

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

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

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

**BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ 4/2022**

Tháng 01 năm 2023

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

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25,  
Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh  
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 26 /2022/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh hợp nhất quý 4/2022 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 2022 như sau:

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất là lãi 43,6 tỷ đồng, tăng 411,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh tăng do lợi nhuận gộp từ các dự án B.O.T tăng lên so với cùng kỳ năm trước, và từ các dự án bất động sản được bàn giao, đưa vào khai thác trong kỳ.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng trong khi chi phí từ hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước.

Chi tiết về Báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý 4 năm 2022 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 2022**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.260.036.329.989</b>	<b>10.497.488.947.013</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>287.246.471.579</b>	<b>689.231.766.880</b>
1. Tiền	111		196.615.643.821	516.001.766.880
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.630.827.758	173.230.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.14</b>	<b>628.443.484.003</b>	<b>660.130.510.209</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.14	615.576.040.000	615.576.040.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.14	12.867.444.003	44.554.470.209
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.617.114.916.938</b>	<b>4.379.715.984.597</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	886.397.569.362	944.543.542.534
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	255.789.661.779	657.404.927.082
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.086.808.712.810	1.639.953.510.616
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.559.604.188.150	1.269.254.413.082
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(171.485.215.163)	(131.440.408.717)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.640.844.348.740</b>	<b>4.549.360.587.837</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.640.844.348.740	4.549.360.587.837
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>86.387.108.729</b>	<b>219.050.097.490</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.756.027.658	24.576.324.622
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.871.208.941	168.294.376.930
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	20.759.872.130	26.179.395.938

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>21.335.590.555.776</b>	<b>20.372.684.240.100</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.902.042.802.734</b>	<b>3.680.489.322.166</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	4.898.132.446	5.714.125.446
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	3.334.429.786.068	1.735.379.786.068
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.562.714.884.220	1.939.395.410.652
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.524.479.024.229</b>	<b>9.414.667.128.172</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.716.939.201.062	2.107.408.549.281
- Nguyên giá	222		2.597.790.778.682	2.979.194.975.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(880.851.577.620)	(871.786.426.517)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	719.859.372
- Nguyên giá	225		-	1.140.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(421.049.719)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	6.807.539.823.167	7.306.538.719.519
- Nguyên giá	228		9.846.668.640.425	9.943.503.747.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.039.128.817.258)	(2.636.965.027.552)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>911.748.395.859</b>	<b>806.972.357.763</b>
- Nguyên giá	231		944.413.549.201	829.492.747.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.665.153.342)	(22.520.390.114)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	535.774.434.956	2.118.438.822.340
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.14</b>	<b>2.423.896.425.873</b>	<b>1.554.600.069.108</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	1.866.539.850.873	993.733.494.108
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	407.045.005.000	409.045.005.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(22.688.430.000)	(24.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	173.000.000.000	176.510.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.037.649.472.125</b>	<b>2.797.516.540.551</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.881.088.986.186	1.351.789.594.145
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	276.004.291.850	329.905.335.368
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.582.666.912	9.662.042.939
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	870.973.527.177	1.106.159.568.099
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>28.595.626.885.765</b>	<b>30.870.173.187.113</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

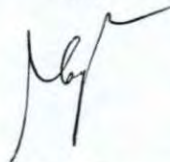
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022		01/01/2022	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>20.264.634.345.811</b>		<b>22.491.394.695.423</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.569.961.086.865</b>		<b>9.158.744.875.875</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	472.476.325.600		678.243.193.357	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	1.523.501.438.503		2.112.993.294.992	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	119.940.582.486		316.923.250.061	
4. Phải trả người lao động	314		41.747.613.572		40.427.433.243	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	142.799.027.392		459.829.959.029	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		322.363.116		197.405.557	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.097.195.450.686		1.640.593.279.289	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	5.166.411.914.093		3.861.378.173.874	
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-		7.272.727.273	
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.566.371.417		40.886.159.200	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.694.673.258.946</b>		<b>13.332.649.819.548</b>	
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.225.269.386		1.449.000.000	
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	1.186.521.839.031		41.764.177.247	
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	9.415.873.137.438		13.178.185.560.318	
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	89.053.013.091		107.498.589.796	
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-		3.752.492.187	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.330.992.539.954</b>		<b>8.378.778.491.690</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>8.330.992.539.954</b>		<b>8.378.778.491.690</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000		2.833.047.710.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000		2.833.047.710.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		560.590.824.176		426.449.919.416	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.696.158.388		6.660.084.447	
4. Cổ phiếu quỹ	415		(737.021.149.571)		(1.027.507.990.369)	
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		265.011.502.087		259.532.482.300	
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.493.374.324.089		2.325.716.631.161	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.834.500.314.924		2.265.725.219.686	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		658.874.009.165		59.991.411.475	
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.902.145.750.785		3.554.879.654.735	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>28.595.626.885.765</b>		<b>30.870.178.187.113</b>	



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

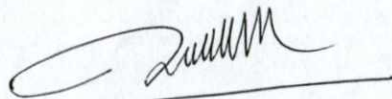
Đơn vị: VND

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	1.905.356.313.402	653.054.364.697	5.914.273.353.544	2.908.693.562.956
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	40.167.615.467	16.382.266.640	158.562.396.107	48.659.514.547
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.865.188.697.935</b>	<b>636.672.098.057</b>	<b>5.755.710.957.437</b>	<b>2.860.034.048.409</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.562.623.116.669	555.906.353.475	4.412.677.660.258	2.036.064.393.949
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>302.565.581.266</b>	<b>80.765.744.582</b>	<b>1.343.033.297.179</b>	<b>823.969.654.460</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	233.802.152.559	174.076.763.749	1.529.399.121.742	1.069.631.920.450
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	352.857.601.811	458.546.405.653	1.359.626.885.828	1.416.444.228.424
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		294.367.657.452	319.709.567.481	1.119.742.136.583	1.133.805.564.396
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14	50.737.205.828	(21.038.219.067)	80.043.520.664	5.533.244.673
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	21.943.038.405	19.443.331.638	76.865.705.532	62.945.222.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	134.766.038.608	120.471.578.775	463.653.011.680	494.236.687.562
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>77.538.260.829</b>	<b>(364.657.026.802)</b>	<b>1.052.330.336.545</b>	<b>(74.491.318.984)</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

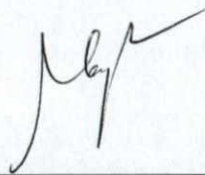
Đơn vị: VND

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	3.710.846.769	5.539.608.806	12.548.215.110	29.641.769.777
13. Chi phí khác	32	VI.8	501.221.403	46.057.004.129	7.270.826.587	60.963.028.764
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>3.209.625.366</b>	<b>(40.517.395.323)</b>	<b>5.277.388.523</b>	<b>(31.321.258.987)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>80.747.886.195</b>	<b>(405.174.422.125)</b>	<b>1.057.607.725.068</b>	<b>(105.812.577.971)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	30.817.469.383	39.729.802.691	129.672.246.294	210.768.343.468
17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.15	6.321.919.369	(76.914.482.819)	31.928.534.215	(74.504.553.104)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>43.608.497.443</b>	<b>(367.989.741.997)</b>	<b>896.006.944.559</b>	<b>(242.076.368.335)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.948.192.575	(366.480.378.279)	730.874.972.184	(332.403.202.642)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		39.660.304.868	(1.509.363.718)	165.131.972.375	90.326.834.307
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>		<b>5</b>	<b>(1.525)</b>	<b>2.784</b>



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023



**Mai Thị Thu Phương**  
Kế toán trưởng



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.057.607.725.068	(105.812.577.971)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	768.004.769.767	697.324.675.918
Các khoản dự phòng	03	77.237.684.666	78.656.494.249
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.594.506.267.463)	(578.524.206.216)
Chi phí lãi vay	06	1.256.567.400.584	1.275.996.440.071
Các khoản điều chỉnh khác	07	108.052.480.062	(41.938.476.966)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.672.963.792.684	1.325.726.155.525
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(355.264.074.826)	368.177.085.325
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	1.904.030.689.179	(1.002.988.601.241)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	74.488.439.245	297.220.402.714
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(219.888.375.304)	(108.525.059.772)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.560.327.667.577)	(1.505.492.108.440)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.426.025.921)	(213.409.578.238)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(43.421.014.390)	(42.365.384.383)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.310.155.763.090</b>	<b>(881.657.088.510)</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	(399.949.686.924)	(436.237.401.799)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	4.591.472.721	7.822.040.307
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.549.898.030.795)	(713.856.125.943)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	579.387.305.661	436.330.376.554
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(228.212.649.327)	(62.673.551.376)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.036.131.573.187	1.352.871.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	210.056.307.628	152.743.831.444
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(347.893.707.849)</b>	<b>737.000.266.187</b>

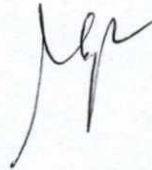
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022		2021	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	413.465.165.558			-
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.755.704.326.103		7.197.292.518.149	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.531.856.632.125)		(6.785.047.223.768)	
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(130.166.061)		(520.727.266)	
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.430.044.017)		(16.583.485.656)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.364.247.350.542)</b>		<b>395.141.081.459</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(401.985.295.301)</b>		<b>250.484.259.136</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>689.231.766.880</b>		<b>438.747.507.744</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>287.246.471.579</b>		<b>689.231.766.880</b>	



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.840.195.130.000 đồng, chia thành 284.019.513 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; kinh doanh bất động sản; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,82%	54,82%	54,79%	54,79%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (i)	50,62%	50,62%	50,61%	50,61%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,30%	89,30%	80,00%	80,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (ii)	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
6. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
7. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	98,85%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII) (iii)	0,00%	0,00%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
12. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	10,00%	10,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iv)	37,52%	37,52%	65,32%	65,32%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Ngày 21 tháng 03 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương của Công ty về việc thoái vốn tại Công ty SII.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

(iii) Thực hiện Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận cho Công ty được thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPIL), ngày 22 tháng 11 năm 2022 Công ty đã thoái toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại VPIL.

(iv) Thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB, ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49%. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này. Xem chi tiết ảnh hưởng của việc thoái vốn công ty con này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại Thuyết minh V.24.

**Đầu tư gián tiếp**

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b>						
<b>Công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuận Invest JSC)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	50,71%	50,36%	50,71%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
5. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	50,53%	50,53%	50,53%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
6. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b> (tiếp theo)						
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	0,00%	0,00%	89,98%	89,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
<b>Công ty liên doanh</b>						
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII</b>						
<b>Công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	50,98%	50,98%	50,98%	50,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku (ii)	49,00%	49,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

(i) Ngày 22 tháng 2 năm 2022, Công ty Cổ phần Hạ Tầng nước Sài Gòn đã thực hiện thoái 6% vốn trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn – Pleiku, giảm tỷ lệ sở hữu từ 55% xuống 49%. Theo đó Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku đã trở thành công ty liên kết tại ngày này. Xem chi tiết ảnh hưởng của việc thoái vốn công ty con này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại Thuyết minh V.24.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII E&amp;C</b>						
<b><u>Công ty con</u></b>						
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100%	100%	100%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
<b>Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>						
<b><u>Công ty con</u></b>						
1. Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

**Năm tài chính**

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

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**Ước tính kế toán**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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.

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.

**Thoái vốn công ty con**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

Trong trường hợp 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 phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

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

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

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

***Trình bày giá trị hợp lý***

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

***Nợ phải thu***

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

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

**Thuê tài sản**

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

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

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

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	7

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Cao ốc văn phòng	30	30
Trung tâm thương mại	30	30
Bãi giữ xe ô tô	30	N/A
Khu vực tiện ích	10 - 30	10 - 30

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

Chi phí đi vay của các dự án B.O.T là chi phí của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá tài sản hoặc chi phí lãi vay phát sinh trong giai đoạn khai thác hoàn vốn đầu tư. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ doanh thu thu phí khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động đối với các dự án Công ty làm chủ đầu tư hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

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

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

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí phải trả**

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

**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ*

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T*

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

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

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

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư*

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

*Doanh thu tài chính*

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

*Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

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

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

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

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí đi vay**

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

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì hình thức pháp lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	4.594.533.292	5.233.215.264
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	192.021.110.529	510.768.551.616
Các khoản tương đương tiền	90.630.827.758	173.230.000.000
<b>Cộng</b>	<b>287.246.471.579</b>	<b>689.231.766.880</b>

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	442.416.304.239	489.176.656.413
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	94.375.695.766	262.707.990.774
Ông Nguyễn Trường Sơn	77.292.777.591	225.272.241.697
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	8.582.938.175	25.030.249.077
Các đối tượng khác	8.499.980.000	12.405.500.000
Phải thu khách hàng khác	349.605.569.357	192.658.895.347
<b>Cộng</b>	<b>886.397.569.362</b>	<b>944.543.542.534</b>

**Trong đó, phải thu khách hàng là bên liên quan**

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	174.218.963.749	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	13.443.885	-
<b>Cộng</b>	<b>174.232.407.634</b>	<b>-</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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>175.029.626.248</b>	<b>167.802.222.337</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	137.105.476.846	137.105.476.846
Các đối tượng khác	37.924.149.402	30.696.745.491
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>80.760.035.531</b>	<b>489.602.704.745</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	24.692.801.367	42.179.351.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	772.664.670	58.015.234.986
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	-	192.841.775.900
Các đối tượng khác	55.294.569.494	196.566.342.492
<b>Cộng</b>	<b>255.789.661.779</b>	<b>657.404.927.082</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các đối tượng khác	4.898.132.446	5.714.125.446
<b>Tổng cộng</b>	<b>260.687.794.225</b>	<b>663.119.052.528</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	116.431.248.886	8.921.764.040
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	531.425.250.000	548.371.766.779
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	360.526.894.670	337.470.808.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc	280.533.337.120	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	255.693.954.441	189.522.813.365
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	238.012.797.161	230.321.207.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	6.326.730.000	180.313.730.000
Các đối tượng khác	297.858.500.532	145.031.420.761
<b>Cộng</b>	<b>2.086.808.712.810</b>	<b>1.639.953.510.616</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	3.261.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	-	-
Các đối tượng khác	72.550.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.334.429.786.068</b>	<b>1.735.379.786.068</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.421.238.498.878</b>	<b>3.375.333.296.684</b>

(\*) Chi tiết số dư với các bên liên quan:

**a. Ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	106.755.142.190	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	9.676.106.696	8.921.764.040
<b>Cộng</b>	<b>116.431.248.886</b>	<b>8.921.764.040</b>

**b. Dài hạn**

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận (iii)	1.900.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	1.361.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.261.879.786.068</b>	<b>1.735.379.786.068</b>

<b>Tổng cộng số dư với các bên liên quan</b>	<b>3.378.311.034.954</b>	<b>1.744.301.550.108</b>
--	--------------------------	--------------------------

(i) Đây là khoản hỗ trợ vốn để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận). Khoản này được đảm bảo bằng số 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 trong năm là 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc theo thỏa thuận.

(ii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lợi nhuận được phân chia từ hợp đồng là 10,5%/năm. Thời hạn hoàn trả khoản hợp tác đầu tư và lợi nhuận được phân chia không muộn hơn ngày cuối cùng của thời hạn hợp tác.

(iv) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian từ 3 năm đến 20 năm. Lãi suất từ 7%/năm đến 11%/năm.

**5. Phải thu khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	507.767.994.206	399.822.560.465
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	458.020.537.943	185.489.415.507
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	133.920.110.279	132.819.077.066
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	116.096.454.319	201.468.637.017
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	105.717.457.694	80.509.413.593
Phải thu người lao động	85.391.589.812	48.177.191.751
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	83.869.310.079
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	54.411.646.574
Các khoản phải thu khác	103.662.173.401	82.687.161.030
<b>Cộng</b>	<b>1.559.604.188.150</b>	<b>1.269.254.413.082</b>
<b>b. Phải thu dài hạn</b>		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (i)	1.232.603.576.503	1.365.864.100.666
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (ii)	891.882.450.878	481.485.313.094
Vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	357.304.068.524	-
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	45.079.571.959	39.732.537.404
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	35.845.216.356	52.313.459.488
<b>Cộng</b>	<b>2.562.714.884.220</b>	<b>1.939.395.410.652</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.122.319.072.370</b>	<b>3.208.649.823.734</b>
<b>Trong đó, phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	513.597.312.501	-
<b>Cộng</b>	<b>1.249.186.519.402</b>	<b>481.485.313.094</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.310.225.864.071	1.396.311.094.871
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	24.937.662.232	27.959.864.190
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	3.157.507.894	22.102.555.198
	<b>1.338.321.034.197</b>	<b>1.446.373.514.259</b>
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(105.717.457.694)	(80.509.413.593)
<b>Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới</b>	<b>1.232.603.576.503</b>	<b>1.365.864.100.666</b>

(ii) Chi tiết lãi phải thu dài hạn từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	156.293.243.977	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	-
<b>Cộng</b>	<b>891.882.450.878</b>	<b>481.485.313.094</b>

(iii) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển dự án. Thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi suất cố định khoán gộp theo hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể	Dự phòng
	VND	thu hồi VND	VND	VND	thu hồi VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	75.412.968.603	8.184.704.907	(67.228.263.696)	62.455.767.584	3.128.005.402	(59.327.762.182)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.376.718.884	-	(3.376.718.884)	3.376.718.884	225.465.191	(3.151.253.693)
Phải thu về cho vay	111.337.241.289	45.494.917.003	(65.842.324.286)	39.569.824.474	-	(39.569.824.474)
Phải thu ngắn hạn khác	38.037.908.297	3.000.000.000	(35.037.908.297)	64.170.524.544	34.778.956.176	(29.391.568.368)
<b>Cộng</b>	<b>228.164.837.073</b>	<b>56.679.621.910</b>	<b>(171.485.215.163)</b>	<b>169.572.835.486</b>	<b>38.132.426.769</b>	<b>(131.440.408.717)</b>

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

	2022	2021
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(131.440.408.717)</b>	<b>(80.498.529.701)</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	(78.325.504.844)	(56.327.744.956)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.087.820.178	5.385.865.940
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con	37.192.878.220	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(171.485.215.163)</b>	<b>(131.440.408.717)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	16.652.817.440	-	14.874.849.802	-
Công cụ, dụng cụ	1.330.315.066	-	1.473.743.132	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	521.416.277.360	-	4.353.927.865.704	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	<i>70.498.704.467</i>	-	<i>3.821.434.935.568</i>	-
<i>Các công trình xây dựng dở dang</i>	<i>385.590.334.642</i>	-	<i>460.936.031.003</i>	-
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>48.522.207.633</i>	-	<i>46.349.353.207</i>	-
<i>Chi phí dở dang của hoạt động khác</i>	<i>16.805.030.618</i>	-	<i>25.207.545.926</i>	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán (ii)	1.079.183.277.309	-	138.440.006.808	-
Thành phẩm	17.185.649.845	-	14.864.302.410	-
Hàng hóa	5.076.011.720	-	25.779.819.981	-
<b>Cộng</b>	<b>1.640.844.348.740</b>	-	<b>4.549.360.587.837</b>	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	70.498.704.467	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	-	2.371.775.138.186
Dự án Căn hộ tại số 152 Điện Biên Phủ	-	564.738.160.174
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	-	488.859.772.048
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	-	325.075.410.626
Các dự án khác	-	70.986.454.534
<b>Cộng</b>	<b>70.498.704.467</b>	<b>3.821.434.935.568</b>

(ii) Bất động sản hoàn thành chờ bán bao gồm các dự án sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	617.009.799.557	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	370.227.597.038	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	91.945.880.714	112.024.820.909
Các dự án khác	-	26.415.185.899
<b>Cộng</b>	<b>1.079.183.277.309</b>	<b>138.440.006.808</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	1.241.747.596
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	-	7.731.609.093
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	-	4.089.366.000
Chi phí khác chờ phân bổ	5.521.482.204	5.687.976.933
<b>Cộng</b>	<b>13.756.027.658</b>	<b>24.576.324.622</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	1.680.605.995.606	1.112.382.935.274
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	104.781.006.512	43.277.099.035
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	26.149.775.493	121.377.831.892
Chi phí khác chờ phân bổ	69.552.208.575	74.751.727.944
<b>Cộng</b>	<b>1.881.088.986.186</b>	<b>1.351.789.594.145</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.894.845.013.844</b>	<b>1.376.365.918.767</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	798.230.076.879	520.081.037.357
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	375.695.905.994	128.726.316.338
Dự án cầu Cổ Chiên	236.211.310.173	198.028.544.380
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	143.866.346.500	129.950.142.415
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	26.635.318.482	57.372.209.852
Các dự án khác	99.967.037.578	78.224.684.932
<b>Cộng</b>	<b>1.680.605.995.606</b>	<b>1.112.382.935.274</b>

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 12,46%; Dự án cầu Cổ Chiên là 18%; Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 22%; Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm là 18%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 8,66% áp dụng cho giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022 và 5,02% áp dụng cho giai đoạn 6 tháng cuối năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2022</b>	<b>483.917.117.065</b>	<b>284.838.470.692</b>	<b>2.201.749.976.137</b>	<b>8.689.411.904</b>	<b>2.979.194.975.798</b>
Mua trong năm	59.361.833	2.181.782.456	1.795.060.364	610.429.400	4.646.634.053
Đầu tư XD/CB hoàn thành	8.652.821.442	780.906.306	16.585.276.990	-	26.019.004.738
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.142.164.091	-	-	1.142.164.091
Chuyển từ hàng tồn kho	19.953.257.315	-	-	-	19.953.257.315
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(257.180.544.215)	(47.694.691.607)	(110.817.591.655)	(2.405.428.455)	(418.098.255.932)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.885.017.014)	(12.181.984.367)	-	(15.067.001.381)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>255.402.013.440</b>	<b>238.363.614.924</b>	<b>2.097.130.737.469</b>	<b>6.894.412.849</b>	<b>2.597.790.778.682</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>160.311.126.305</b>	<b>192.622.784.952</b>	<b>512.104.232.477</b>	<b>6.748.282.783</b>	<b>871.786.426.517</b>
Khấu hao trong năm	12.232.118.937	9.289.770.351	77.861.250.583	807.887.474	100.191.027.345
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	461.796.469	-	-	461.796.469
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(29.845.477.582)	(23.606.821.176)	(31.397.461.415)	(1.221.125.561)	(86.070.885.734)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.813.683.706)	(2.703.103.271)	-	(5.516.786.977)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>142.697.767.660</b>	<b>175.953.846.890</b>	<b>555.864.918.374</b>	<b>6.335.044.696</b>	<b>880.851.577.620</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>323.605.990.760</b>	<b>92.215.685.740</b>	<b>1.689.645.743.660</b>	<b>1.941.129.121</b>	<b>2.107.408.549.281</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>112.704.245.780</b>	<b>62.409.768.034</b>	<b>1.541.265.819.095</b>	<b>559.368.153</b>	<b>1.716.939.201.062</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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>	
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.140.909.091</b>
Tăng trong năm	1.255.000
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.142.164.091)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>421.049.719</b>
Khấu hao trong năm	40.746.750
Mua lại tài sản thuê tài chính	(461.796.469)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>719.859.372</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 01/01/2022</b>	<b>9.896.249.052.375</b>	<b>34.980.676.986</b>	<b>12.274.017.710</b>	<b>9.943.503.747.071</b>
Đầu tư XD/CB hoàn thành	97.303.061.335	-	-	97.303.061.335
Mua trong năm	-	-	740.000.000	740.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(34.147.527.986)	(4.992.446.819)	(39.139.974.805)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
Tặng khác	-	-	-	-
Giảm khác (ii)	(155.600.279.921)	-	-	(155.600.279.921)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>9.837.951.833.789</b>	<b>833.149.000</b>	<b>7.883.657.636</b>	<b>9.846.668.640.425</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.630.193.686.850</b>	<b>122.847.529</b>	<b>6.648.493.173</b>	<b>2.636.965.027.552</b>
Khấu hao trong năm	405.344.167.099	-	1.074.504.962	406.418.672.061
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	(4.116.969.100)	(4.116.969.100)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.035.537.853.949</b>	<b>122.847.529</b>	<b>3.468.115.780</b>	<b>3.039.128.817.258</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>7.266.055.365.525</b>	<b>34.857.829.457</b>	<b>5.625.524.537</b>	<b>7.306.538.719.519</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>6.802.413.979.840</b>	<b>710.301.471</b>	<b>4.415.541.856</b>	<b>6.807.539.823.167</b>

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

(ii) Giảm khác trong năm là giá trị giảm nguyên giá quyền thu phí dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận sau khi quyết toán với cơ quan nhà nước.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.554.447.842.158 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

**a. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.392.337.604.150 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao cho giai đoạn 6 tháng đầu năm 2022 là 26,08% và cho giai đoạn 6 tháng cuối năm là 16,3%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh sau khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 5 tháng 7 năm 2021. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 45% và sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết toán và đăng ký tỷ lệ với cơ quan thuế. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán với cơ quan Nhà nước.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.488.747.655.945 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 16,02%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với nguyên giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 581.124.875.017 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2008 giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy. Việc thu phí đã chính thức được thực hiện từ thời điểm 0h ngày 20 tháng 5 năm 2013. Thời gian thu phí của dự án dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 6 năm 2023. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 50%. Công ty đã đăng ký với Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về phương pháp và tỷ lệ khấu hao. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741**

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 672.113.302.847 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT 741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư từ ngày 1 tháng 9 năm 2011. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 7,77%.

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

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

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư theo hợp đồng B.O.T. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 23% doanh thu thu phí của dự án. 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.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (*chi tiết xem tại Thuyết minh V.22*).

**Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý****Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới**

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

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

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T có phần vốn hỗ trợ của Ngân sách Nhà Nước, được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 5 tháng 7 năm 2021 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 495.607.637.262 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 (i) VND	Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ (ii) VND	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>9.227.106.864</b>	<b>752.479.610.012</b>	-	<b>65.808.282.364</b>	<b>1.977.748.637</b>	<b>829.492.747.877</b>
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	69.187.067.726	15.554.490.212	21.160.631.504	105.902.189.442
Mua trong năm	-	-	-	80.194.762.379	-	80.194.762.379
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	(3.390.119.496)	-	-	(65.808.282.364)	(1.977.748.637)	(71.176.150.497)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>752.479.610.012</b>	<b>69.187.067.726</b>	<b>95.749.252.591</b>	<b>21.160.631.504</b>	<b>944.413.549.201</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>839.830.635</b>	<b>6.270.663.417</b>	-	<b>14.400.328.260</b>	<b>1.009.567.802</b>	<b>22.520.390.114</b>
Khấu hao trong năm	-	25.082.653.667	301.878.868	664.829.120	118.921.034	26.168.282.689
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	-	-	-	(14.987.746.065)	(1.035.773.396)	(16.023.519.461)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>839.830.635</b>	<b>31.353.317.084</b>	<b>301.878.868</b>	<b>77.411.315</b>	<b>92.715.440</b>	<b>32.665.153.342</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>8.387.276.229</b>	<b>746.208.946.595</b>	-	<b>51.407.954.104</b>	<b>968.180.835</b>	<b>806.972.357.763</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>721.126.292.928</b>	<b>68.885.188.858</b>	<b>95.671.841.276</b>	<b>21.067.916.064</b>	<b>911.748.395.859</b>

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm. Công ty đã sử dụng lô đất này để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.22).

(ii) Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án đã hoàn thành và bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4/2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng tài sản này để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (xem thêm tại thuyết minh V.22).

(iii) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày thoái vốn.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Giá trị hợp lý của Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ và quyền sử dụng đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được xác định lần lượt là 1.267 tỷ đồng và 39,859 tỷ đồng theo chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp có chức năng định giá phát hành. Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này. 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 của những tài sản này cao hơn giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo.

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

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	92.255.510.579	16.542.740.372
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	26.193.240.106	9.645.488.428
<b>Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản</b>	<b>66.062.270.473</b>	<b>6.897.251.944</b>

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	361.412.812.377	320.184.345.065
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	63.905.293.818	116.444.135.565
Giá trị quyền sử dụng đất nhận được từ hợp đồng B.T (i)	22.982.042.756	22.982.042.756
Dự án bất động sản NBB Garden III	-	814.910.144.026
Dự án bất động sản NBB II	-	771.036.319.519
Các dự án khác	87.474.286.005	72.881.835.409
<b>Cộng</b>	<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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** (tiếp theo)

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

	2022	2021
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.118.438.822.340</b>	<b>7.317.916.411.717</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	195.037.328.873	558.622.130.476
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(97.303.061.335)	(4.660.978.829.939)
Chuyển sang hàng tồn kho	(52.540.813.161)	(325.420.277.595)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(26.019.004.738)	(14.185.394.569)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(752.479.610.012)
Chuyển sang chi phí trả trước	(11.798.034.134)	-
Giảm do thoái vốn công ty con	(1.590.040.802.889)	-
Giảm khác	-	(5.035.607.738)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>

**14. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	831.072.077.286	38.094.933.546	827.175.623.998	908.383.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	681.675.453.790	102.844.492.862	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	103.344.000.000	109.508.893.389	103.344.000.000	62.305.487.009
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	44.100.000.000	(44.100.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.298.086.861	(4.298.086.861)	4.298.086.861	(4.298.086.861)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	-	-	4.579.636.245	(4.579.636.245)
<b>Cộng</b>	<b>1.664.489.617.937</b>	<b>202.050.232.936</b>	<b>939.397.347.104</b>	<b>54.336.147.004</b>
<b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b>		<b>1.866.539.850.873</b>		<b>993.733.494.108</b>

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 777 tỷ đồng, được xác định theo phương pháp chiết khấu dòng tiền. Phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này cho mục đích thuyết minh 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 2022

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

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Giá trị ghi nhận đầu năm</b>	<b>993.733.494.108</b>	<b>970.121.439.983</b>
<b>Thay đổi trong năm</b>	<b>872.806.356.765</b>	<b>23.612.054.125</b>
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	80.043.520.664	5.533.244.673
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>111.003.520.664</i>	<i>81.613.752.673</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(30.960.000.000)</i>	<i>(76.080.508.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	105.638.540.534	18.078.809.452
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	(210.300.076.659)	-
Thoái vốn Công ty NBB từ công ty con thành công ty liên kết (xem thuyết minh V.24)	897.424.372.226	-
<b>Giá trị ghi nhận cuối năm</b>	<b>1.866.539.850.873</b>	<b>993.733.494.108</b>

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	187.793.610.000	-	187.793.610.000	-
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức	143.153.395.000	-	143.153.395.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	29.700.000.000	(16.688.430.000)	29.700.000.000	(16.688.430.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	20.400.000.000	-	20.400.000.000	-
Công ty TNHH Golden Real Estate	19.998.000.000	-	19.998.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hifill	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>407.045.005.000</b>	<b>(22.688.430.000)</b>	<b>409.045.005.000</b>	<b>(24.688.430.000)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(24.688.430.000)	(3.000.000.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	(21.688.430.000)
Giảm trích lập dự phòng do thoái vốn công ty con	2.000.000.000	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(22.688.430.000)</b>	<b>(24.688.430.000)</b>
<b>d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	12.867.444.003	44.554.470.209
<b>b. Dài hạn</b>		
Trái phiếu	173.000.000.000	173.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	3.510.000.000
<b>Cộng</b>	<b>173.000.000.000</b>	<b>176.510.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>185.867.444.003</b>	<b>221.064.470.209</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lãi vốn chủ sở hữu dự án B.O.T (i) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (ii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế hoãn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>268.783.225.270</b>	-	-	<b>24.425.838.296</b>	<b>293.209.063.566</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(11.584.121.464)	-	-	(25.112.150.338)	(36.696.271.802)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>280.367.346.734</b>	-	-	<b>49.537.988.634</b>	<b>329.905.335.368</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	18.164.298.526	-	-	31.422.960.366	49.587.258.892
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	3.694.059.626	3.694.059.626
Tăng/giảm khác	-	-	-	619.725.000	619.725.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>262.203.048.208</b>	-	-	<b>13.801.243.642</b>	<b>276.004.291.850</b>
					-
<b>b. Thuế hoãn lại phải trả</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	-	<b>113.429.975.232</b>	<b>15.673.577.895</b>	<b>16.203.317.971</b>	<b>145.306.871.098</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(61.956.662.608)	3.894.740.791	20.253.640.515	(37.808.281.302)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	-	<b>51.473.312.624</b>	<b>19.568.318.686</b>	<b>36.456.958.486</b>	<b>107.498.589.796</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(17.346.059.167)	(6.828.318.686)	6.515.653.176	(17.658.724.677)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	-	<b>34.127.253.457</b>	<b>12.740.000.000</b>	<b>42.185.759.634</b>	<b>89.053.013.091</b>
<b>Tổng chi phí thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>					<b>31.928.534.215</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(i) Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trong giai đoạn đầu tư sẽ được giảm trừ vào doanh thu thu phí của dự án khi dự án đi vào hoạt động. Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong suốt thời gian đầu tư và sẽ được thu hồi dần trong suốt thời gian thu phí hoàn vốn tương ứng với giá trị giảm dần của lãi bảo toàn vốn chủ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.313.383.371.965 đồng (*chi tiết xem tại thuyết minh V.5*), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 262.203.048.208 đồng.

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

**16. Lợi thế thương mại**

	Giá trị ghi số VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	<u>2.571.469.443.106</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2022	1.465.309.875.007
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	235.186.040.922
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<u><b>1.700.495.915.929</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2022	1.106.159.568.099
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<u><b>870.973.527.177</b></u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	113.365.531.084	113.365.531.084	266.859.961.269	266.859.961.269
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	-	-	56.236.691.002	56.236.691.002
Các nhà cung cấp khác	359.110.794.516	359.110.794.516	355.146.541.086	355.146.541.086
<b>Cộng</b>	<b>472.476.325.600</b>	<b>472.476.325.600</b>	<b>678.243.193.357</b>	<b>678.243.193.357</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	924.501.569.613	2.075.144.261.757
Người mua là bên liên quan (*)	556.471.357.384	32.272.469.636
Các khách hàng khác	42.528.511.506	5.576.563.599
<b>Cộng</b>	<b>1.523.501.438.503</b>	<b>2.112.993.294.992</b>

**(\*) Chi tiết người mua trả tiền trước là bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	556.471.357.384	-
Công ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	32.272.469.636
<b>Cộng</b>	<b>556.471.357.384</b>	<b>32.272.469.636</b>

(i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tạm ứng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII 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 2022

**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**

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	31/12/2022 VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	4.552.396.470	10.395.432	64.731.514	2.770.486.112	1.836.246.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.062.610.615	3.157.500.877	1.161.840.225	725.898.070	18.341.051.893
Các khoản khác	564.388.853	349.914.853	368.099.797	-	582.573.797
<b>Cộng</b>	<b>26.179.395.938</b>	<b>3.517.811.162</b>	<b>1.594.671.536</b>	<b>3.496.384.182</b>	<b>20.759.872.130</b>
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	34.545.674.048	105.056.451.686	111.789.803.936	19.986.914.382	7.825.407.416
Thuế thu nhập doanh nghiệp	224.396.722.287	126.514.734.906	161.264.185.696	95.258.490.356	94.388.781.141
Thuế thu nhập cá nhân	11.876.091.011	24.828.993.184	23.629.113.258	5.833.049.126	7.242.921.811
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.641.736.061	3.568.537.790	-	-
Các khoản khác	45.177.960.986	24.307.173.157	17.289.571.141	41.712.090.884	10.483.472.118
<b>Cộng</b>	<b>316.923.250.061</b>	<b>283.349.088.994</b>	<b>317.541.211.821</b>	<b>162.790.544.748</b>	<b>119.940.582.486</b>

(i) Đây là giá trị thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí thi công công trình	78.259.627.761	40.170.617.817
Chi phí lãi vay phải trả	57.001.078.102	89.004.292.884
Tiền sử dụng đất các dự án bất động sản (*)	-	321.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	7.538.321.529	9.655.048.328
<b>Cộng</b>	<b>142.799.027.392</b>	<b>459.829.959.029</b>

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

Dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	-	201.000.000.000
Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	-	120.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>321.000.000.000</b>

Tiền sử dụng đất các dự án bất động sản phải nộp đầu kỳ là các dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB). Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái vốn trong NBB từ công ty con thành công ty liên kết.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.489.506.838.337	615.198.533.969
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	317.301.175.373	230.897.458.446
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược (i)	135.234.475.000	498.800.000
Quỹ bảo tri căn hộ	75.211.192.329	63.279.623.223
Các khoản thu hộ	25.203.871.036	24.317.243.167
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	-	641.855.913.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	54.737.898.611	64.545.706.984
<b>Cộng</b>	<b>2.097.195.450.686</b>	<b>1.640.593.279.289</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	27.985.747.773	32.281.000.953
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	9.483.176.294
<b>Cộng</b>	<b>1.186.521.839.031</b>	<b>41.764.177.247</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.283.717.289.717</b>	<b>1.682.357.456.536</b>

**Trong đó, phải trả khác là bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.219.986.684.469	-
------------------------------------	-------------------	---

(i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản nhận đặt cọc với số tiền 133.884.475.000 đồng để thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng một khoản đầu tư trong công ty con.

(ii) Số dư thể hiện khoản nhận góp vốn để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận của hợp đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	300.832.000.000	300.832.000.000	300.832.000.000
Ngân hàng BIDV	317.547.948.120	317.547.948.120	446.564.780.410	363.091.220.255	234.074.387.965	234.074.387.965
Ngân hàng VietinBank	173.190.171.660	173.190.171.660	216.590.171.660	116.400.000.000	73.000.000.000	73.000.000.000
Ngân hàng VPBank	-	-	-	707.303.784.209	707.303.784.209	707.303.784.209
Các công ty và cá nhân khác	667.097.657.123	667.097.657.123	1.599.751.979.655	1.712.493.940.766	779.839.618.234	779.839.618.234
Vay dài hạn đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i> )	424.864.882.923	424.864.882.923	-	-	939.961.140.086	939.961.140.086
Trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i> )	3.133.711.254.267	3.133.711.254.267	-	-	826.237.077.319	826.237.077.319
Nợ tài chính đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i> )	-	-	-	-	130.166.061	130.166.061
<b>Cộng</b>	<b>5.166.411.914.093</b>	<b>5.166.411.914.093</b>	<b>2.712.906.931.725</b>	<b>3.200.120.945.230</b>	<b>3.861.378.173.874</b>	<b>3.861.378.173.874</b>

**Trong đó, vay từ bên liên quan**

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	47.130.536.143	47.130.536.143	50.500.000.000	98.613.059.753	95.243.595.896	95.243.595.896
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán
		VND		VND		VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>6.330.676.990.632</b>	<b>6.330.676.990.632</b>	<b>1.609.876.614.001</b>	<b>2.196.450.145.181</b>	<b>6.402.154.264.649</b>	<b>6.402.154.264.649</b>
Ngân hàng Vietinbank	4.120.329.851.943	4.120.329.851.943	854.000.000.000	199.420.000.001	3.465.749.851.944	3.465.749.851.944
Ngân hàng BIDV	1.314.203.505.691	1.314.203.505.691	18.127.060.984	128.740.000.000	1.424.816.444.707	1.424.816.444.707
Ngân hàng TPBank	532.093.833.452	532.093.833.452	6.269.568.068	85.752.762.761	611.577.028.145	611.577.028.145
Ngân hàng HDBank	9.734.806.222	9.734.806.222	5.784.489.801	527.705.377.640	531.655.694.061	531.655.694.061
Ngân hàng ADB	1.648.848.014	1.648.848.014	-	1.099.234.000	2.748.082.014	2.748.082.014
Ngân hàng VPBank	-	-	-	169.016.237.351	169.016.237.351	169.016.237.351
Ngân hàng ACB	-	-	-	42.000.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	777.531.028.233	777.531.028.233	725.695.495.148	1.042.716.533.428	1.094.552.066.513	1.094.552.066.513
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(424.864.882.923)	(424.864.882.923)			(939.961.140.086)	(939.961.140.086)
<b>Nợ thuê tài chính</b>	-	-	-	<b>130.166.061</b>	-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	-	130.166.061	130.166.061	130.166.061
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	-	-	-		(130.166.061)	(130.166.061)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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)

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Giá trị có khả	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị có khả
	VND	năng thanh toán VND				
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>3.112.323.000.000</b>	<b>34.949.028.085</b>	<b>1.418.310.000.000</b>	<b>6.776.031.295.669</b>	<b>6.830.633.000.000</b>
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000	2.377.083.335	150.000.000.000	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	799.573.333.333	800.000.000.000	853.333.333	-	798.720.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	576.946.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	566.503.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	508.853.940.771	511.000.000.000	4.783.486.226	39.000.000.000	543.070.454.545	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	496.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	494.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	489.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	482.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	368.810.548.264	372.323.000.000	1.248.027.197	18.310.000.000	385.872.521.067	390.633.000.000
Trái phiếu NBBH2124001 (i)	-	-	-	350.000.000.000	350.000.000.000	350.000.000.000
Trái phiếu BOND.CII.2020.01	-	-	1.124.999.999	300.000.000.000	298.875.000.001	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	-	-	978.750.000	261.000.000.000	260.021.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	-	-	666.666.667	200.000.000.000	199.333.333.333	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	-	-	17.500.000	100.000.000.000	99.982.500.000	100.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(3.133.711.254.267)	(3.161.000.000.000)			(826.237.077.319)	(861.000.000.000)
<b>Cộng vay và nợ dài hạn</b>	<b>9.415.873.137.438</b>	<b>9.442.999.990.632</b>	<b>1.644.825.642.086</b>	<b>3.614.890.311.242</b>	<b>13.178.185.560.318</b>	<b>13.232.787.264.649</b>
<b>Trong đó, vay bên liên quan</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	416.063.100.930	416.063.100.930	562.911.347.948	146.848.247.018	-	-

(i) Phát sinh giảm là giá trị trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	424.864.882.923	940.091.306.147
Trong năm thứ hai	963.774.363.783	1.134.129.509.279
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.396.147.372.319	2.242.380.167.965
Sau năm năm	2.970.755.254.530	3.025.644.587.405
	<b>6.755.541.873.555</b>	<b>7.342.245.570.796</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(424.864.882.923)	(940.091.306.147)
<b>Cộng</b>	<b>6.330.676.990.632</b>	<b>6.402.154.264.649</b>

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	3.161.000.000.000	861.000.000.000
Trong năm thứ hai	1.590.000.000.000	3.350.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	2.330.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	<b>6.273.323.000.000</b>	<b>7.691.633.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(3.161.000.000.000)	(861.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(27.126.853.194)	(54.601.704.331)
<b>Cộng</b>	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>6.776.031.295.669</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CIIBOND2020\_02 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, không phải nợ thứ cấp;
- Ngày phát hành: 13 tháng 03 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, cổ phần của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Ngày 25 tháng 05 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 đồng.

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

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

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

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 800.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 28 tháng 07 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: áp dụng cho kỳ đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,85%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần và 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu, vốn góp của công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CIIBond2019\_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020\_03.

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

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 550.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 27 tháng 08 năm 2020;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty, quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 29/2020/HĐ-CII ngày 14 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Từ ngày 10 tháng 01 năm 2022 đến ngày 12 tháng 04 năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn 39.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 39.000.000.000 đồng.

*Trái phiếu CIIB2124002 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 21 tháng 10 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

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

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

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

Công ty đã tiến hành 4 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 21.553, tương đương tổng mệnh giá là 21.553.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 851.361 cổ phiếu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>2.831.681.520.000</b>	<b>424.573.109.416</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>245.952.550.429</b>	<b>2.310.477.430.254</b>	<b>2.993.775.093.642</b>	<b>7.785.611.797.819</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(332.403.202.642)	90.326.834.307	(242.076.368.335)
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	-	-	3.243.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	466.239.606.993	523.273.148.083	989.512.755.076
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(22.203.104.882)	(22.203.104.882)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	13.579.931.871	(62.556.289.602)	(4.101.787.288)	(53.078.145.019)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(56.040.913.842)	(26.190.529.127)	(82.231.442.969)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.833.047.710.000</b>	<b>426.449.919.416</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>259.532.482.300</b>	<b>2.325.716.631.161</b>	<b>3.554.879.654.735</b>	<b>8.378.778.491.690</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	730.874.972.184	165.131.972.375	896.006.944.559
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	-	-	18.310.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(69.722.094.437)	(52.852.014.356)	(122.574.108.793)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(137.209.690.294)	(137.209.690.294)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	5.515.093.728	(15.394.523.866)	(9.729.736.705)	(19.609.166.843)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(475.690.199.311)	(620.500.703.436)	(1.096.190.902.747)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	36.073.941	(36.073.941)	(2.410.461.642)	2.426.268.466	15.806.824
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>560.590.824.176</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>6.696.158.388</b>	<b>265.011.502.087</b>	<b>2.493.374.324.089</b>	<b>2.902.145.750.785</b>	<b>8.330.992.539.954</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	283.304.771
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(31.797.370)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143	238.974.901
+ Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901

**c. Cổ tức**

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 12%. Tùy thuộc vào tình hình tài chính của Công ty, việc chi trả cổ tức có thể bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tiếp theo.

**24. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc Công ty, trong kỳ Công ty đã thực hiện thoái vốn tại một số công ty con. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

**Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	579.840.494
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.167.871.675
Phải thu ngắn hạn khác	691.229.726
Thuế GTGT được khấu trừ	180.884.037
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(17.062.435)
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>5.602.763.497</b>
Giá chuyển nhượng	4.999.980.000
<b>Lỗ ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b> (xem thuyết minh VI.3)	<b>(602.783.497)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Ảnh hưởng của các giao dịch thanh lý/thoái vốn công ty con** (tiếp theo)*Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát***Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	80.278.846.073
Các tài sản ngắn hạn khác	839.077.929.311
Hàng tồn kho	1.006.617.149.328
Tài sản cố định hữu hình	216.545.971.850
Tài sản cố định vô hình	31.466.081.211
Bất động sản đầu tư	55.152.631.036
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.591.096.119.838
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.150.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.694.059.626
Tài sản dài hạn khác	1.724.388.703.926
Nợ ngắn hạn khác	(1.367.081.102.066)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(866.975.029.900)
Nợ dài hạn khác	(10.797.608.223)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(1.500.000.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(786.852.028)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(6.786.288.568)
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>1.812.040.611.414</b>
Giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư công ty liên kết	897.424.372.226
Giá chuyển nhượng	1.685.787.413.945
<b>Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b> <i>(xem thuyết minh VI.3)</i>	<b>771.171.174.757</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**24. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát** (tiếp theo)**Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku**

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	236.900.246
Các tài sản ngắn hạn khác	1.884.028.449
Tài sản cố định hữu hình	115.481.398.347
Tài sản cố định vô hình	3.556.924.494
Chi phí trả trước dài hạn	3.253.549
Nợ ngắn hạn khác	(2.383.398.391)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(127.682.119.686)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4.006.355.847
<b>Tài sản thuần có thể xác định được</b>	<b>(4.896.657.145)</b>
Giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư công ty liên kết	-
Giá chuyển nhượng	2.700.000.000
<b>Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b> (xem thuyết minh VI.3)	<b>7.596.657.145</b>

Ngoài ra, sau khi mất quyền kiểm soát, Công ty đã ghi nhận chi phí dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu về cho vay Công ty Pleiku đã loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất của các kỳ trước. Việc ghi nhận chi phí dự phòng nêu trên đã làm tăng khoản dự phòng phải thu khó đòi và chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ với giá trị là 28.741.593.429 đồng (xem thêm tại Thuyết minh số V.6 và VI.6).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	2022 VND	2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.661.845.352.446	1.229.145.922.988
Doanh thu thu phí giao thông	1.444.794.518.426	945.676.060.446
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	436.408.183.666	296.199.027.988
Doanh thu cung cấp nước sạch	216.150.082.043	195.976.006.392
Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.927.363.036	41.942.730.656
Doanh thu bán hàng	66.348.877.044	77.183.763.065
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	7.798.976.883	6.576.701.329
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
	<b>5.914.273.353.544</b>	<b>2.908.693.562.956</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(106.692.788.920)	(48.659.514.547)
Hàng bán bị trả lại	(51.869.607.187)	-
	<b>(158.562.396.107)</b>	<b>(48.659.514.547)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.755.710.957.437</b>	<b>2.860.034.048.409</b>
<b>Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	291.472.241.291	246.057.185.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	65.477.187.625	-
<b>Cộng</b>	<b>356.949.428.916</b>	<b>246.057.185.607</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.085.434.104.305	807.186.054.453
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	539.193.014.566	385.093.615.741
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	433.536.644.224	403.053.936.258
Giá vốn cung cấp nước sạch	227.230.912.872	213.739.753.743
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	51.137.763.961	43.439.455.922
Giá vốn hàng đã bán	71.116.596.355	63.067.160.901
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	5.028.623.975	4.491.066.839
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
<b>Cộng</b>	<b>4.412.677.660.258</b>	<b>2.036.064.393.949</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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**

	2022 VND	2021 VND
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	810.037.430.235	105.926.740.774
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	666.778.778.434	392.443.925.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46.325.755.176	76.080.508.000
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	5.839.359.419	32.077.366.456
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	370.000.000.000
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	-	90.597.991.513
Doanh thu tài chính khác	417.798.478	2.505.388.207
<b>Cộng</b>	<b>1.529.399.121.742</b>	<b>1.069.631.920.450</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	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	123.717.805.347	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	30.960.000.000	67.080.000.000
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	754.342.646	-
<b>Cộng</b>	<b>409.536.041.800</b>	<b>278.187.552.184</b>

**4. Chi phí tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.119.742.136.583	1.133.805.564.396
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	122.812.888.134	118.629.183.233
Chi phí hợp tác đầu tư các dự án	95.150.707.943	98.853.332.227
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	-	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	21.921.153.168	43.467.718.568
<b>Cộng</b>	<b>1.359.626.885.828</b>	<b>1.416.444.228.424</b>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	120.722.128.407	-
------------------------------------	-----------------	---



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	2022	2021
	VND	VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	41.543.870.003	21.194.888.216
Chi phí nhân viên	25.970.396.562	23.053.274.695
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.901.801.852	3.381.555.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	527.601.421	514.351.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	6.922.035.694	14.801.152.798
<b>Cộng</b>	<b>76.865.705.532</b>	<b>62.945.222.581</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2022	2021
	VND	VND
Phân bổ lợi thế thương mại	235.186.040.922	240.672.297.207
Chi phí nhân viên quản lý	94.611.950.001	119.951.652.491
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.693.926.488	2.739.134.317
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	18.950.857.407	48.620.059.072
Thuế, phí và lệ phí	792.754.640	1.373.519.854
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	69.377.341.261	40.552.969.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.358.757.697	25.804.188.942
Chi phí bằng tiền khác	7.681.383.264	14.522.865.952
<b>Cộng</b>	<b>463.653.011.680</b>	<b>494.236.687.562</b>

**7. Thu nhập khác**

	2022	2021
	VND	VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	2.149.296.850	9.855.508.733
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	201.851.580	2.974.236.358
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	-	13.917.579.620
Thu nhập khác	10.197.066.680	2.894.445.066
<b>Cộng</b>	<b>12.548.215.110</b>	<b>29.641.769.777</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	2022 VND	2021 VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	2.671.826.292	27.121.939.044
Lỗ thanh lý tài sản cố định	101.773.351	-
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn	-	21.333.079.201
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	4.589.120.000
Các khoản chi phí khác	4.497.226.944	7.918.890.519
<b>Cộng</b>	<b>7.270.826.587</b>	<b>60.963.028.764</b>

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	127.340.871.407	206.542.570.386
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.331.374.887	4.225.773.082
<b>Cộng</b>	<b>129.672.246.294</b>	<b>210.768.343.468</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	730.874.972.184	(332.403.202.642)
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(36.543.748.609)	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>694.331.223.575</b>	<b>(332.403.202.642)</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	249.406.541	238.880.274
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.784</b>	<b>(1.392)</b>

Lợi nhuận dùng để tính 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 để phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2021 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022.

Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty bao gồm các thành viên quản lý chủ chốt trong Ban điều hành, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp và gián tiếp như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc doanh nghiệp. 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:

	2022	2021
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày và các công ty con</b>		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	286.266.082.192	-
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	126.875.226.668	-
Hỗ trợ vốn	86.000.000.000	-
Mua bất động sản đầu tư	80.194.762.379	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.988.352.208	-
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</b>		
Hỗ trợ vốn	165.500.000.000	185.099.786.068
Góp vốn	3.896.453.288	18.078.809.452
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	98.613.059.753	44.246.032.176
Nhận tiền hỗ trợ vốn	50.500.000.000	139.489.628.072
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp</b>		
Nhận tiền cổ tức	30.960.000.000	67.080.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	4.400.000.000	-

Các giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh kể từ thời điểm Công ty NBB không còn là Công ty con của Công ty.

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

	2022	2021
	VND	VND
Lương	8.920.110.000	8.234.082.565
Thưởng	9.256.690.000	4.116.542.609
<b>Cộng</b>	<b>18.176.800.000</b>	<b>12.350.625.174</b>

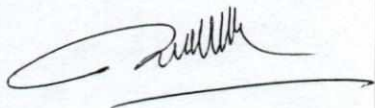
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

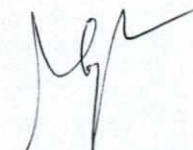
**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**2. 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 2021 đã được kiểm toán.



**Lý Huỳnh Trúc Giang**  
Người lập biểu



**Mái Thị Thu Phương**  
Kế toán trưởng



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023