.008.594.927
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(765.691.904.526)	(688.116.984.240)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	1.504.274.943	1.795.833.354
- Nguyên giá	225		2.040.909.091	2.040.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(536.634.148)	(245.075.737)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.203.388.304.400	3.458.861.183.420
- Nguyên giá	228		5.802.308.091.988	6.006.217.156.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.598.919.787.588)	(2.547.355.973.417)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>59.827.785.268</b>	<b>284.160.409.339</b>
- Nguyên giá	231		73.623.018.369	326.174.689.756
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.795.233.101)	(42.014.280.417)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.786.087.699.953</b>	<b>4.935.006.914.900</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	5.786.087.699.953	4.935.006.914.900
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.14</b>	<b>1.380.677.544.983</b>	<b>1.508.445.281.228</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	V.14.b	970.121.439.983	1.139.287.176.228
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14.c	409.046.105.000	367.648.105.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14.c	(3.000.000.000)	(2.000.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14.d	4.510.000.000	3.510.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.608.545.402.422</b>	<b>2.508.599.166.941</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.b	959.074.296.074	696.016.304.793
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15.a	292.948.225.966	224.097.668.194
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.691.015.076	3.042.304.622
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	1.346.831.865.306	1.585.442.889.332
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>29.623.832.811.818</b>	<b>29.249.127.937.117</b>



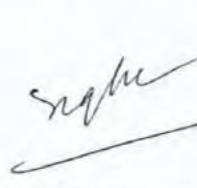
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>21.714.913.282.369</b>		<b>20.579.836.177.338</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.087.278.204.529</b>		<b>11.508.988.763.358</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	388.605.084.030		650.921.846.115	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	1.658.956.910.778		1.748.987.965.651	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19.b	388.768.573.732		229.540.832.567	
4. Phải trả người lao động	314		29.586.426.279		41.189.705.423	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	515.501.945.651		233.403.987.980	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-		61.678.583	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.a	1.841.885.224.969		3.506.175.733.556	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22.a	3.233.794.815.468		5.057.214.178.862	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		30.179.223.622		41.492.834.621	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>13.627.635.077.840</b>		<b>9.070.847.413.980</b>	
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.21.b	124.922.624.288		114.635.557.011	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22.b	13.352.267.120.196		8.794.214.450.136	
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15.b	145.446.299.129		151.997.406.833	
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.999.034.227		10.000.000.000	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.908.919.529.449</b>		<b>8.669.291.759.779</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>7.908.919.529.449</b>		<b>8.669.291.759.779</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.831.681.520.000		2.831.681.520.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.831.681.520.000		2.831.681.520.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		424.573.109.416		424.576.430.045	
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)		(851.997.873.500)	
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		236.368.754.973		228.332.974.388	
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.417.790.082.453		2.466.083.267.345	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.198.789.529.685		2.250.190.657.920	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		219.000.552.768		215.892.609.425	
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.019.353.968.529		3.563.955.357.054	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>29.623.832.811.818</b>		<b>29.249.127.937.117</b>	




Mai Thị Thu Phương  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Mai Hương  
Kê toán trưởng



  
Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 01 năm 2021

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 2020

Đơn vị: VND

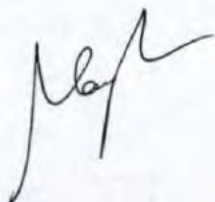
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.812.101.722.323	361.404.017.839	5.790.208.796.666	1.848.725.839.113	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	381.717.250.164	19.950.779.230	410.906.439.876	35.564.717.422	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>2.430.384.472.159</b>	<b>341.453.238.609</b>	<b>5.379.302.356.790</b>	<b>1.813.161.121.691</b>	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.066.603.927.602	220.277.418.065	4.232.218.776.731	1.242.910.738.099	
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>363.780.544.557</b>	<b>121.175.820.544</b>	<b>1.147.083.580.059</b>	<b>570.250.383.592</b>	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	228.810.453.965	141.055.861.737	1.344.700.153.705	1.156.598.475.397	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	214.657.190.142	399.504.690.725	1.097.201.417.939	1.137.989.318.636	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		161.834.247.116	189.882.769.814	860.281.903.123	729.269.062.304	
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14.b	2.813.999.572	13.624.009.532	3.931.006.605	24.547.971.269	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	79.950.720.734	11.926.136.880	163.858.487.144	40.199.009.381	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	192.212.436.896	202.312.012.637	604.097.441.835	542.395.441.037	
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>108.584.650.322</b>	<b>(337.887.148.429)</b>	<b>630.557.393.451</b>	<b>30.813.061.204</b>	



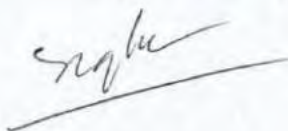
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		LŨY KẾ TỪ 01/01 ĐẾN 31/12		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
	1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VI.7	22.530.696.700	55.340.010.094	60.919.302.384	500.400.195.611	
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.593.156.305	18.342.850.598	22.608.338.110	26.975.416.059	
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>20.937.540.395</b>	<b>36.997.159.496</b>	<b>38.310.964.274</b>	<b>473.424.779.552</b>	
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>129.522.190.717</b>	<b>(300.889.988.933)</b>	<b>668.868.357.725</b>	<b>504.237.840.756</b>	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	84.991.315.132	(65.244.881.340)	206.306.946.747	178.075.083.991	
17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.15.b	(32.922.756.939)	4.772.700.573	(75.401.665.476)	(177.115.094.740)	
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>77.453.632.524</b>	<b>(240.417.808.166)</b>	<b>537.963.076.454</b>	<b>503.277.851.505</b>	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.122.840.011	(257.855.188.704)	293.326.213.399	177.269.941.824	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		69.330.792.514	17.437.380.538	244.636.863.055	326.007.909.681	
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>36</b>	<b>(1.051)</b>	<b>1.155</b>	<b>676</b>	
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>-</b>	<b>(878)</b>		<b>663</b>	



Mai Thị Thu Phương  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Mai Hương  
Kê toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2021



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

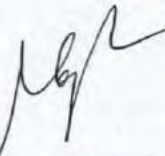
CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	668.868.357.725	504.237.840.756
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02	622.633.829.387	602.298.926.353
Các khoản dự phòng	03	42.328.172.312	12.284.818.994
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	34.840.734.976
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.051.462.092.357)	(878.897.949.278)
Chi phí lãi vay	06	953.890.782.106	944.492.890.408
Các khoản điều chỉnh khác	07	(253.776.115.209)	(380.626.477.252)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	982.482.933.964	838.630.784.957
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(212.554.856.350)	17.194.133.869
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	1.065.101.860.555	(1.825.500.048.290)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.672.780.620.781)	2.622.760.670.490
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(22.635.253.753)	(4.828.936.080)
Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(615.576.040.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.385.137.939.990)	(726.081.626.523)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(157.996.139.408)	(171.417.180.454)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.403.520.015.763)</b>	<b>135.181.757.969</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(365.588.050.167)	(1.331.408.190.861)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	244.396.053.742	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.504.163.290.568)	(940.040.030.348)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	585.774.749.686	695.837.398.521
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.448.295.543.061)	(735.212.202.878)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.648.729.971.594	1.093.291.593.669
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	128.810.758.389	171.816.688.486
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(710.335.350.385)</b>	<b>(1.045.714.743.411)</b>





**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 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020		2019	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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	10.797.477.361.827	6.246.695.564.609		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.930.868.360.284)	(5.172.686.574.673)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(563.613.952)	(9.912.027.307)		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(414.785.419.164)	(82.924.231)		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.916.330.293.321</b>	<b>1.064.014.038.398</b>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(197.525.072.827)</b>	<b>153.481.052.956</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>636.526.058.521</b>	<b>483.045.005.565</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>439.000.985.694</b>	<b>636.526.058.521</b>		

  
Mai Thị Thu Phương  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

  
Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 01 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***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") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000747 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần thay đổi.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.831.681.520.000 VND, chia thành 283.168.152 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, 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: CII.

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

**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 thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc mua lại 79,98% phần vốn trong Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm (tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Thủ Thiêm River Park) từ Shining Armor Limited và ngay sau đó, thực hiện chuyển nhượng 80% vốn góp trong Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm cho Công ty Cổ phần City Garden. Giao dịch chuyển nhượng này đã hoàn tất vào ngày 3 tháng 1 năm 2020.

Ngày 6 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại trước hạn 400 trái phiếu với tổng mệnh giá 40 triệu USD phát hành cho Rhinos Vietnam Convertible Bond Private Investment Fund No. 1 và thanh toán đầy đủ các khoản nợ của trái phiếu này theo thỏa thuận với nhà đầu tư với tổng giá trị là 42.663.440 USD.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất**  
(tiếp theo)

Ngày 20 tháng 3 năm 2020, Công ty SII - công ty con của Công ty đã thực hiện thoái vốn trong Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê từ 51% xuống 49%.

Ngày 3 tháng 9 năm 2020, Công ty CII E&C - công ty con của Công ty đã thực hiện thoái vốn trong Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG từ 100% xuống 10%.

Trong năm, Công ty đã huy động vốn từ các đợt phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành thành công là 4.620 tỷ đồng, kỳ hạn từ 1 năm đến 3,5 năm với lãi suất trong khoảng từ 9,5% đến 11%.

Trong năm, Công ty đã thực hiện mua thành công 9.000.000 cổ phiếu quỹ.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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
<b>Các công ty con</b>				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	Tp. Hồ Chí Minh	54,78%	54,78%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. 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
3. 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
4. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII)	Tp. Hồ Chí Minh	50,61%	50,61%	Kinh doanh hạ tầng nước môi trường
5. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	Tp. Hồ Chí Minh	74,91%	74,91%	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cho thuê văn phòng
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Tp. Hồ Chí Minh	98,85%	98,85%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T Cầu Bình Triệu
9. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng
10. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Tp. Hồ Chí Minh	95,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Tp. Hồ Chí Minh	93,70%	93,70%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12. 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 xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

(i) Công ty nắm giữ trực tiếp 49% quyền biểu quyết và nắm giữ gián tiếp 51% thông qua Công ty CII B&amp;R.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b>				
<b><u>Công ty con</u></b>				
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn (SGBC)	Tp. Hồ Chí Minh	89,98%	89,98%	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	Tp. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuan Invest JSC)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	99,99%	99,99%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	100%	100%	Đầu tư xây dựng và thu phí giao thông hoàn vốn cho dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
5. 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
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Tp. Hồ Chí Minh	50,53%	50,53%	Đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre
7. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	Tỉnh Bến Tre	50,71%	50,36%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	Tỉnh Bình Dương	99,99%	99,99%	Đầu tư, thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
<b><u>Công ty liên doanh</u></b>				
1. Công ty CP BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Tp. Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%	Đầu tư, xây dựng đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 SII****Công ty con**

1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (Enviro)	Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	Lắp đặt hệ thống cấp thoát 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 Cổ phần Cấp nước Gia Lai	Tỉnh Gia Lai	51,00%	51,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
6. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

**Công ty liên kết**

1. Công ty Cổ phần 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 dịch vụ thu phí giao thông đường bộ
-------------------------------------	-----------------	--------	--------	--



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 Bảy 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 nhà và 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%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
--	----------------	--------	--------	--

**Tuyên bố 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***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.

**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 năm 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

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

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

**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 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.

**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 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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.

**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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập cho mỗi loại chứng khoán khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán tại ngày lập 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 2020***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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập khi các khoản đầu tư này có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của Công ty tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

***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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hàng tồn kho****Hàng hóa bất động sản**

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

**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	20
Máy móc và thiết bị	03 - 10
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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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 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, 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 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  
8

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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 5 đến 10 năm.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, 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 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
Trung tâm thương mại	30
Hồ bơi và sân quần vợt	10 - 30

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất dài hạn không trích khấu hao theo quy định hiện hành. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, chi phí nhà mẫu và môi giới của các dự án kinh doanh bất động sản 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 đủ điều kiện vốn hóa vào nguyên giá tài sản hoặc 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 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.

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

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 sửa chữa duy tu trạm thu phí giao thông, mỏ khai thác khoáng sản, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***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 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 cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***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.

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

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ

Doanh thu từ hoạt động thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ trong giai đoạn thu phí được ghi nhận dựa trên doanh số bán vé cầu đường dưới các hình thức theo mức quy định của Nhà nước áp dụng trên mỗi tuyến đường bộ nhất định 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 năm 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 2020***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 bán 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.

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*).

*Tiền lãi*

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

*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, được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn*****Bất động sản đã bán***

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán 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.

***Hàng hóa và dịch vụ khác***

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

**Ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Thông tư 200 và Thông tư 53. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày này theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các Khoản Mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Đối với các Khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài Khoản ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các Khoản Mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất;

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nhưng không được dùng để chia cho các cổ đông.

**Chi phí đi vay**

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***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 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	5.816.134.866	7.755.262.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	279.711.985.074	506.139.687.702
Các khoản tương đương tiền	153.472.865.754	122.631.108.584
<b>Cộng</b>	<b>439.000.985.694</b>	<b>636.526.058.521</b>

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

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ, đất nền	659.107.766.066	490.401.412.974
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn góp (i)	462.238.250.000	242.409.601.492
Ông Nguyễn Trường Sơn	416.014.425.000	-
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	46.223.825.000	-
Shining Armor Limited	-	242.409.601.492
Phải thu khách hàng khác	169.519.424.169	293.785.891.328
<b>Cộng</b>	<b>1.290.865.440.235</b>	<b>1.026.596.905.794</b>

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện giá trị khoản phải thu về việc chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm (tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Thủ Thiêm River Park).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:</b>	<b>198.752.314.638</b>	<b>336.412.068.342</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	144.502.765.082	190.002.765.082
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Mộ Cày Bắc	-	45.626.195.184
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Mộ Cày Nam	-	54.923.544.300
Các nhà thầu khác	54.249.549.556	45.859.563.776
<b>Trả trước tiền mua khoản đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>5.820.497.512</b>	<b>5.820.497.512</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Nước Giải khát Khánh An	5.820.497.512	5.820.497.512
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>628.885.128.166</b>	<b>590.256.516.933</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	197.841.775.900	196.497.045.050
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Ricons	77.485.330.499	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	77.476.147.460	133.995.097.337
Các đối tượng khác	276.081.874.307	259.764.374.546
<b>Cộng</b>	<b>833.457.940.316</b>	<b>932.489.082.787</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh	7.582.456.295	16.875.052.171
Các đối tượng khác	31.994.074.580	12.781.658.150
<b>Cộng</b>	<b>39.576.530.875</b>	<b>29.656.710.321</b>

(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 2020

**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**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	549.594.277.812	44.105.177.434
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	211.115.072.497	190.104.723.313
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương Mại 592	184.640.000.000	67.799.992.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	359.378.180.392	324.471.670.494
Các đối tượng khác	294.488.905.485	157.294.054.412
<b>Cộng</b>	<b>1.599.216.436.186</b>	<b>783.775.617.875</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	1.550.280.000.000	926.280.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	531.425.250.000
Các đối tượng khác	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.565.280.000.000</b>	<b>1.472.705.250.000</b>

**(\*) Chi tiết phải thu các bên liên quan**

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iii)	1.550.280.000.000	926.280.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.852.310.630	-
<b>Cộng</b>	<b>1.555.132.310.630</b>	<b>926.280.000.000</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản hỗ trợ vốn và hợp tác đầu tư trọng yếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:**

- (i) Đây là khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, bao gồm khoản hỗ trợ để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp 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 8,5%/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 để bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn của hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Bên nhận hỗ trợ cam kết ngay khi nhận được các khoản phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu hoặc ngay khi thu xếp được tài chính sẽ thực hiện hoàn trả nợ cho Công ty. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu.
- (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 là 11 năm. Lãi suất được áp dụng trong kỳ 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 2020

**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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn</b>		
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	345.237.625.459	46.934.189.899
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	231.615.465.625	205.776.041.923
Các khoản tiền cầm cố, bảo lãnh và đặt cọc, ký cược, ký quỹ	180.887.687.811	114.306.349.354
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư dự án	168.268.637.017	108.432.156.767
Tạm ứng tiền bồi thường do hỏa hoạn (xem thêm tại thuyết minh số VII.1)	104.438.750.348	103.933.950.348
Tạm ứng tiền đền bù	91.408.362.359	47.681.156.352
Phải thu người lao động	60.786.043.336	65.388.324.286
Phải thu các khoản phạt vi phạm hợp đồng	30.000.000.000	30.000.000.000
Các khoản vốn góp theo hợp đồng BCC	21.963.695.339	21.963.695.339
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	20.499.760.615	20.499.760.615
Cổ tức và lợi nhuận được chia	9.451.983.645	9.451.983.645
Các khoản chi hộ	7.013.695.410	6.943.318.652
Các khoản phải thu khác	78.418.625.859	97.509.691.539
<b>Cộng</b>	<b>1.349.990.332.823</b>	<b>878.820.618.719</b>
<b>b. Phải thu dài hạn</b>		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	1.382.575.585.536	1.116.860.335.137
Lãi cho vay (ii)	282.977.546.978	307.647.934.779
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	59.712.859.488	66.826.192.303
Phải thu khoản lợi ích tài chính từ hợp đồng BOT	37.908.991.900	-
<b>Cộng</b>	<b>1.763.174.983.902</b>	<b>1.491.334.462.219</b>
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan</i>		
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận</b>		
Lãi cho vay	282.977.546.978	123.633.568.541



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.333.654.225.729	1.047.439.214.714
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	41.047.602.502	59.992.649.806
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	28.373.517.920	29.928.231.232
	<b>1.403.075.346.151</b>	<b>1.137.360.095.752</b>
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(20.499.760.615)	(20.499.760.615)
<b>Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới</b>	<b>1.382.575.585.536</b>	<b>1.116.860.335.137</b>

(ii) Đây là số dư phải thu lãi liên quan đến các đối tượng sau:

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	282.977.546.978	123.633.568.541
Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	184.014.366.238
<b>Cộng</b>	<b>282.977.546.978</b>	<b>307.647.934.779</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	31/12/2020			01/01/2020		
	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	51.909.067.741	8.750.916.749	(43.158.150.992)	52.255.477.271	24.342.797.310	(27.912.679.961)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.625.168.246	58.122.545	(2.567.045.701)	807.442.437	60.498.669	(746.943.768)
Phải thu ngắn hạn khác	41.822.488.661	7.049.155.653	(34.773.333.008)	51.665.943.594	29.890.781.035	(21.775.162.559)
<b>Cộng</b>	<b>96.356.724.648</b>	<b>15.858.194.947</b>	<b>(80.498.529.701)</b>	<b>104.728.863.302</b>	<b>54.294.077.014</b>	<b>(50.434.786.288)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	27.385.732.093	-	36.584.137.942	-
Công cụ, dụng cụ	1.432.905.138	-	1.568.578.973	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.665.901.194.017	-	5.816.744.101.750	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	3.987.709.623.155	-	4.943.381.259.175	-
<i>Chi phí thi công các công trình xây dựng</i>	566.598.070.029	-	757.593.263.845	-
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	36.051.544.931	-	40.227.622.828	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</i>	75.541.955.902	-	75.541.955.902	-
Hàng hóa bất động sản	53.872.569.255	-	53.768.634.069	-
Thành phẩm	13.958.757.111	-	13.723.011.739	-
Hàng hóa	16.181.679.649	-	18.702.364.098	-
<b>Cộng</b>	<b>4.778.732.837.263</b>	<b>-</b>	<b>5.941.090.828.571</b>	<b>-</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	1.199.601.898.863	781.817.784.386
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	808.100.484.515	698.938.941.118
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	771.630.735.962	710.634.295.947
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (i)	555.873.766.830	580.979.136.733
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	232.438.179.533	-
Dự án khu du lịch De - Lagi	181.430.251.529	161.472.278.641
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	106.730.319.095	1.633.326.270.729
Dự án khu biệt thự Đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	-	290.774.076.020
Các dự án khác	131.903.986.828	85.438.475.601
<b>Cộng</b>	<b><u>3.987.709.623.155</u></b>	<b><u>4.943.381.259.175</u></b>

(i) Dự án này công ty đã ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Pearl City. Trong đó, Công ty Cổ phần Pearl City tham gia đầu tư bằng việc đóng góp, phát triển và kinh doanh dự án.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	5.915.166.809	-
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	5.035.759.000	-
Công cụ, dụng cụ, vật tư xuất dùng	1.899.631.047	1.538.743.940
Chi phí khác chờ phân bổ	4.166.306.462	4.185.615.006
<b>Cộng</b>	<b>17.016.863.318</b>	<b>5.724.358.946</b>

**b. Dài hạn**

Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án BOT chờ phân bổ (i)	677.314.896.363	486.470.361.475
Lãi vay dự án BOT chờ thu phí	123.895.420.334	13.568.927.453
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (ii)	53.778.666.516	-
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	28.527.027.808	102.906.953.207
Chi phí sửa chữa, trùng tu cầu đường	23.576.761.414	24.189.669.356
Chi phí đền bù, trùng tu và cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản	9.288.232.841	11.000.648.318
Chi phí thi công, lắp đặt đường ống, đồng hồ nước	9.081.387.936	14.583.243.385
Chi phí khác chờ phân bổ	33.611.902.862	43.296.501.599
<b>Cộng</b>	<b>959.074.296.074</b>	<b>696.016.304.793</b>

**(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:**

Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	405.608.245.218	293.570.283.268
Dự án cầu Cổ Chiên	194.575.340.144	96.438.852.641
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	77.131.311.001	96.461.225.566
<b>Cộng</b>	<b>677.314.896.363</b>	<b>486.470.361.475</b>

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 14%; Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 20% và dự án cầu Cổ Chiên là 22,31%. 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.

(ii) Đây là khoản lợi nhuận trả trước cho Công ty Cổ phần Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại Thuyết minh số V.7.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>479.222.436.395</b>	<b>309.795.587.430</b>	<b>2.259.640.805.021</b>	<b>10.349.766.081</b>	<b>3.059.008.594.927</b>
Mua trong năm	-	3.215.174.267	5.450.057.309	1.438.476.314	10.103.707.890
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.697.384.012	-	38.847.529.158	-	45.544.913.170
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(18.004.968.072)	(38.916.268.093)	(98.897.292.286)	(940.456.981)	(156.758.985.432)
Thanh lý, nhượng bán	(8.905.725.488)	(6.049.268.884)	(13.571.293.379)	(2.471.552.560)	(30.997.840.311)
Phân loại lại	(13.145.020.899)	(787.960.155)	750.740.154	37.220.001	(13.145.020.899)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>445.864.105.948</b>	<b>267.257.264.565</b>	<b>2.192.220.545.977</b>	<b>8.413.452.855</b>	<b>2.913.755.369.345</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>130.857.488.153</b>	<b>179.324.097.700</b>	<b>370.531.083.248</b>	<b>7.404.315.139</b>	<b>688.116.984.240</b>
Khấu hao trong năm	15.375.706.875	13.731.899.269	80.395.064.537	887.682.692	110.390.353.373
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(1.290.853.011)	(8.555.691.923)	(6.807.946.301)	(429.733.286)	(17.084.224.521)
Thanh lý, nhượng bán	(1.950.272.947)	(2.864.841.755)	(9.111.778.217)	(1.804.315.647)	(15.731.208.566)
Phân loại lại	(7.248.123)	1.636.060.250	(1.457.593.424)	(171.218.703)	-
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>142.984.820.947</b>	<b>183.271.523.541</b>	<b>433.548.829.843</b>	<b>5.886.730.195</b>	<b>765.691.904.526</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>348.364.948.242</b>	<b>130.471.489.730</b>	<b>1.889.109.721.773</b>	<b>2.945.450.942</b>	<b>2.370.891.610.687</b>
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>302.879.285.001</b>	<b>83.985.741.024</b>	<b>1.758.671.716.134</b>	<b>2.526.722.660</b>	<b>2.148.063.464.819</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê và Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG tại ngày thoái vốn (xem Thuyết minh V.14).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2020 và ngày 31/12/2020	<u>2.040.909.091</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2020	245.075.737
Khấu hao trong năm	291.558.411
Tại ngày 31/12/2020	<u>536.634.148</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2020	1.795.833.354
Tại ngày 31/12/2020	<u>1.504.274.943</u>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>5.986.708.072.381</b>	<b>8.827.304.746</b>	<b>10.681.779.710</b>	<b>6.006.217.156.837</b>
Mua trong năm	-	-	329.100.000	329.100.000
Thanh lý (i)	(215.164.902.241)	-	-	(215.164.902.241)
Giảm do thoái vốn công ty con (ii)	-	(1.208.351.000)	(964.364.000)	(2.172.715.000)
Điều chỉnh giảm giá trị quyền thu phí	(45.568.507)	-	-	(45.568.507)
Phân loại lại	-	13.145.020.899	-	13.145.020.899
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>5.771.497.601.633</b>	<b>20.763.974.645</b>	<b>10.046.515.710</b>	<b>5.802.308.091.988</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>2.542.936.303.740</b>	<b>160.608.505</b>	<b>4.259.061.172</b>	<b>2.547.355.973.417</b>
Khấu hao trong năm	265.715.701.230	6.293.496	1.355.887.706	267.077.882.432
Thanh lý (i)	(215.164.902.241)	-	-	(215.164.902.241)
Giảm do thoái vốn công ty con (ii)	-	(44.054.472)	(305.111.548)	(349.166.020)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>2.593.487.102.729</b>	<b>122.847.529</b>	<b>5.309.837.330</b>	<b>2.598.919.787.588</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>3.443.771.768.641</b>	<b>8.666.696.241</b>	<b>6.422.718.538</b>	<b>3.458.861.183.420</b>
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>3.178.010.498.904</b>	<b>20.641.127.116</b>	<b>4.736.678.380</b>	<b>3.203.388.304.400</b>

(i) Đây là giá trị quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án BOT Đầu tư xây dựng cầu Bình Triệu 2. Thời gian thu phí hoàn vốn đã kết thúc vào ngày 3 tháng 7 năm 2015. Công ty đã quyết toán và thanh lý hợp đồng BOT với Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê và Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG tại ngày thoái vốn (xem Thuyết minh V.14).

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã thu đủ phí hoàn vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.058.840.204.896 VND và tại 1 tháng 1 năm 2020 là 1.274.005.107.137 VND.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 BOT đang thu phí hoàn vốn đầu tư như sau:

**a. 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 2020 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 Bảy Bảy. Việc thu phí hoàn vốn đã chính thức được thực hiện từ thời điểm 0h ngày 20 tháng 5 năm 2013. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 43% doanh thu thu phí của dự án. 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.

**b. 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 2020 là 1.644.334.550.401 VND. 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 hoàn vốn 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 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 10% doanh thu thu phí của dự án. 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.

**c. Quyền thu phí giao thông 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 VND. 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 VND, 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. Việc thực hiện đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con được thực hiện bởi công ty có chức năng cung cấp dịch vụ thẩm định giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)**d. Quyền thu phí giao thông cầu Rạch Miễu**

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miễu và mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Tiền Giang. 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. Nguyên giá của tài sản được ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra và được tính vào giá trị của dự án là 495.607.637.262 VND. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 12 năm 3 tháng bao gồm cả 3 năm tạo lợi nhuận cho nhà đầu tư, dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 7 năm 2021. Công ty thực hiện khấu hao quyền thu phí này theo doanh thu với tỷ lệ hiện nay là 32%.

Tại ngày mua Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu - doanh nghiệp đầu tư và quản lý trực tiếp dự án này, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con theo phương pháp chiết khấu dòng tiền phát sinh trong tương lai từ hoạt động thu phí Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 290.719.123.179 VND. 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. Việc thực hiện đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con được thực hiện bởi công ty có chức năng cung cấp dịch vụ thẩm định giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

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 5 năm đến ngày dự kiến kết thúc thời gian thu phí, phù hợp với thời gian phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất công ty con này.

**e. 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 trong năm, 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 2020 là 752.313.769.586 VND, 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 34,8% 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 quyền thu phí giao thông này để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và trái phiếu phát hành (chi tiết xem tại Thuyết minh V.22).

**Dự án BOT ngừng thu phí chờ thanh lý**

Công ty đã được quyền thu phí giao thông tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đã ứng xây dựng cầu Rạch Chiếc mới theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông ngày 2 tháng 12 năm 2008 ký với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các phụ lục. Công ty bắt đầu thực hiện thu phí từ 0h ngày 1 tháng 6 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ngưng thu phí 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 của tài sản đang chờ thanh lý là 1.058.840.204.896 VND.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2020	59.065.774.758	267.108.914.998	326.174.689.756
Thanh lý, nhượng bán	(53.228.787.390)	(199.322.883.997)	(252.551.671.387)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>67.786.031.001</b>	<b>73.623.018.369</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2020	839.830.635	41.174.449.782	42.014.280.417
Khấu hao trong năm	-	6.263.011.145	6.263.011.145
Thanh lý, nhượng bán	-	(34.482.058.461)	(34.482.058.461)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>839.830.635</b>	<b>12.955.402.466</b>	<b>13.795.233.101</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2020	58.225.944.123	225.934.465.216	284.160.409.339
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>54.830.628.535</b>	<b>59.827.785.268</b>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

- Khu trung tâm thương mại và hệ thống hồ bơi, sân quần vợt cho thuê thuộc Chung cư Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm thương mại Carina đã được Công ty 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 chờ tăng giá. Lô đất có thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 1 năm 2056) theo Quyết định 1218/QĐ-UBND ngày 18 tháng 03 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị quyền sử dụng đất này đã được được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long.

Bất động sản đầu tư được thanh lý trong năm là phần sở hữu của Công ty thuộc Cao ốc 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương và tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội (i)	3.147.254.163.093	2.861.969.685.308
Dự án B.O.T Quốc lộ 60 (ii)	1.152.097.898.266	990.487.159.561
Dự án Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ theo hình thức B.O.T kết hợp B.T	589.621.368.561	379.498.576.294
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (iii)	316.703.003.071	272.208.106.418
Giá trị quyền sử dụng đất nhận được từ hợp đồng B.T (iii)	269.300.842.756	269.300.842.756
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	258.322.624.502	111.935.823.501
Các dự án khác	52.787.799.704	49.606.721.062
<b>Cộng</b>	<b>5.786.087.699.953</b>	<b>4.935.006.914.900</b>

(i) Dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội được thực hiện theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 ký với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh. Tổng mức đầu tư của dự án (không bao gồm lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT) là 4.905.857.000.000 VND, trong đó cơ cấu giữa vốn chủ và vốn vay lần lượt là 20% và 80%. Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội (nhằm hoàn vốn đầu tư Dự án 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 Mở rộng Xa lộ Hà Nội để thế chấp cho khoản vay như đã trình bày ở Thuyết minh số V.22.

(ii) Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu và cầu Cổ Chiên, tỉnh Bến Tre (giai đoạn 2) theo hình thức hợp đồng B.O.T được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 1.752.053.000.000 VND, trong đó cơ cấu giữa vốn chủ và vốn vay lần lượt là 30% và 70%. Thời gian thu phí hoàn vốn đầu tư ước tính khoảng 14 năm 8 tháng.

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (i)	615.576.040.000	-	800.041.071.388	615.576.040.000	-	800.041.071.388

(i) Số dư thể hiện giá trị của 24.003.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront được nắm giữ cho mục đích bán kiếm lời. 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 cho Công ty Cổ phần City Garden 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	809.096.814.546	908.383.101	-	780.517.609.067	621.292.830	-
Công ty Cổ phần Nước Tân Hiệp	103.344.000.000	56.772.242.336	-	103.344.000.000	48.830.239.141	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (i)	4.298.086.861	(4.298.086.861)	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (ii)	4.579.636.245	(4.579.636.245)	-	4.579.636.245	(4.657.937)	-
Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủ Thiêm River Park)	-	-	-	194.034.900.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	-	-	-	26.027.166.667	(18.663.009.785)	-
<b>Cộng</b>	<b>921.318.537.652</b>	<b>48.802.902.331</b>	<b>-</b>	<b>1.108.503.311.979</b>	<b>30.783.864.249</b>	<b>-</b>
<b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b>			<b>970.121.439.983</b>		<b>1.139.287.176.228</b>	

(i) Ngày 20 tháng 3 năm 2020, Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn đã thoái vốn một phần khỏi Công ty Cổ phần Nước Sài Gòn - An Khê nhằm mục đích tái cơ cấu danh mục đầu tư, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm từ 51% xuống còn 49%.

(ii) Các khoản lỗ từ công ty này đã được bù đắp bởi Quỹ đầu tư và phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)

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

	2020 VND	2019 VND
<b>Giá trị ghi nhận đầu năm</b>	<b>1.139.287.176.228</b>	<b>1.351.704.302.867</b>
<b>Thay đổi trong năm</b>	<b>(169.165.736.245)</b>	<b>(212.417.126.639)</b>
Phần (lỗ)/lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	3.931.006.605	24.547.971.269
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của Công ty liên kết</i>	58.553.286.605	34.867.971.269
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(54.622.280.000)	(10.320.000.000)
Mua cổ phiếu/góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	28.579.205.479	636.504.649.067
Tái cấu trúc khoản đầu tư	(189.736.813.139)	(858.219.826.273)
Tồn thất khoản đầu tư	(11.939.135.190)	-
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	11.939.135.190
Thanh lý khoản đầu tư	-	(27.189.055.892)
<b>Giá trị ghi nhận cuối năm</b>	<b>970.121.439.983</b>	<b>1.139.287.176.228</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	-	187.793.610.000	-	-
Công ty BOO Nước Thủ Đức	143.153.395.000	-	-	143.153.395.000	-	-
Công ty BOT Cầu Phú Mỹ	29.700.000.000	-	-	29.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Golden Real Estate	19.998.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	-	-
Công ty CP Công nghiệp NBB	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)	-	-	-	-
Công ty TNHH Thanh Sơn Số Bốn Việt Nam	1.100.000	-	-	1.100.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>409.046.105.000</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>367.648.105.000</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của các công ty không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)**d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND	Giá đánh giá lại VND	Giá gốc VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	54.534.305.806	54.534.305.806	130.372.394.358	130.372.394.358
Trái phiếu ngân hàng	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-
Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác chờ bán	-	-	80.976.000.000	67.480.000.000
<b>Cộng</b>	<b>76.534.305.806</b>	<b>76.534.305.806</b>	<b>211.348.394.358</b>	<b>197.852.394.358</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	4.510.000.000	4.510.000.000	3.510.000.000	3.510.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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 đầu tư tài chính VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế hoãn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-	9.061.602.374	9.061.602.374
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(212.487.475.432)	-	-	(1.895.693.117)	(214.383.168.549)
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	(727.320.000)	(727.320.000)
Ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước	-	-	-	74.422.729	74.422.729
Tại ngày 01/01/2020	<b>212.487.475.432</b>	-	-	<b>11.610.192.762</b>	<b>224.097.668.194</b>
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	(56.295.749.838)	-	-	(12.554.807.934)	(68.850.557.772)
Tại ngày 31/12/2020	<b>268.783.225.270</b>	-	-	<b>24.165.000.696</b>	<b>292.948.225.966</b>
<b>b. Thuế hoãn lại phải trả</b>					
Tại ngày 01/01/2019	-	113.429.975.232	-	1.299.357.792	114.729.333.024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	9.966.098.114	27.301.975.695	37.268.073.809
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 sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm	-	-	5.707.479.781	(12.258.587.485)	(6.551.107.704)
Tại ngày 31/12/2020	-	113.429.975.232	15.673.577.895	16.342.746.002	145.446.299.129
<b>Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>					<b>(75.401.665.476)</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu của dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội với giá trị là 1.333.654.225.144 đồng và dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với giá trị là 41.047.602.502 đồng. 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, đồng thời, Công ty phải kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng thu phí giao thông để hoàn vốn dự án là hoàn toàn chắc chắn, do đó Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ đã tính nộp thuế lũy kế đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phát sinh do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG và Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu tại 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 thanh lý tài sản.

**16. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi sổ VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2020 và ngày 31/12/2020	<u>2.571.469.443.106</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2020	986.026.553.774
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	238.611.024.026
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<u>1.224.637.577.800</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2020	1.585.442.889.332
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<u>1.346.831.865.306</u>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	46.262.765.576	46.262.765.576	80.011.767.766	80.011.767.766
Công ty Cổ phần XD Nền móng Long Giang	5.675.000.000	5.675.000.000	68.353.739.279	68.353.739.279
Các nhà cung cấp khác	336.667.318.454	336.667.318.454	502.556.339.070	502.556.339.070
<b>Cộng</b>	<b>388.605.084.030</b>	<b>388.605.084.030</b>	<b>650.921.846.115</b>	<b>650.921.846.115</b>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ và đất nền	1.506.577.894.763	1.375.237.744.785
Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	124.417.522.155	272.267.900.969
Công ty Cổ phần Đầu tư ngành nước DNP trả trước tiền mua cổ phần	-	80.976.000.000
Các khách hàng khác	27.961.493.860	101.482.319.897
<b>Cộng</b>	<b>1.658.956.910.778</b>	<b>1.748.987.965.651</b>

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

Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	124.417.522.155	272.267.900.969
--	-----------------	-----------------

(i) Đây là số tiền Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận - Công ty liên doanh của Công ty 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 2020

**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**

	01/01/2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2020 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.382.562.557	-	386.767.113	1.769.329.670
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.961.050.675	(9.060.150.545)	509.065.489	22.530.266.709
Thuế thu nhập cá nhân	28.667.571	23.818.934	69.999	4.918.636
Các khoản khác	924.689.185	743.500.673	9.830.390	191.018.902
<b>Cộng</b>	<b>15.296.969.988</b>	<b>(8.292.830.938)</b>	<b>905.732.991</b>	<b>24.495.533.917</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11.860.404.594	335.839.633.515	227.477.688.623	120.222.349.486
Thuế thu nhập doanh nghiệp	148.932.548.093	217.053.406.938	157.487.073.919	208.498.881.112
Thuế thu nhập cá nhân	16.189.223.285	28.011.053.286	28.885.535.709	15.314.740.862
Thuế nhà thầu	9.049.381.577	15.342.471.013	18.879.618.936	5.512.233.654
Các khoản khác	43.509.275.018	15.493.713.475	19.782.619.875	39.220.368.618
<b>Cộng</b>	<b>229.540.832.567</b>	<b>611.740.278.227</b>	<b>452.512.537.062</b>	<b>388.768.573.732</b>

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trích trước chi phí dự án Diamond Riverside (i)	283.670.408.126	-
Tiền sử dụng đất của Dự án City Gate Towers (i)	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	53.392.387.148	61.440.960.469
Chi phí phát hành trái phiếu	33.715.442.092	-
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	2.337.838.336	24.500.779.656
Trích trước chi phí công trình xây lắp	18.293.536.908	19.590.836.615
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.092.333.041	7.871.411.240
<b>Cộng</b>	<b>515.501.945.651</b>	<b>233.403.987.980</b>

(i) Số dư trích trước bao gồm chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng chờ quyết toán, trong đó chi phí sử dụng đất ước tính là 201.000.000.000 VND.

(ii) Đây là phần chi phí sử dụng đất ước tính của Dự án City Gate Towers.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	758.647.604.392	1.362.055.433.600
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	643.693.193.906	1.667.798.394.662
Lãi vay phải trả	269.484.129.661	139.333.603.622
Quỹ bảo trì phải trả	54.848.672.097	17.490.415.493
Các khoản thu hộ	32.296.497.989	33.119.878.480
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	26.869.293.140	26.869.293.140
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.075.935.271	6.976.619.574
Nhận ký quỹ, ký cược	800.000.000	4.039.179.350
Chi phí mua lại trái phiếu	-	225.384.326.170
Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.169.898.513	23.108.589.465
<b>Cộng</b>	<b>1.841.885.224.969</b>	<b>3.506.175.733.556</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả góp vốn hợp tác đầu tư	82.234.917.935	65.202.177.935
Nhận ký quỹ, ký cược	31.182.969.953	11.397.792.040
Quỹ bảo trì phải trả	-	28.396.991.167
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.504.736.400	9.638.595.869
<b>Cộng</b>	<b>124.922.624.288</b>	<b>114.635.557.011</b>
<i>Trong đó, phải trả là bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	-	3.110.405.635



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Ngân hàng HDBank	676.500.000.000	676.500.000.000	776.500.000.000	409.000.000.000	309.000.000.000	309.000.000.000
Ngân hàng VPBank	516.814.523.895	516.814.523.895	841.850.113.594	674.795.589.699	349.760.000.000	349.760.000.000
Ngân hàng BIDV	258.938.529.368	258.938.529.368	401.544.305.686	366.694.039.964	224.088.263.646	224.088.263.646
Ngân hàng VietinBank	23.000.000.000	23.000.000.000	84.920.686.396	61.920.686.396	-	-
Ngân hàng TPBank	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
Các công ty chứng khoán	321.877.073.337	321.877.073.337	1.682.233.175.051	1.691.992.898.601	331.636.796.887	331.636.796.887
Các công ty và cá nhân khác	630.634.262.183	630.634.262.183	619.572.850.343	414.584.568.230	425.645.980.070	425.645.980.070
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	332.101.267.363	332.101.267.363	-	-	601.627.721.978	601.627.721.978
Trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	473.649.344.700	473.649.344.700	-	-	2.814.893.130.565	2.814.893.130.565
Nợ tài chính đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	279.814.622	279.814.622	-	-	562.285.716	562.285.716
<b>Cộng</b>	<b>3.233.794.815.468</b>	<b>3.233.794.815.468</b>	<b>4.456.621.131.070</b>	<b>3.668.987.782.890</b>	<b>5.057.214.178.862</b>	<b>5.057.214.178.862</b>
<i>Trong đó, các khoản vay của các bên liên quan</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	-	-	-	25.800.000.000	25.800.000.000	25.800.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	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
<b>Vay dài hạn</b>	<b>6.632.411.267.811</b>	<b>6.632.411.267.811</b>	<b>1.401.623.347.757</b>	<b>1.601.522.091.994</b>	<b>6.562.783.557.433</b>	<b>6.562.783.557.433</b>
Ngân hàng Vietinbank	3.555.001.711.129	3.555.001.711.129	-	111.899.204.728	3.666.900.915.857	3.666.900.915.857
Ngân hàng BIDV	1.446.631.178.295	1.446.631.178.295	83.431.282.884	907.735.144.196	2.270.935.039.607	2.270.935.039.607
Ngân hàng TPBank	845.151.003.898	845.151.003.898	805.075.619.273	439.081.822.070	479.157.206.695	479.157.206.695
Ngân hàng VPBank	268.040.952.238	268.040.952.238	223.356.644.500	20.000.000.000	64.684.307.738	64.684.307.738
Ngân hàng HDBank	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng ACB	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000
Ngân hàng ADB	3.847.316.014	3.847.316.014	-	1.099.234.000	4.946.550.014	4.946.550.014
Vay các cá nhân và tổ chức khác	753.840.373.600	753.840.373.600	239.759.801.100	121.706.687.000	635.787.259.500	635.787.259.500
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(332.101.267.363)	(332.101.267.363)			(601.627.721.978)	(601.627.721.978)
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>369.750.469</b>	<b>369.750.469</b>	<b>-</b>	<b>563.613.952</b>	<b>650.893.327</b>	<b>650.893.327</b>
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	649.565.091	649.565.091	-	563.613.952	1.213.179.043	1.213.179.043
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(279.814.622)	(279.814.622)			(562.285.716)	(562.285.716)



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	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
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>6.719.486.101.916</b>	<b>6.774.876.000.000</b>	<b>4.970.552.913.675</b>	<b>2.823.090.597.000</b>	<b>2.230.779.999.376</b>	<b>2.266.000.000.000</b>
Trái phiếu CII2020_02	1.994.749.999.999	2.000.000.000.000	1.994.749.999.999	-	-	-
Trái phiếu CII012029_G	1.122.350.549.382	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.118.894.368.054	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	797.866.666.666	800.000.000.000	797.866.666.666	-	-	-
Trái phiếu CII-H-20-23-006	538.450.757.575	550.000.000.000	538.450.757.575	-	-	-
Trái phiếu CIIB2024009	475.500.000.000	500.000.000.000	475.500.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII_C_BOND2020	387.796.000.000	393.876.000.000	387.796.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII_Bond2019_01	368.606.403.000	370.000.000.000	-	1.393.597.000	370.000.000.000	370.000.000.000
Trái phiếu BOND.CII.2020.01	294.375.000.000	300.000.000.000	294.375.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII052022	258.063.750.000	261.000.000.000	1.957.500.000	-	256.106.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND20201	249.375.000.000	250.000.000.000	249.375.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII2020_03	217.827.620.000	220.000.000.000	217.827.620.000	-	-	-
Trái phiếu CII072022	197.999.999.999	200.000.000.000	1.333.333.332	-	196.666.666.667	200.000.000.000
Trái phiếu CII 102021	198.125.000.000	200.000.000.000	2.500.000.000	-	195.625.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu phát hành cho VIB	84.240.699.995	85.000.000.000	759.300.000	85.000.000.000	168.481.399.995	170.000.000.000
Trái phiếu CII 41401	7.808.000.000	7.808.000.000	-	277.000.000	8.085.000.000	8.085.000.000
Trái phiếu chuyển đổi phát hành năm 2017 cho RAM	-	-	-	1.392.020.000.000	1.392.020.000.000	1.392.020.000.000
Trái phiếu CIIBOND2019-04	-	-	3.005.554.775	800.000.000.000	796.994.445.225	800.000.000.000
Trái phiếu CII122020	-	-	1.600.000.000	300.000.000.000	298.400.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII_Bond2018_01	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII_Bond2019_02	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu BOND2018_02	-	-	-	14.400.000.000	14.400.000.000	14.400.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(473.649.344.700)	(512.808.000.000)			(2.814.893.130.565)	(2.829.505.000.000)
<b>Cộng vay và nợ dài hạn</b>	<b>13.352.267.120.196</b>	<b>13.407.657.018.280</b>	<b>6.372.176.261.432</b>	<b>4.425.176.302.946</b>	<b>8.794.214.450.136</b>	<b>8.829.434.450.760</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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:

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trong vòng một năm	332.381.081.985	602.190.007.694
Trong năm thứ hai	873.624.258.376	964.248.416.759
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.301.683.818.457	1.150.893.043.164
Sau năm năm	2.457.472.941.447	4.448.292.990.837
	<b>6.965.162.100.265</b>	<b>7.165.624.458.454</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(332.381.081.985)	(602.190.007.694)
<b>Cộng</b>	<b>6.632.781.018.280</b>	<b>6.563.434.450.760</b>

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu thường

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trong vòng một năm	512.808.000.000	2.829.505.000.000
Trong năm thứ hai	1.381.000.000.000	285.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.243.876.000.000	831.000.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	<b>7.287.684.000.000</b>	<b>5.095.505.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(512.808.000.000)	(2.829.505.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(55.389.898.084)	(35.220.000.624)
<b>Cộng</b>	<b>6.719.486.101.916</b>	<b>2.230.779.999.376</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ được hoàn nhập 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 2020

**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)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CII2020\_02 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/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: 11%/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;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, cổ phần của công ty con thuộc sở hữu của CII.

*Trái phiếu CII012029\_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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 BOT 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 VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/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 của kỳ xác định lãi suất đó cộng 3,85%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, vốn góp của công ty con thuộc sở hữu của CII.
- 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 2020

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

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/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: 3 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Năm thứ 2, lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng trong mọi trường hợp 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 CII, quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 29/2020/HĐ-CII ngày 14/08/2020 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 VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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. Năm thứ 2, lãi suất được tính 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 CII;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

*Trái phiếu CII\_C\_BOND2020 với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/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 thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo;
- 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.

Đây là trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) nên được kế toán như trái phiếu thường.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)*Trái phiếu CII\_BOND2019\_01 với tổng mệnh giá phát hành là 370 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 370.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 2 năm 2019;
- Kỳ hạn: 3 năm;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 12 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: vốn góp của công ty con thuộc sở hữu của CII;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

*Trái phiếu BOND.CII.2020.01 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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. Năm thứ 2, lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm, nhưng trong mọi trường hợp 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 VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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. Năm thứ 2, lãi suất được tính bằng bình quân tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ tối đa không quá 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 2020

**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)*Trái phiếu CIIBOND20201 với tổng mệnh giá phát hành là 250 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.500;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 2 tháng 1 năm 2020;
- Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô 3.15.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

*Trái phiếu CI12020\_03 với tổng mệnh giá phát hành là 220 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 VND/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.200;
- 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: 19 tháng 03 năm 2020;
- Kỳ hạn: 13 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: tiền lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn, hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

*Trái phiếu CI1072022 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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 là 11%/năm, các kỳ sau bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong + 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 2020

**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)*Trái phiếu CII102021 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ VND*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 VND/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; có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 24 tháng 10 năm 2019;
- Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 4 kỳ tính lãi đầu là 11%/năm, các kỳ sau bằng lãi suất có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong + biên độ 4%/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 380 tỷ phát hành cho Ngân hàng VIB - chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:*

- Loại trái phiếu: trái phiếu thường không chuyển đổi;
- Mệnh giá: 380.000.000.000 VND;
- Ngày phát hành: 23 tháng 12 năm 2016;
- Thời hạn trái phiếu: 5 năm.
- Thanh toán lãi trái phiếu: lãi trái phiếu trả định kỳ 3 tháng một lần kể từ và bao gồm ngày phát hành cho đến khi hoàn thành các nghĩa vụ liên quan đến Trái phiếu;
- Lãi suất: Lãi suất trong 4 kỳ đầu tiên là 9%/năm. Các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất áp dụng theo lãi suất thả nổi điều chỉnh và được xác định bằng lãi huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của VIB + biên độ 2,8%/năm;
- Mục đích: 160 tỷ VND trái phiếu được sử dụng để đầu tư giai đoạn 2 dự án Củ Chi và 220 tỷ VND được sử dụng để góp vốn thành lập công ty con.

*Trái phiếu CII 41401 phát hành tháng 6 năm 2014*

- Mệnh giá: 1.000.000 VND;
- Tổng mệnh giá phát hành: 1.081.846.000.000 VND;
- Thời gian phát hành: tháng 6 năm 2014
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Đối tượng chào bán: Các cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên của Công ty;
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi trái phiếu: 12%/năm, được thanh toán 1 năm/lần kể từ ngày phát hành trái phiếu;
- Giá chuyển đổi: 11.000 VND/cổ phần;
- Phương thức chào bán: chào bán riêng lẻ;
- Ngày phát hành: ngày 23 tháng 6 năm 2014;
- Mục đích sử dụng vốn: Công ty đã sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu để đầu tư vào Công ty con và các dự án của Công ty.

Công ty đã tiến hành 6 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 1.072.836, tương đương tổng mệnh giá là 1.072.836.000.000 VND, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 97.520.334 cổ phiếu. Giá trị còn lại của trái phiếu đã hết quyền chuyển đổi, sẽ được hoàn trả lại cho nhà đầu tư và được trình bày là một khoản nợ ngắn hạn trên 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 2020

**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	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu 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
<b>Tại ngày</b>									
01/01/2019	2.830.432.730.000	418.479.467.361	5.968.432.055	(851.997.873.500)	6.660.084.447	217.516.506.623	2.361.191.108.664	2.725.232.942.798	7.713.483.398.448
Chuyển đổi trái phiếu	1.248.790.000	125.210.000	-	-	-	-	-	-	1.374.000.000
Kết chuyển quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	5.968.432.055	(5.968.432.055)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	177.269.941.824	326.007.909.681	503.277.851.505
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	1.114.323.688.325	1.114.323.688.325
(Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	(40.193.410.469)	(445.765.846.498)	(485.959.256.967)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(2.445.336)	(80.478.895)	(82.924.231)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	11.735.721.680	(22.250.296.144)	(15.243.941.082)	(25.758.515.546)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(1.318.694.019)	-	(147.263.982.227)	(148.582.676.246)
Tăng/(giảm) khác	-	3.320.629	-	-	-	399.440.104	(9.931.631.194)	6.745.064.952	(2.783.805.509)
<b>Tại ngày</b>									
31/12/2019	2.831.681.520.000	424.576.430.045	-	(851.997.873.500)	6.660.084.447	228.332.974.388	2.466.083.267.345	3.563.955.357.054	8.669.291.759.779



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND	Cổ phiếu quỹ (i) 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	2.466.083.267.345	3.563.955.357.054	8.669.291.759.779
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	293.326.213.399	244.636.863.055	537.963.076.454
Mua cổ phiếu quỹ trong năm (Lỗ)/lãi khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	(175.510.116.869)	-	-	-	-	(175.510.116.869)
Công ty con mua cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	(32.018.901.174)	(260.046.671.185)	(292.065.572.359)
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	(2.981.500.970)	(356.541.214.867)	(359.522.715.837)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(238.838.282.000)	(173.046.452.861)	(411.884.734.861)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	17.619.576.041	(70.468.944.671)	(12.102.685.233)	(64.952.053.863)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	1.002.514.920	(4.298.086.860)	(3.295.571.940)
Tặng/(giảm) khác	-	(3.320.629)	-	-	-	(9.583.795.456)	1.685.715.604	16.693.701.826	8.792.301.345
Tại ngày									
31/12/2020	2.831.681.520.000	424.573.109.416	-	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	236.368.754.973	2.417.790.082.453	3.019.353.968.529	7.908.919.529.449

(i) Trong năm, Công ty thực hiện mua thành công 9.000.000 cổ phiếu quỹ.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	283.168.152	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	283.168.152	283.168.152
+ Cổ phiếu phổ thông	283.168.152	283.168.152
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(44.329.870)	(35.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(44.329.870)	(35.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	238.838.282	247.838.282
+ Cổ phiếu phổ thông	238.838.282	247.838.282

**c. 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 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 16%. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc chi trả cổ tức 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 2020.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	2020 VND	2019 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	4.140.738.601.227	442.352.131.774
Doanh thu thu phí giao thông	723.594.912.726	722.325.161.820
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	639.503.039.365	208.966.966.314
Doanh thu cung cấp nước sạch	186.639.613.348	166.564.894.036
Doanh thu bán hàng	53.178.137.083	143.875.314.110
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	-	111.275.322.591
Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	10.653.603.989	7.610.939.274
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.900.888.928	45.755.109.194
	<b>5.790.208.796.666</b>	<b>1.848.725.839.113</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu dự án B.O.T	(20.499.760.616)	(20.309.398.448)
Hàng bán bị trả lại	(390.406.679.260)	(14.094.754.800)
Giảm giá hàng bán	-	(1.160.564.174)
	<b>(410.906.439.876)</b>	<b>(35.564.717.422)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.379.302.356.790</b>	<b>1.813.161.121.691</b>
<i>Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	640.942.747.584	83.678.048.182

**2. Giá vốn hàng bán**

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.075.548.366.223	333.442.049.426
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	259.175.955.880	230.031.574.928
Giá vốn hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	610.058.875.787	179.715.172.838
Giá vốn cung cấp nước sạch	205.963.022.584	198.126.676.891
Giá vốn hàng đã bán	47.991.965.143	143.732.098.570
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	-	111.275.322.591
Giá vốn cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	9.559.259.211	9.053.048.827
Giá vốn cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	23.921.331.903	37.534.794.028
<b>Cộng</b>	<b>4.232.218.776.731</b>	<b>1.242.910.738.099</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	2020 VND	2019 VND
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán (i)	546.910.076.012	760.495.602.424
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	387.810.465.025	180.416.776.455
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng BOT	286.215.011.015	200.935.875.692
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng BOT	38.204.480.617	-
Lãi khi thực hiện thanh lý công ty con	30.116.658.607	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	54.622.280.000	14.747.599.696
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã phát sinh	431.850.823	2.621.130
Doanh thu tài chính khác	389.331.606	-
<b>Cộng</b>	<b>1.344.700.153.705</b>	<b>1.156.598.475.397</b>

**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	159.343.978.437	96.818.948.288
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	54.622.280.000	10.320.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	497.157.203	-
<b>Cộng</b>	<b>214.463.415.640</b>	<b>107.138.948.288</b>

(i) Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính phát sinh trong năm bao gồm:

- Lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH City Garden Thủ Thiêm với giá trị là 533.243.662.212 đồng;
- Lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Cần Thơ với giá trị là 13.496.000.000 đồng;
- Lãi từ kinh doanh chứng khoán với giá trị là 170.413.800 đồng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	860.281.903.123	729.269.062.304
Chi phí hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh (i)	114.521.333.484	-
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	93.608.878.983	64.072.044.806
Chi phí mua lại trái phiếu	6.710.902.956	225.384.326.170
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	2.103.521.600	15.845.081.190
Lỗ do hợp nhất/thoái vốn công ty con	-	51.359.816.550
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá các khoản nợ cơ gốc ngoại tệ cuối năm	-	34.840.734.976
Chi phí tài chính khác	19.974.877.793	17.218.252.640
<b>Cộng</b>	<b>1.097.201.417.939</b>	<b>1.137.989.318.636</b>

*Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan***Chi phí lãi vay**

Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	172.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	2.650.384.766
<b>Cộng</b>	<b>172.000.000</b>	<b>2.650.384.766</b>

(i) Đây là khoản lợi nhuận dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi phân chia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án Sơn Tịnh như đã trình bày tại Thuyết minh số V.7.

**5. Chi phí bán hàng**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí môi giới, hoa hồng	122.820.032.502	3.424.952.596
Chi phí nhân viên	24.545.461.875	29.189.264.954
Chi phí khấu hao tài sản cố định	505.393.092	505.556.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	15.987.599.675	7.079.235.190
<b>Cộng</b>	<b>163.858.487.144</b>	<b>40.199.009.381</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	117.520.688.786	126.841.044.042
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	4.703.397.893	3.924.237.716
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	75.514.177.400	104.362.690.169
Thuế, phí và lệ phí	2.308.180.671	2.018.577.230
Chi phí dự phòng	39.764.584.842	12.676.953.593
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.576.355.446	25.564.801.638
Phân bổ lợi thế thương mại	238.611.024.026	238.611.024.025
Chi phí bằng tiền khác	94.099.032.771	28.396.112.624
<b>Cộng</b>	<b>604.097.441.835</b>	<b>542.395.441.037</b>

**7. Thu nhập khác**

	2020 VND	2019 VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng và chậm thanh toán	14.803.477.695	21.392.846.421
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản	14.000.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	4.595.433.400	426.368.085
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	255.000.000.000
Phân bổ khoản hỗ trợ của Nhà Nước	-	200.000.000.008
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	21.801.763.471
Thu nhập khác	27.520.391.289	1.779.217.626
<b>Cộng</b>	<b>60.919.302.384</b>	<b>500.400.195.611</b>

**8. Chi phí khác**

	2020 VND	2019 VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	7.301.934.617	2.262.907.124
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế và hợp đồng	1.865.016.897	11.958.420.003
Chi phí thiết kế, thi công văn phòng đã chuyển	-	2.938.696.999
Các khoản chi phí khác không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	13.441.386.596	9.815.391.933
<b>Cộng</b>	<b>22.608.338.110</b>	<b>26.975.416.059</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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**

	2020	2019
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	219.175.592.155	182.742.291.353
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (i)	(12.868.645.408)	(4.667.207.362)
<b>Cộng</b>	<b>206.306.946.747</b>	<b>178.075.083.991</b>

(i) Ngày 5 tháng 11 năm 2020, Chính Phủ đã công bố Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ("NĐ 132") thay thế Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 và Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 ("NĐ 20") về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết. NĐ 132 có hiệu lực áp dụng từ năm tài chính 2020, trong đó cho phép các doanh nghiệp áp dụng hồi tố cho các năm 2017, 2018 và 2019. Phần chênh lệch giữa số thuế phát sinh khi áp dụng NĐ 132 so với NĐ 20 được phép giảm trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2020.

Việc áp dụng Nghị định 132 đã làm cho số thuế phải nộp trong năm 2017, 2018 và 2019 giảm đi số tiền là 12.868.645.408 đồng và được giảm trừ vào số thuế năm nay.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	293.326.213.399	177.269.941.824
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(14.666.310.670)	(9.792.186.871)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>278.659.902.729</b>	<b>167.477.754.953</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	241.227.383	247.758.689
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.155</b>	<b>676</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên báo tài chính hợp nhất kỳ so sánh do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố lợi nhuận do sai sót của năm trước (*xem thêm tại Thuyết minh số VII.3*).

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính theo tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ.

**11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Yếu tố có tác động suy giảm đến lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty là các trái phiếu chuyển đổi. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định như sau:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	278.659.902.729	167.477.754.953
Cộng lãi của trái phiếu chuyển đổi	-	4.716.977.223
<b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>278.659.902.729</b>	<b>172.194.732.176</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	241.227.383	247.778.751
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu	-	11.806.753
<b>Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sau khi điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>241.227.383</b>	<b>259.585.504</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>-</b>	<b>663</b>

Lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ so sánh cũng đã được trình bày lại so với Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ so sánh do điều chỉnh lợi nhuận như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.10.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020***VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Ngày 9 tháng 4 năm 2019 Công ty đã đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") với tỷ lệ quyền biểu quyết là 50,45%. Công ty NBB chính thức trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này. Trước đó, vào ngày 23 tháng 3 năm 2018 đã xảy ra vụ cháy Chung cư Carina Plaza, tọa lạc tại số 1648 đường Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Chung cư Carina do Công ty Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh ("Công ty Hùng Thanh") - một công ty con do NBB sở hữu 95% vốn điều lệ - là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-Đ3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Hùng Thanh với sự hỗ trợ tài chính từ Công ty, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 104.438.750.348 đồng (trình bày tại Thuyết minh V.5). Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền.

Như đã thuyết minh ở V.20, Công ty đã ước tính một cách hợp lý số tiền sử dụng đất của Dự án Diamond Riverside với giá trị là 201 tỷ đồng và Dự án City Gate Towers với giá trị 120 tỷ đồng. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty vẫn chưa quyết toán tiền sử dụng đất để xác định chính xác số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể có sự khác biệt và chênh lệch so với ước tính kế toán khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty là 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 năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2020 VND	2019 VND
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</b>		
Hỗ trợ vốn	624.000.000.000	599.780.000.000
Góp vốn	28.579.205.479	-
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	179.000.000.000
Cán trừ thu tiền thi công vào nợ vay	-	130.980.409.900
Hoàn trả khoản hỗ trợ vốn	-	25.484.965.262
Nhận hỗ trợ vốn	-	25.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp</b>		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46.440.000.000	10.320.000.000
Cán trừ cổ tức phải thu và nợ vay phải trả	25.800.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	1.878.000.000
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:</b>		
	2020 VND	2019 VND
Lương	8.134.895.592	5.380.000.000
Thưởng	5.561.066.666	1.832.444.440
<b>Cộng</b>	<b>13.695.962.258</b>	<b>7.212.444.440</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán.

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã điều chỉnh hồi tố khoản tiền phạt chậm nộp thuế phát sinh từ trước năm 2015 chưa được ghi nhận với giá trị là 36.813.904.249 đồng. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến số liệu báo cáo đầu kỳ của Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

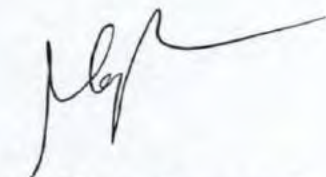
NGUỒN VỐN	Mã số	Điều chỉnh		
		Số đã báo cáo	hồi tố	Số điều chỉnh lại
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>20.543.022.273.089</b>	<b>36.813.904.249</b>	<b>20.579.836.177.338</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>11.472.174.859.109</b>	<b>36.813.904.249</b>	<b>11.508.988.763.358</b>
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	192.726.928.318	36.813.904.249	229.540.832.567
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>8.706.105.664.028</b>	<b>(36.813.904.249)</b>	<b>8.669.291.759.779</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>8.706.105.664.028</b>	<b>(36.813.904.249)</b>	<b>8.669.291.759.779</b>
1. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.491.193.381.827	(25.110.114.482)	2.466.083.267.345
2. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	3.575.659.146.821	(11.703.789.767)	3.563.955.357.054

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

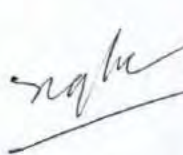
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Điều chỉnh		
		Số đã báo cáo	hồi tố	Số điều chỉnh lại
1. Thu nhập khác	31	518.973.991.208	(18.573.795.597)	500.400.195.611
2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61	195.843.737.421	(18.573.795.597)	177.269.941.824

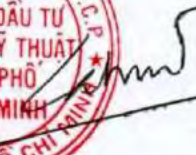


**Mai Thị Thu Phương**  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 01 năm 2021



**Nguyễn Thị Mai Hương**  
Kế toán trưởng

**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc