

**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

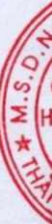
ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

\*\*\*\*\*

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

## **QUÝ 3 NĂM 2023**

Tháng 10 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 HCM

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**Số: 1193 /2023/CV-CII**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh trên báo cáo riêng quý 3/2023  
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 Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2023, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2023 của Công ty đạt 169,16 tỷ đồng, tăng 148,17 tỷ so với Quý 3/2022 (Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2022 của Công ty đạt 20,99 tỷ đồng), nguyên nhân chủ yếu là do tăng lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, tăng lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, cổ tức lợi nhuận được chia và giảm chi phí tài chính so với cùng kỳ năm trước.

Chi tiết về báo cáo tài chính quý 3 năm 2023 của Công ty CII, 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**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.531.740.198.127</b>	<b>4.981.598.511.406</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>43.387.450.182</b>	<b>25.029.897.668</b>
1. Tiền	111		43.387.450.182	25.029.897.668
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.12	<b>401.424.031.312</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		401.424.031.312	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.043.747.580.681</b>	<b>4.627.793.477.229</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	93.950.380.206	109.923.455.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	463.765.184.000	462.850.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.458.039.492.394	2.284.670.459.424
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.039.990.651.087	1.782.347.309.785
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>32.642.820.846</b>	<b>315.684.905.265</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	32.642.820.846	315.684.905.265
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.538.315.106</b>	<b>13.090.231.244</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	10.519.104.302	8.492.953.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4.477.370.460
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		19.210.804	119.906.845



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

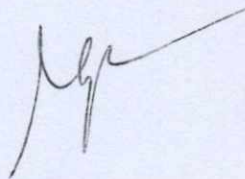
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>10.479.646.237.547</b>	<b>11.928.747.528.991</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.221.969.488.800</b>	<b>4.348.284.491.733</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	2.200.828.264.132	3.026.171.483.297
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.021.141.224.668	1.322.113.008.436
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.000.000</b>	<b>70.000.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	-
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.311.381.770)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	40.000.000	70.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.920.204.896)	(1.058.890.204.896)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>168.145.442.395</b>	<b>169.487.694.369</b>
- Nguyên giá	231		172.826.732.734	169.869.547.748
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.681.290.339)	(381.853.379)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9.102.467.774</b>	<b>8.413.682.524</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.102.467.774	8.413.682.524
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.12	<b>7.077.649.493.912</b>	<b>7.396.872.516.525</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.200.904.422.348	5.685.669.223.146
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.486.413.366.544	1.486.413.366.544
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		361.020.135.020	242.491.610.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		51.000.000.000	101.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.739.344.666</b>	<b>5.619.143.840</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.430.685.301	3.523.489.014
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	308.659.365	2.095.654.826
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>15.011.386.435.674</b>	<b>16.910.346.040.397</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.474.837.672.635</b>	<b>13.163.102.144.462</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.304.796.191.780</b>	<b>8.736.068.824.319</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.278.262.359	26.859.576.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	32.479.811.407	211.179.357.494
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	24.217.178.701	16.106.050.134
4. Phải trả người lao động	314		3.129.187.752	13.163.373.105
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	37.453.139.045	22.523.415.523
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.008.379.538.491	401.891.198.055
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	4.165.037.846.458	8.042.894.335.661
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.821.227.567	1.451.517.805
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.170.041.480.855</b>	<b>4.427.033.320.143</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.007.514.000.000	1.150.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	2.162.527.480.855	3.277.033.320.143
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.536.548.763.039</b>	<b>3.747.243.895.935</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>4.536.548.763.039</b>	<b>3.747.243.895.935</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000	2.840.195.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000	2.840.195.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	527.534.349.692
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(737.021.149.571)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.259.638.067	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.091.813.800.654	901.033.274.804
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		831.518.580.690	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		260.295.219.964	210.464.294.220
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>15.011.386.435.674</b>	<b>16.910.346.040.397</b>


Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

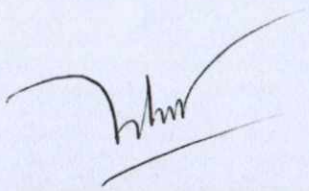


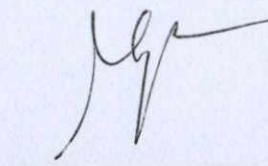
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29.354.034.546	-	395.730.193.092	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.513.024.000	-	3.513.024.000	-
3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	10		<b>25.841.010.546</b>	-	<b>392.217.169.092</b>	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.647.963.989	-	308.887.153.132	-
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		<b>1.193.046.557</b>	-	<b>83.330.015.960</b>	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	435.045.660.115	353.075.593.796	1.051.323.080.648	1.238.226.080.966
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	258.574.894.155	324.601.490.438	836.184.627.625	993.996.450.809
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		210.890.416.723	271.040.847.752	746.263.721.080	829.601.865.305
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	33.000.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.120.238.003	6.645.787.168	22.517.258.938	32.497.991.880
9. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	30		<b>169.543.574.514</b>	<b>21.828.316.190</b>	<b>275.918.210.045</b>	<b>211.731.638.277</b>
10. Thu nhập khác	31		105.409.931	40.909.091	290.418.113	125.727.274
11. Chi phí khác	32		4.733.342	41.894.741	11.188.375	41.894.741
12. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	40		<b>100.676.589</b>	<b>(985.650)</b>	<b>279.229.738</b>	<b>83.832.533</b>
13. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	50		<b>169.644.251.103</b>	<b>21.827.330.540</b>	<b>276.197.439.783</b>	<b>211.815.470.810</b>
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	447.373.110	830.483.451	14.115.224.358	830.483.451
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		31.104.349	-	1.786.995.461	-
15. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		<b>169.165.773.644</b>	<b>20.996.847.089</b>	<b>260.295.219.964</b>	<b>210.984.987.359</b>

  
 Nguyễn Văn Bích Ngọc  
 Người lập biểu

  
 Mai Thị Thu Phương  
 Kế toán trưởng

  
 Lê Quốc Bình  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	276.197.439.783	211.815.470.810
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	4.329.436.960	248.718.782
Các khoản dự phòng	3	(97.013.253.165)	-
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	(27.288.765)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(982.678.190.036)	(1.238.198.792.201)
Chi phí lãi vay	6	816.625.361.723	928.868.403.872
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	17.460.795.265	(97.293.487.502)
Tăng/giảm các khoản phải thu	9	25.549.185.413	(102.267.967.372)
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	283.042.084.419	-
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(25.831.475.665)	15.119.095.447
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	1.236.845.532	1.257.953.834
Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(401.424.031.312)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(790.644.951.045)	(1.023.005.194.337)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.282.005.591)	(8.745.885.602)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.387.637.295)	(12.681.842.105)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(908.281.190.279)</b>	<b>(1.227.617.327.637)</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	(3.645.970.236)	(4.106.272.400)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(933.549.737.993)	(3.129.683.395.141)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.742.404.112.821	3.136.642.941.578
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(26.888.350.000)	(142.305.534.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	591.521.306.000	927.113.960.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	664.329.763.102	575.753.862.948
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>3.034.171.123.694</b>	<b>1.363.415.562.985</b>

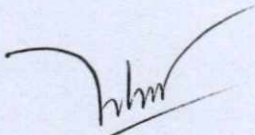


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

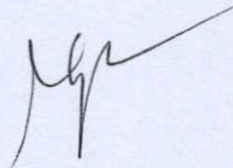
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	563.766.994.197	413.465.165.558
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	3.943.508.825.621	3.545.664.643.626
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(6.614.787.790.719)	(4.230.785.200.281)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(20.410.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(2.107.532.380.901)</b>	<b>(271.655.391.097)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>18.357.552.514</b>	<b>(135.857.155.749)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>25.029.897.668</b>	<b>172.826.310.097</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>43.387.450.182</b>	<b>36.969.154.348</b>



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 3 năm 2023

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 33 ngày 25 tháng 08 năm 2023 về việc thay đổi Ngày cấp thẻ căn cước công dân của Người đại diện theo pháp luật.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023: 35 (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023: 37).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

Tên công ty	30/09/2023		01/01/2023		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%	54,82%	54,82%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,30%	89,30%	89,30%	89,30%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. 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
4. 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
5. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. 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
7. 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
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. 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
10. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (i)	100%	100%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (ii)	N/A	N/A	50,62%	50,62%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC)	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
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	37,52%	37,52%	37,52%	37,52%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty con được thành lập mới vào ngày 7 tháng 3 năm 2023.

(ii) Thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 21 tháng 3 năm 2022 về chủ trương thoái vốn tại Công ty SII, đến ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phiếu tại công ty con này, giảm tỷ lệ sở hữu từ 50,62% xuống 12,36%. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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 ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 3 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác******Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

**Nợ phải thu**

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

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

Tăng, giảm số 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.

**Phải thu về cho vay**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền thu phí giao thông, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thu phí giao thông là tài sản cố định vô hình có được từ hợp đồng B.O.T được ký giữa Công ty và các cơ quan chủ quản của Nhà nước. Nguyên giá của tài sản được xác định theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là các chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư vào dự án theo hợp đồng đã ký.

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm trung tâm thương mại, bãi đậu xe ô tô và các khu vực tiện ích khác do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là trung tâm thương mại, bãi đậu xe ô tô và các khu vực tiện ích khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Bãi giữ xe ô tô	30	30
Khu vực tiện ích	30	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.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí di dời, sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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 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 riêng là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 3 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu 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 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 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.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)*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 riêng 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 kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

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

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

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

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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

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

**Hoạt động hợp tác đầu tư**

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

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

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	642.636.037	156.480.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	42.744.814.145	24.873.416.709
<b>Cộng</b>	<b>43.387.450.182</b>	<b>25.029.897.668</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	44.414.242.002	90.875.695.766
Ông Nguyễn Trường Sơn	35.477.758.702	77.292.777.591
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	3.936.503.300	8.582.938.175
Đối tượng khác	4.999.980.000	4.999.980.000
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	38.646.138.204	19.047.759.260
Khách hàng thuê bất động sản	10.890.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>93.950.380.206</b>	<b>109.923.455.026</b>

**Trong đó, phải thu các bên liên quan:**

Công ty TNHH Xây dựng - Thương Mại - Sản xuất Hùng Thanh

10.890.000.000

-

**3. Trả trước cho người bán**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (i) - bên liên quan	462.850.380.000	462.850.380.000
Nhà cung cấp khác	914.804.000	-
<b>Cộng</b>	<b>463.765.184.000</b>	<b>462.850.380.000</b>

(i) Đây là khoản trả trước liên quan đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận do CII B&R đang sở hữu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 3 năm 2023

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

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	390.558.687.114	1.115.629.493.151
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	314.551.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	288.749.059.304	260.013.706.794
Công ty CP Thương mại Nước giải khát Khánh An	232.980.238.099	238.012.797.161
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam	196.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	-	246.093.954.441
Phải thu các đối tượng khác	35.200.507.877	124.920.507.877
<b>Cộng</b>	<b>1.458.039.492.394</b>	<b>2.284.670.459.424</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	2.200.828.264.132	3.026.171.483.297
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.658.867.756.526</b>	<b>5.310.841.942.721</b>

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	385.576.194.089	570.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	3.032.493.025	270.053.493.151
Công ty TNHH MTV ĐT Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.950.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	275.126.000.000
	<b>390.558.687.114</b>	<b>1.115.629.493.151</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	1.921.079.786.068	1.900.879.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	279.748.478.064	400.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	543.265.247.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	57.026.449.681
	<b>2.200.828.264.132</b>	<b>3.026.171.483.297</b>
<b>Tổng cộng số dư với các bên liên quan</b>	<b>2.591.386.951.246</b>	<b>4.141.800.976.448</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	649.526.472.782	382.396.487.866
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	466.241.814.727	566.217.775.818
Cổ tức và lợi nhuận được chia	338.811.115.039	272.861.436.683
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	287.201.472.944	280.533.337.120
Vốn góp hợp tác đầu tư	181.773.301.802	158.773.301.802
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	46.982.603.297	42.635.000.000
Các khoản phải thu khác	20.426.000.000	29.902.100.000
<b>Cộng</b>	<b>2.039.990.651.087</b>	<b>1.782.347.309.785</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (ii)	1.014.339.758.768	927.099.206.225
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.801.465.900	37.709.733.687
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	357.304.068.524
<b>Cộng</b>	<b>1.021.141.224.668</b>	<b>1.322.113.008.436</b>
<b>Tổng cộng phải thu khác</b>	<b>3.061.131.875.755</b>	<b>3.104.460.318.221</b>

*Trong đó, phải thu các bên liên quan:*

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Lãi phải thu</b>	<b>1.130.753.380.143</b>	<b>1.199.261.843.847</b>
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	951.197.430.315	735.589.206.901
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	78.897.568.183	159.980.015.489
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	63.142.328.453	219.898.021.199
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	37.456.704.562	15.182.363.133
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	59.348.630	9.431.507
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	68.602.805.618
<b>Vốn góp hợp tác đầu tư</b>	<b>181.773.301.802</b>	<b>516.077.370.326</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	357.304.068.524
<b>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</b>	<b>336.645.720.006</b>	<b>270.696.041.650</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	317.975.150.481	270.696.041.650
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	18.670.569.525	-
<b>Cộng phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.649.172.401.951</b>	<b>1.986.035.255.823</b>

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	951.197.430.315	735.589.206.901
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	63.142.328.453	29.156.164.384
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	93.751.029.322
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	68.602.805.618
<b>Cộng</b>	<b>1.014.339.758.768</b>	<b>927.099.206.225</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

	30/09/2023			01/01/2023		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Số đầu kỳ	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(11.998.127.006)</b>	<b>(11.998.127.006)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	32.642.820.846	-	315.684.905.265	-
<b>Cộng</b>	<b>32.642.820.846</b>	<b>-</b>	<b>315.684.905.265</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 3 năm 2023

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

**8. Chi phí trả trước**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	10.504.737.635	1.280.000.000
Chi phí khác chờ phân bổ	14.366.667	258.408.485
Phí cam kết rút vốn	-	6.954.545.454
<b>Cộng</b>	<b>10.519.104.302</b>	<b>8.492.953.939</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	1.363.379.697	2.307.257.955
Phí cam kết rút vốn	844.444.448	944.444.447
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	222.861.156	271.786.612
<b>Cộng</b>	<b>2.430.685.301</b>	<b>3.523.489.014</b>
<b>Tổng cộng chi phí trả trước</b>	<b>12.949.789.603</b>	<b>12.016.442.953</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/09/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/09/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/09/2023	-	-	-

Toàn bộ tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn được sử dụng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/09/2023	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2023	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Khấu hao trong năm	-	30.000.000	30.000.000
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>1.058.840.204.896</b>	<b>80.000.000</b>	<b>1.058.920.204.896</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	70.000.000	70.000.000
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>

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

**11. Bất động sản đầu tư**

	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2023	58.854.872.686	93.125.336.444	17.889.338.618	169.869.547.748
Tăng trong kỳ	1.585.524.242	869.665.365	501.995.379	2.957.184.986
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>60.440.396.928</b>	<b>93.995.001.809</b>	<b>18.391.333.997</b>	<b>172.826.732.734</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2023	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
Khấu hao trong kỳ	1.127.513.827	2.817.507.248	354.415.885	4.299.436.960
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>1.371.991.612</b>	<b>2.878.049.022</b>	<b>431.249.705</b>	<b>4.681.290.339</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2023	58.610.394.901	93.064.794.670	17.812.504.798	169.487.694.369
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>59.068.405.316</b>	<b>91.116.952.787</b>	<b>17.960.084.292</b>	<b>168.145.442.395</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính dài hạn****a. Đầu tư vào công ty con**

	30/09/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-		1.500.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.716.842	1.289.202.020.116	-	5.391.558.942.000	105.716.842	1.290.394.536.116	-	5.708.709.468.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		1.000.020.000.000	-		1.000.020.000.000	-		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		751.300.000.000	-		751.300.000.000	-		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662	550.853.088.919	-		35.274.662	550.853.088.919	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-		28.181.425.563	-		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-		10.000.000.000	-		
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ		1.900.000.000	-			-		
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-		65.000.000	-		
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		-	-		32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000
<b>Cộng</b>		<b>5.200.904.422.348</b>	<b>-</b>			<b>5.685.669.223.146</b>	<b>-</b>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	30/09/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332	579.933.366.544	-	723.440.641.000	37.581.332	579.933.366.544	(97.013.253.165)	482.920.116.200
<b>Cộng</b>		<b>1.486.413.366.544</b>	<b>-</b>			<b>1.486.413.366.544</b>	<b>(97.013.253.165)</b>	

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000	-		6.000.000	187.793.610.000	-	
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	7.974.300	118.528.525.020	-	169.055.160.000		-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000	-			19.998.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
<b>Cộng</b>		<b>361.020.135.020</b>	<b>(21.688.430.000)</b>			<b>242.491.610.000</b>	<b>(21.688.430.000)</b>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Trái phiếu	51.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu đã được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con.

**e. Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2023			01/01/2023				
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Tasco	17.320.000	401.424.031.312		424.340.000.000		-	-	

**Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:**

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Số đầu kỳ	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	(777.433.200)	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	97.790.686.365	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(21.688.430.000)</b>	<b>(21.688.430.000)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại**Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản  
VND

Tại ngày 01/01/2022

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 01/01/2023

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ

Tại ngày 30/09/2023

2.095.654.826

**2.095.654.826**

(1.786.995.461)

**308.659.365****14. Phải trả người bán ngắn hạn**

30/09/2023

01/01/2023

	30/09/2023		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Thái Sơn	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379
Phải trả các bên liên quan (*)	3.853.980	3.853.980	24.993.904.440	24.993.904.440
Nhà cung cấp khác	-	-	591.263.723	591.263.723
<b>Cộng</b>	<b>1.278.262.359</b>	<b>1.278.262.359</b>	<b>26.859.576.542</b>	<b>26.859.576.542</b>

**Trong đó, phải trả cho các bên liên quan**

Công ty TNHH Đầu tư

Cao ốc Điện Biên Phủ

Công ty Cổ phần Đầu

tư Cầu đường CII

Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo

Trâm

**Cộng**

3.853.980

3.853.980

-

-

-

24.988.350.000

24.988.350.000

-

2.777.220

2.777.220

-

2.777.220

2.777.220

**3.853.980****3.853.980****24.993.904.440****24.993.904.440****15. Người mua trả tiền trước**

30/09/2023

01/01/2023

VND

VND

Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản

30.865.936.534

209.565.482.621

Các khách hàng khác

1.613.874.873

1.613.874.873

**Cộng****32.479.811.407****211.179.357.494**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/09/2023 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế GTGT	100.696.041	100.696.041	-	-
Các loại thuế khác	19.210.804	-	-	19.210.804
<b>Cộng</b>	<b>119.906.845</b>	<b>100.696.041</b>	<b>-</b>	<b>19.210.804</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	14.282.005.591	14.115.224.358	14.282.005.591	14.115.224.358
Thuế TNCN	1.824.044.543	4.444.833.603	4.529.841.318	1.739.036.828
Thuế GTGT	-	12.001.510.005	3.638.592.490	8.362.917.515
Thuế nhà thầu	-	3.074.072.676	3.074.072.676	-
Các loại thuế khác	-	14.685.084	14.685.084	-
<b>Cộng</b>	<b>16.106.050.134</b>	<b>33.650.325.726</b>	<b>25.539.197.159</b>	<b>24.217.178.701</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí thi công công trình	21.309.489.480	19.664.715.523
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	15.629.449.565	2.145.000.000
Chi phí khác	514.200.000	713.700.000
<b>Cộng</b>	<b>37.453.139.045</b>	<b>22.523.415.523</b>

**18. Phải trả khác**

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận vốn hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000	-
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	242.910.801.224	231.294.818.810
Nhận đặt cọc	213.884.475.000	133.884.475.000
Các khoản phải trả khác	66.584.262.267	33.934.804.245
<b>Cộng</b>	<b>2.008.379.538.491</b>	<b>401.891.198.055</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh, đầu tư	2.007.490.000.000	1.150.000.000.000
Nhận đặt cọc	24.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.007.514.000.000</b>	<b>1.150.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng phải trả khác</b>	<b>4.015.893.538.491</b>	<b>1.551.891.198.055</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**18. Phải trả khác** (tiếp theo)*Trong đó, phải trả các bên liên quan như sau:*

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh và đầu tư</b>	<b>3.629.798.045.245</b>	<b>1.167.432.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.049.838.660.000	1.167.432.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.579.959.385.245	-
<b>Chi phí sử dụng vốn</b>	<b>24.292.568.738</b>	<b>7.354.017.414</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	14.132.848.110	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	6.570.694.163	4.660.959.036
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII	2.319.389.489	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	856.986.301	1.611.041.096
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	291.706.575	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	116.053.689	-
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	4.890.411	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	170.444.679
<b>Các khoản thu hộ</b>	<b>6.869.000.000</b>	<b>6.869.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.869.000.000	6.869.000.000
<b>Phải trả khác</b>	<b>27.771.010.000</b>	<b>2.777.100.000</b>
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	27.771.010.000	2.777.100.000
<b>Cộng phải trả các bên liên quan</b>	<b>3.688.730.623.983</b>	<b>1.184.432.117.414</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/09/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	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
Vay các bên liên quan (*)	2.773.345.011.327	2.773.345.011.327	2.179.135.971.126	3.718.155.185.158	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359
Vay các công ty chứng khoán	154.847.424.534	154.847.424.534	752.398.957.991	597.551.533.457	-	-
Vay các cá nhân và tổ chức khác	45.403.491.066	45.403.491.066	13.967.491.066	37.736.000.000	69.172.000.000	69.172.000.000
Vay các ngân hàng thương mại	1.000.000.000	1.000.000.000	23.137.621.918	472.137.621.918	450.000.000.000	450.000.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem <i>Thuyết minh b</i> )	117.646.856.035	117.646.856.035			77.646.856.035	77.646.856.035
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i> )	1.090.000.000.000	1.090.000.000.000			3.161.000.000.000	3.161.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem <i>Thuyết minh b</i> )	(17.204.936.504)	(17.204.936.504)			(27.288.745.733)	(27.288.745.733)
<b>Cộng</b>	<b>4.165.037.846.458</b>	<b>4.165.037.846.458</b>	<b>2.968.640.042.101</b>	<b>4.825.580.340.533</b>	<b>8.042.894.335.661</b>	<b>8.042.894.335.661</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)

(\*) Chi tiết vay các bên liên quan

	30/09/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	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
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.099.426.895.491	2.099.426.895.491	1.529.716.068.089	2.249.344.166.838	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	265.220.783.478	265.220.783.478	176.500.000.000	50.779.594.562	139.500.378.040	139.500.378.040
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	179.944.962.454	179.944.962.454	33.015.093.267	225.986.367.259	372.916.236.446	372.916.236.446
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	142.431.093.076	142.431.093.076	314.672.000.000	1.058.321.520.356	886.080.613.432	886.080.613.432
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	50.339.809.770	50.339.809.770	117.232.809.770	86.593.000.000	19.700.000.000	19.700.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	27.981.467.058	27.981.467.058	-	-	27.981.467.058	27.981.467.058
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143	47.130.536.143
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.773.345.011.327</b>	<b>2.773.345.011.327</b>	<b>2.179.135.971.126</b>	<b>3.718.155.185.158</b>	<b>4.312.364.225.359</b>	<b>4.312.364.225.359</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	30/09/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	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
<b>Các khoản vay</b>						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	183.817.362.703	183.817.362.703	11.000.000.000	-	172.817.362.703	172.817.362.703
Vay các ngân hàng thương mại	90.000.000.003	90.000.000.003	-	6.666.666.666	96.666.666.669	96.666.666.669
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng	(117.646.856.035)	(117.646.856.035)			(77.646.856.035)	(77.646.856.035)
	<b>156.170.506.671</b>	<b>156.170.506.671</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>6.666.666.666</b>	<b>191.837.173.337</b>	<b>191.837.173.337</b>
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Trái phiếu CII012029_G	1.131.855.048.034	1.150.000.000.000	2.592.135.996	-	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000
Trái phiếu CII B2124001	584.778.500.000	590.000.000.000	7.832.250.000	-	576.946.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII B2124002	498.000.000.000	500.000.000.000	1.500.000.000	-	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII B2024009	494.750.000.000	500.000.000.000	5.250.000.000	-	489.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	369.768.489.646	372.323.000.000	957.941.382	-	368.810.548.264	372.323.000.000
Trái phiếu CII BOND2020-04	-	-	426.666.667	800.000.000.000	799.573.333.333	800.000.000.000
Trái phiếu CII BOND2020_02	-	-	539.583.333	1.850.000.000.000	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	-	-	2.146.059.229	511.000.000.000	508.853.940.771	511.000.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(1.090.000.000.000)	(1.090.000.000.000)			(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	17.204.936.504	-			27.288.745.733	-
	<b>2.006.356.974.184</b>	<b>2.022.323.000.000</b>	<b>21.244.636.607</b>	<b>3.161.000.000.000</b>	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>3.112.323.000.000</b>
<b>Cộng vay và trái phiếu</b>	<b>2.162.527.480.855</b>	<b>2.178.493.506.671</b>	<b>32.244.636.607</b>	<b>3.167.666.666.666</b>	<b>3.277.033.320.143</b>	<b>3.304.160.173.337</b>
<b>Trong đó vay bên liên quan</b>						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu	40.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	29.000.000.000	29.000.000.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:***Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn*

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	117.646.856.035	77.646.856.035
Trong năm thứ hai	92.837.173.332	42.333.333.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	39.999.999.996	119.503.839.996
Sau năm năm	23.333.333.343	30.000.000.009
	<b>273.817.362.706</b>	<b>269.484.029.372</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(117.646.856.035)	(77.646.856.035)
<b>Cộng</b>	<b>156.170.506.671</b>	<b>191.837.173.337</b>

*Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu*

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	1.090.000.000.000	3.161.000.000.000
Trong năm thứ hai	500.000.000.000	1.590.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	372.323.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	<b>3.112.323.000.000</b>	<b>6.273.323.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(1.090.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(15.966.025.816)	(27.126.853.194)
<b>Cộng</b>	<b>2.006.356.974.184</b>	<b>3.085.196.146.806</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 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 RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.833.047.710.000</b>	<b>393.393.444.932</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>215.502.291.010</b>	<b>690.568.980.584</b>	<b>3.105.004.436.157</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	210.984.987.359	210.984.987.359
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.075.980.000	11.040.020.000	-	-	-	18.116.000.000
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	<b>2.840.123.690.000</b>	<b>527.411.789.692</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>215.502.291.010</b>	<b>901.553.967.943</b>	<b>3.747.570.589.074</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(520.693.139)	(520.693.139)
Chuyển đổi trái phiếu	71.440.000	122.560.000	-	-	-	194.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>527.534.349.692</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>215.502.291.010</b>	<b>901.033.274.804</b>	<b>3.747.243.895.935</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>527.534.349.692</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>215.502.291.010</b>	<b>901.033.274.804</b>	<b>3.747.243.895.935</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	260.295.219.964	260.295.219.964
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	34.757.347.057	(34.757.347.057)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(34.757.347.057)	(34.757.347.057)
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>354.280.194.318</b>	<b>-</b>	<b>250.259.638.067</b>	<b>1.091.813.800.654</b>	<b>4.536.548.763.039</b>

(i) Mức trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2022 được thực hiện theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 5 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	30/09/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	284.019.513	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	252.222.143
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**c. Cổ tức**

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. 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 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023.

Cổ tức năm 2023 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

## 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	25.988.580.000	-	385.699.284.000	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	3.300.000.000	-	9.900.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	65.454.546	-	130.909.092	-
<b>Cộng</b>	<b>29.354.034.546</b>	<b>-</b>	<b>395.730.193.092</b>	<b>-</b>

*Trong đó, doanh thu phát sinh từ các giao dịch với các bên liên quan:***Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Công ty TNHH Xây dựng - Thương Mại - Sản xuất Hùng Thanh	3.300.000.000	-	9.900.000.000	-
--	---------------	---	---------------	---

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>(3.513.024.000)</b>	<b>-</b>	<b>(3.513.024.000)</b>	<b>-</b>
--	------------------------	----------	------------------------	----------

**Doanh thu thuần**

	<b>25.841.010.546</b>	<b>-</b>	<b>392.217.169.092</b>	<b>-</b>
--	-----------------------	----------	------------------------	----------

## 2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	23.208.107.832	-	304.587.716.172	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.439.856.157	-	4.299.436.960	-
<b>Cộng</b>	<b>24.647.963.989</b>	<b>-</b>	<b>308.887.153.132</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	203.961.127.122	145.000.000.000	265.773.540.031	317.657.454.593
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	162.439.642.381	170.716.993.029	559.981.073.547	535.313.286.255
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	68.644.890.612	37.358.600.767	225.568.467.070	385.228.051.353
Doanh thu tài chính khác	-	-	-	27.288.765
<b>Cộng</b>	<b>435.045.660.115</b>	<b>353.075.593.796</b>	<b>1.051.323.080.648</b>	<b>1.238.226.080.966</b>

*Trong đó, doanh thu phát sinh từ các giao dịch với các bên liên quan:*

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>203.961.127.122</b>	<b>145.000.000.000</b>	<b>265.773.540.031</b>	<b>317.657.454.593</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	167.954.431.200	-	167.954.431.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	36.006.695.922	-	66.819.108.831	37.657.454.593
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	145.000.000.000	25.000.000.000	235.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	6.000.000.000	45.000.000.000
<b>Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn</b>	<b>114.543.208.638</b>	<b>135.672.497.174</b>	<b>418.400.901.885</b>	<b>446.251.782.662</b>
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	74.695.136.247	65.383.741.143	215.608.223.414	186.857.907.061
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	20.300.851.585	8.325.051.585	104.623.404.965	24.619.455.546
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	11.335.499.081	1.527.671.235	39.601.252.505	11.659.933.297
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	8.180.772.410	23.530.945.142	33.985.979.588	125.101.377.499
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	30.949.315	-	49.917.123	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	15.428.038.431	12.509.907.303	38.374.720.355
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	14.144.829.690	12.014.385.661	40.369.302.630
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	7.332.219.948	-	11.204.507.061
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	-	7.831.326	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	-	-	8.064.579.213
<b>Cộng doanh thu từ bên liên quan</b>	<b>318.504.335.760</b>	<b>280.672.497.174</b>	<b>684.174.441.916</b>	<b>763.909.237.255</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

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

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Chi phí lãi vay	210.890.416.723	271.040.847.752	746.263.721.080	829.601.865.305
Chi phí hợp tác kinh doanh	59.493.000.000	25.568.000.000	110.485.000.000	61.363.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	17.803.538.260	25.714.988.966	63.307.095.190	97.999.871.901
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(32.023.355.365)		(97.013.253.165)	-
Chi phí tài chính khác	2.411.294.537	2.277.653.720	13.142.064.520	5.031.713.603
<b>Cộng</b>	<b>258.574.894.155</b>	<b>324.601.490.438</b>	<b>836.184.627.625</b>	<b>993.996.450.809</b>

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

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>122.762.616.627</b>	<b>101.596.307.302</b>	<b>364.410.749.562</b>	<b>271.624.022.332</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	105.203.180.470	77.267.095.055	291.048.751.783	207.899.411.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	6.904.936.608	3.561.720.758	15.663.707.516	9.021.380.318
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	4.828.584.623	-	18.959.339.316	8.334.775.515
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	3.427.414.302	17.004.929.326	30.234.474.529	37.167.274.863
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	893.050.170	485.315.069	2.600.657.982	485.315.069
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	856.986.301	642.739.726	2.535.328.767	817.397.260
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	643.573.742	643.573.742	1.909.735.127	1.909.735.127
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	1.839.950.197	1.453.864.131	4.069.268.322
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	4.890.411	-	4.890.411	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	65.773.608	-	1.666.613.619
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	-	85.209.821	-	252.850.883
<b>Chi phí hợp tác đầu tư các dự án</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	59.493.000.000	25.568.000.000	110.485.000.000	61.363.000.000
<b>Cộng chi phí từ bên liên quan</b>	<b>182.255.616.627</b>	<b>127.164.307.302</b>	<b>474.895.749.562</b>	<b>332.987.022.332</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.047.608.870	4.956.444.901	12.328.403.199	23.776.884.063
Chi phí đồ dùng văn phòng	52.148.258	51.492.870	144.307.273	147.821.032
Chi phí khấu hao	10.000.000	82.906.284	30.000.000	248.718.782
Thuế, phí và lệ phí	86.088.081	116.484.004	178.772.923	521.581.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.256.730.544	1.120.859.109	8.661.369.243	6.908.808.499
Chi phí bằng tiền khác	667.662.250	317.600.000	1.174.406.300	894.177.778
<b>Cộng</b>	<b>8.120.238.003</b>	<b>6.645.787.168</b>	<b>22.517.258.938</b>	<b>32.497.991.880</b>

*Trong đó, chi phí phát sinh từ các giao dịch với các bên liên quan:***Chi phí thuê văn phòng**

Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	317.624.335	315.553.011	968.077.323	960.769.730
--	-------------	-------------	-------------	-------------

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>276.197.439.783</b>	<b>211.815.470.810</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:</b>		
Trừ: Các khoản chi phí không được trừ	46.528.800.025	142.548.511.708
Cộng: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(265.773.540.031)	(492.704.094.593)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>56.952.699.777</b>	<b>(138.340.112.075)</b>
Lỗi tính thuế năm trước mang sang	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>56.952.699.777</b>	<b>(138.340.112.075)</b>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	15.902.219.819	-
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua căn hộ	(1.786.995.461)	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	830.483.451
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>14.115.224.358</b>	<b>830.483.451</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**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 1 - 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:

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con</b>		
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Thu hồi tiền vốn hợp tác đầu tư	-	15.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	45.360.000.000	294.400.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</b>		
Thu hồi tiền lãi hỗ trợ vốn	186.462.550.193	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	324.047.449.807	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	176.500.000.000	65.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	50.779.594.562	4.000.000.000
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	24.988.350.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	3.600.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Chuyển nhượng công nợ	353.044.789.025	-
Chuyển nhượng trái phiếu	104.208.219.178	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	560.017.889.661	474.939.832.519
Nhận tiền hỗ trợ vốn	314.672.000.000	1.180.464.166.384
Cán trừ công nợ	701.935.992.197	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	367.300.000.000
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	23.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	220.646.823.499	244.388.426.310
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	24.584.093.267	-
Cán trừ công nợ	5.339.543.760	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	8.431.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	315.903.833.540
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	62.790.689.144
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.435.028.446.171	681.300.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.876.293.380.897	92.951.458.553
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	825.316.865.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	543.265.247.548	81.274.453.086
Chuyển nhượng công nợ	459.379.565.004	-
Nhận chuyển nhượng công nợ	80.243.896.575	-
Cán trừ công nợ	202.242.983.994	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 3 năm 2023

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</b>		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	434.220.000.000	905.569.642.610
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	62.643.835.617	778.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.500.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	126.860.375.926
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	30.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	117.232.809.770	25.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	86.593.000.000	3.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Thu hồi hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
<b>Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn</b>		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	281.442.562.125
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	1.500.000.000
<b>Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	11.000.000.000	30.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	20.200.000.000	110.500.000.000
<b>Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	8.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn</b>		
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	24.993.910.000	-
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	47.130.536.143	27.350.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	30.500.000.000

**2. Thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong kỳ như sau:**

	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND
Lương	4.192.512.273	6.653.130.000
Thưởng và các khoản thu nhập khác	5.613.896.364	8.783.670.000
<b>Cộng</b>	<b>9.806.408.637</b>	<b>15.436.800.000</b>

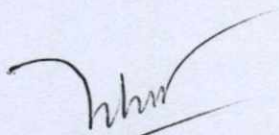


**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

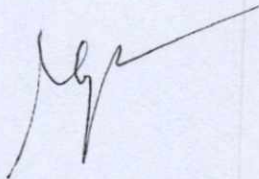
Quý 3 năm 2023

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2022 của Công ty.



**Nguyễn Văn Bích Ngọc**  
Người lập biểu



**Mai Thị Thu Phương**  
Kế toán trưởng



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

T.C.P. \* M