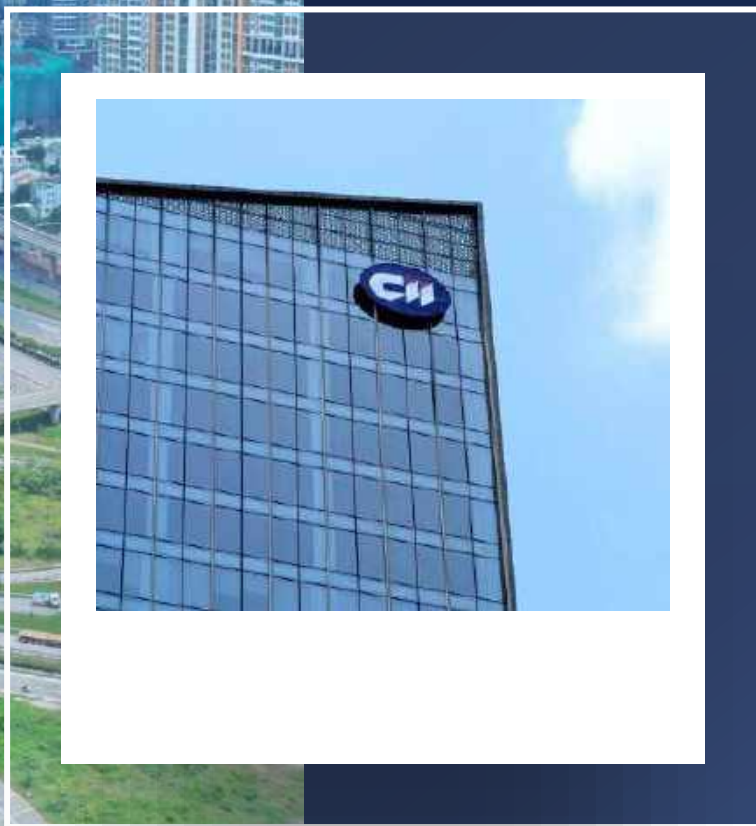




CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP. HCM  
“KẾT NỐI HẠ TẦNG – NÂNG TẦM CUỘC SỐNG”



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2022

# 21 NĂM

“KIẾN TẠO VÀ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG”



2001 - 2022



# MỤC LỤC

**Giới thiệu Công Ty CII**

**Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi**

**Định hướng phát triển**

**Thông điệp Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị**

## **Chương 1: Quá trình hình thành và phát triển**

Quá trình hình thành và phát triển

Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

Cơ cấu cổ đông và giao dịch cổ phiếu quỹ

Cấu trúc doanh nghiệp

Sơ đồ tổ chức

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thành viên Ban Kiểm Soát

Thành viên Ban Kiểm Toán Nội Bộ

Thành viên Ban Điều Hành

## **Chương 2: Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh

Các rủi ro trọng yếu và biện pháp quản trị rủi ro

**01**

**02**

**03**

**04**

**06**

**07**

**10**

**11**

**12**

**13**

**14**

**15**

**17**

**18**

**19**

**22**

**23**

**25**

## **Chương 3: Tình hình hoạt động kinh doanh**

**trong năm 2022 và chiến lược phát triển**

Những con số nổi bật năm 2022

Những sự kiện nổi bật năm 2022

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tình hình đầu tư dự án

Tình hình hoạt động quan hệ nhà đầu tư

Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự

Chiến lược kinh doanh và phát triển năm 2023

## **Chương 4: Tình hình hoạt động Quản Trị năm 2022**

Báo Cáo Quản Trị

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

Các giao dịch của người liên quan của Công Ty với chính Công Ty

Các giao dịch trọng yếu trong kỳ với các bên liên quan

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

## **Chương 5: Báo Cáo Tài Chính Năm 2022**

**29**

**30**

**31**

**32**

**37**

**61**

**62**

**63**

**68**

**69**

**73**

**93**

**99**

**100**

**104**

**107**

# Giới thiệu Công Ty CII

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

**Tên viết tắt:** CII

**Mã chứng khoán:** CII

**Vốn điều lệ:** 2.840.195.130.000 VND

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 5.385.119.416.992 VND

**Người đại diện pháp luật:** Ông Lê Quốc Bình

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số số 0302483177 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022

**Địa chỉ:** CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

**Số điện thoại:** 028-3622 1025

**Website:** [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn)

Dự án Xa Lộ Hà Nội



Dự án cao tốc  
Trung Lương – Mỹ Thuận





## Tầm nhìn



## Sứ mệnh



## Giá trị cốt lõi



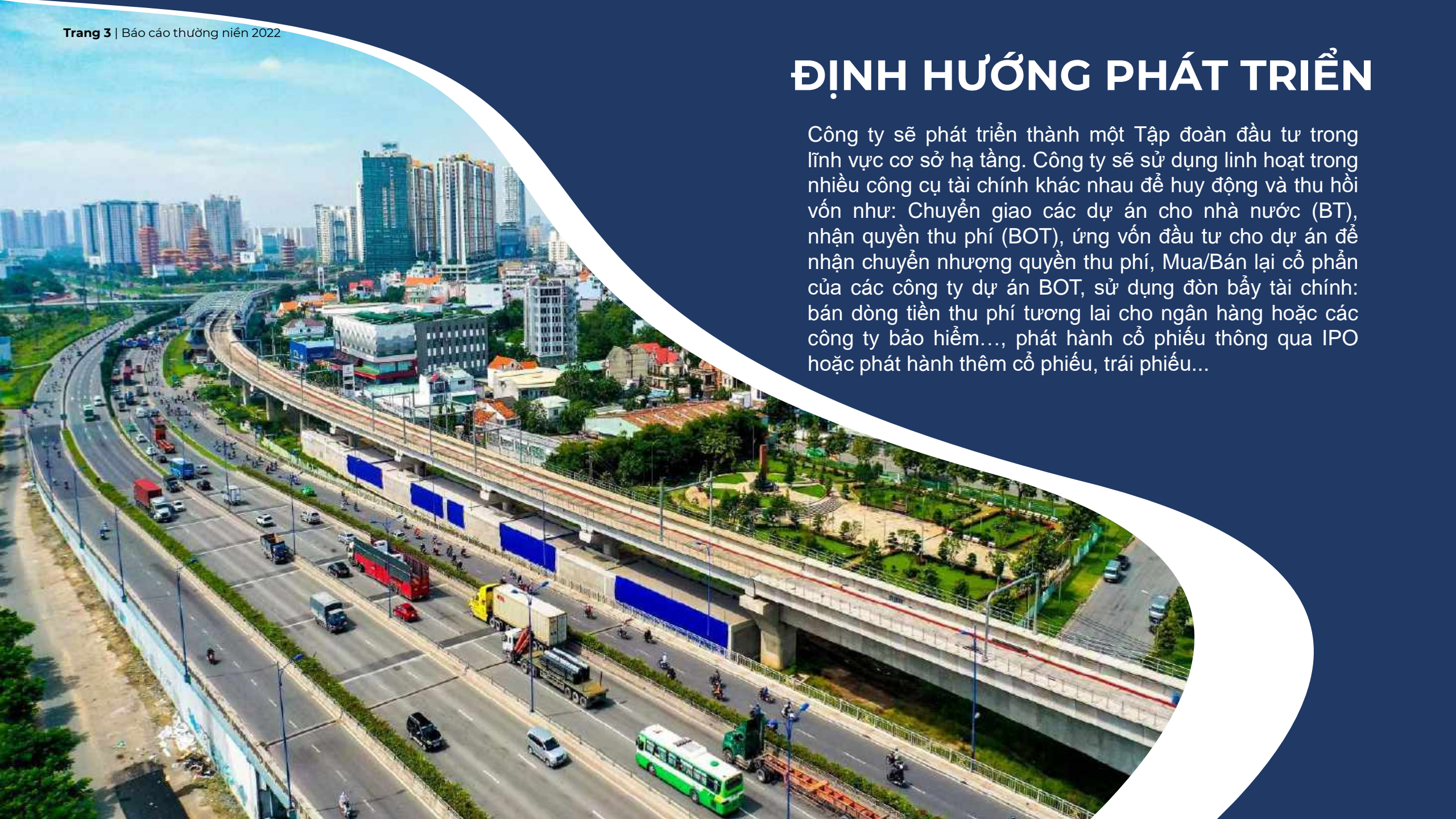
Phát triển trở thành một trong những tập đoàn đầu tư trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng hàng đầu tại Việt Nam, trong đó chú trọng các dự án thuộc lĩnh vực cầu đường, giao thông, sản xuất nước sạch và xử lý nước.

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

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

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Công ty sẽ phát triển thành một Tập đoàn đầu tư trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng. Công ty sẽ sử dụng linh hoạt trong nhiều công cụ tài chính khác nhau để huy động và thu hồi vốn như: Chuyển giao các dự án cho nhà nước (BT), nhận quyền thu phí (BOT), ứng vốn đầu tư cho dự án để nhận chuyển nhượng quyền thu phí, Mua/Bán lại cổ phần của các công ty dự án BOT, sử dụng đòn bẩy tài chính: bán dòng tiền thu phí tương lai cho ngân hàng hoặc các công ty bảo hiểm..., phát hành cổ phiếu thông qua IPO hoặc phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu...



## Thông điệp Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

### Kính gửi Quý Cổ Đông,

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

### Thưa Quý Vị,

Năm 2022, sau làn sóng Covid-19, tình hình kinh tế vĩ mô của thế giới và Việt Nam đều bị tác động bởi những thay đổi về kinh tế, địa chính trị, sinh thái và lạm phát tăng cao buộc chính phủ phải thắt chặt chính sách tiền tệ, gây không ít ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh nghiệp nói chung và Công Ty nói riêng. Cụ thể:

- Về vốn tín dụng ngân hàng, mặc dù hạn mức tín dụng đã được nới room nhưng tăng lãi suất cơ bản 2 lần dẫn đến tổng mức tín dụng vẫn không tăng như mức kỳ vọng.
- Về dòng vốn trái phiếu, đây là một công cụ của thị trường vốn trung và dài hạn quan trọng cho các doanh nghiệp và nền kinh tế, thời kỳ đáo hạn gốc và lãi trái phiếu phải trả cho nhà đầu tư thường rơi vào giai đoạn cuối năm. Trong khi đó, việc chấn chỉnh hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong nước được thực hiện mạnh mẽ trong năm 2022 đã có tác động dây chuyền, tạo hiệu ứng mất niềm tin trong việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Sự ảnh hưởng này tác động lớn đến tính thanh khoản của trái phiếu làm doanh nghiệp không phát hành được trái phiếu với mục đích cơ cấu lại nợ, đảo nợ, cho thấy áp lực về dòng tiền rất lớn.
- Về mảng bất động sản trong năm 2022 đang bị điều chỉnh bởi luồng tiền vận hành vào thị trường bất động sản giảm đi, thị trường giao dịch suy giảm do giá bất động sản neo ở mức cao, đồng thời doanh nghiệp bất động sản cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn để mở rộng và triển khai thi công, thủ tục pháp lý của các dự án cũng bị động.



## Thông điệp Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, Công ty CII vẫn nỗ lực thực hiện tốt công tác quản lý doanh nghiệp và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm cho năm 2022, CII đã tập trung nguồn lực đẩy mạnh công tác hoàn thiện và bàn giao tại các dự án bất động sản, đồng thời đưa vào sử dụng, khai thác và nâng cao hiệu quả vận hành tại các dự án BOT, giúp công ty ghi nhận thêm lợi nhuận cũng như tạo nguồn tài chính ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã cùng với tập thể cán bộ công nhân viên công ty cố gắng tháo gỡ khó khăn, thực hiện các nhiệm vụ được giao. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán, lợi nhuận hợp nhất sau thuế của cổ đông công ty CII mẹ đạt khoảng 930 tỷ đồng (số liệu không bao gồm yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất), đạt xấp xỉ 92% so với kế hoạch. Theo đó, chỉ số EPS đạt khoảng 3.690 đồng/CP.

### Kính thưa Quý Cổ Đông,

Bước sang năm 2023, một dấu mốc quan trọng trong chặng đường phát triển của Công Ty. Chúng ta đang có thương hiệu tốt và tiếp cận được nhiều dự án hiệu quả, mô hình hoạt động đã được định hình khá tốt và có nhiều nhà đầu tư quan tâm đầu tư vào Công Ty chúng ta. Tuy nhiên cơ hội và thách thức luôn đan xen, trong năm 2023 chúng ta phải tìm ra nhiều phương thức huy động vốn hiệu quả và ổn định hơn, phải tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý của toàn CII Group, phải xây dựng nhiều công cụ quản trị rủi ro trong điều kiện nguồn vốn đầu tư ngày càng gia tăng. Bằng những kinh nghiệm và sự quyết tâm của Ban Lãnh Đạo Công Ty, sự ủng hộ của các cổ đông, cũng như sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, cùng với những thành quả đạt được một cách bền vững trong hơn 20 năm qua, chúng ta tin tưởng sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới và thực hiện thành công kế hoạch đã đề ra trong năm 2023.

Thay mặt các thành viên HĐQT, Ban Điều Hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công Ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc vì tin tưởng, ủng hộ của các đối tác và Quý Cổ Đông trong những năm qua, đặc biệt là năm 2022 – năm nền kinh tế có nhiều biến động nhanh và khó lường. Một lần nữa, tôi tin rằng, với sự tín nhiệm của Quý Vị, Công Ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức và sẽ tập trung nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm có quy mô lớn, có tỷ suất lợi nhuận tốt để đạt được những kết quả như mong đợi trong năm 2023 và những năm sắp tới.

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2023







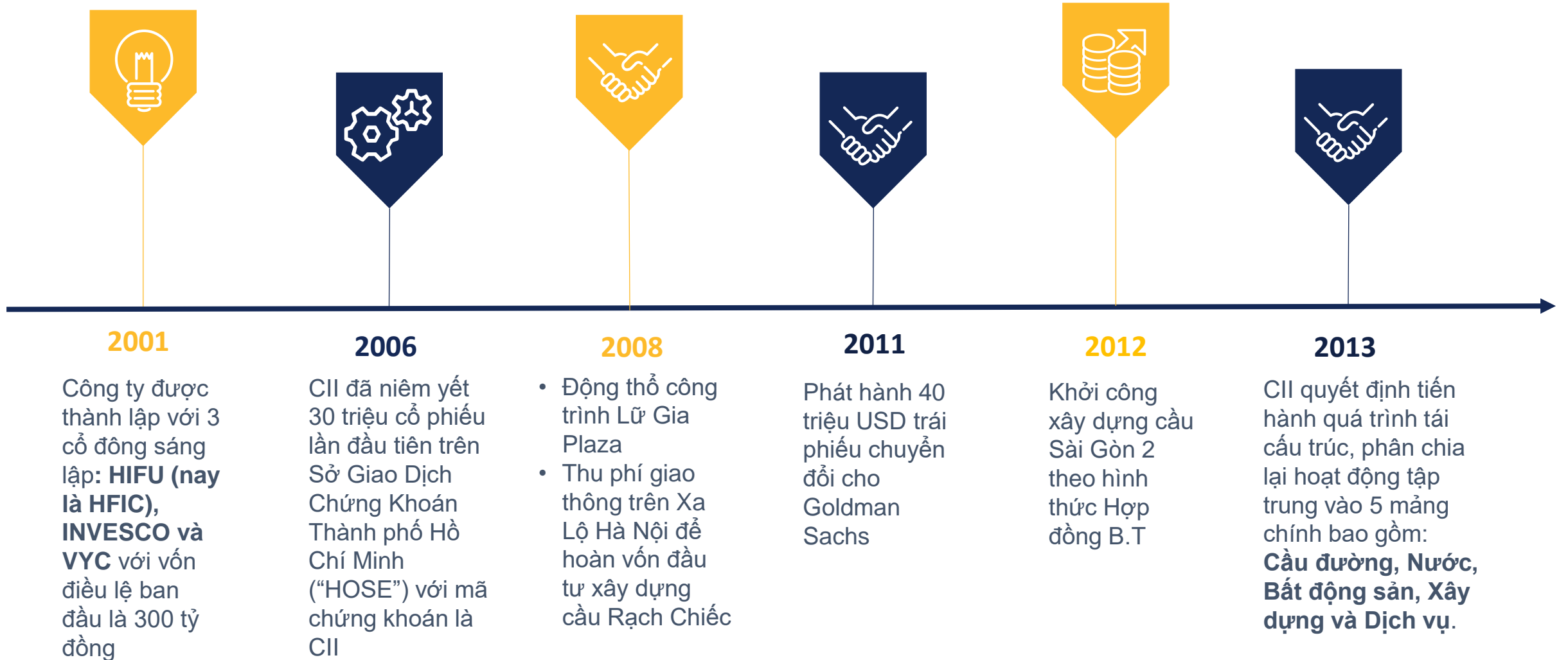
# CHƯƠNG 1

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

21 năm qua, CII đã xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển. Bước vào năm 2023, thời cơ để CII vươn tới những thành công một cách mạnh mẽ và đầy hứa hẹn.

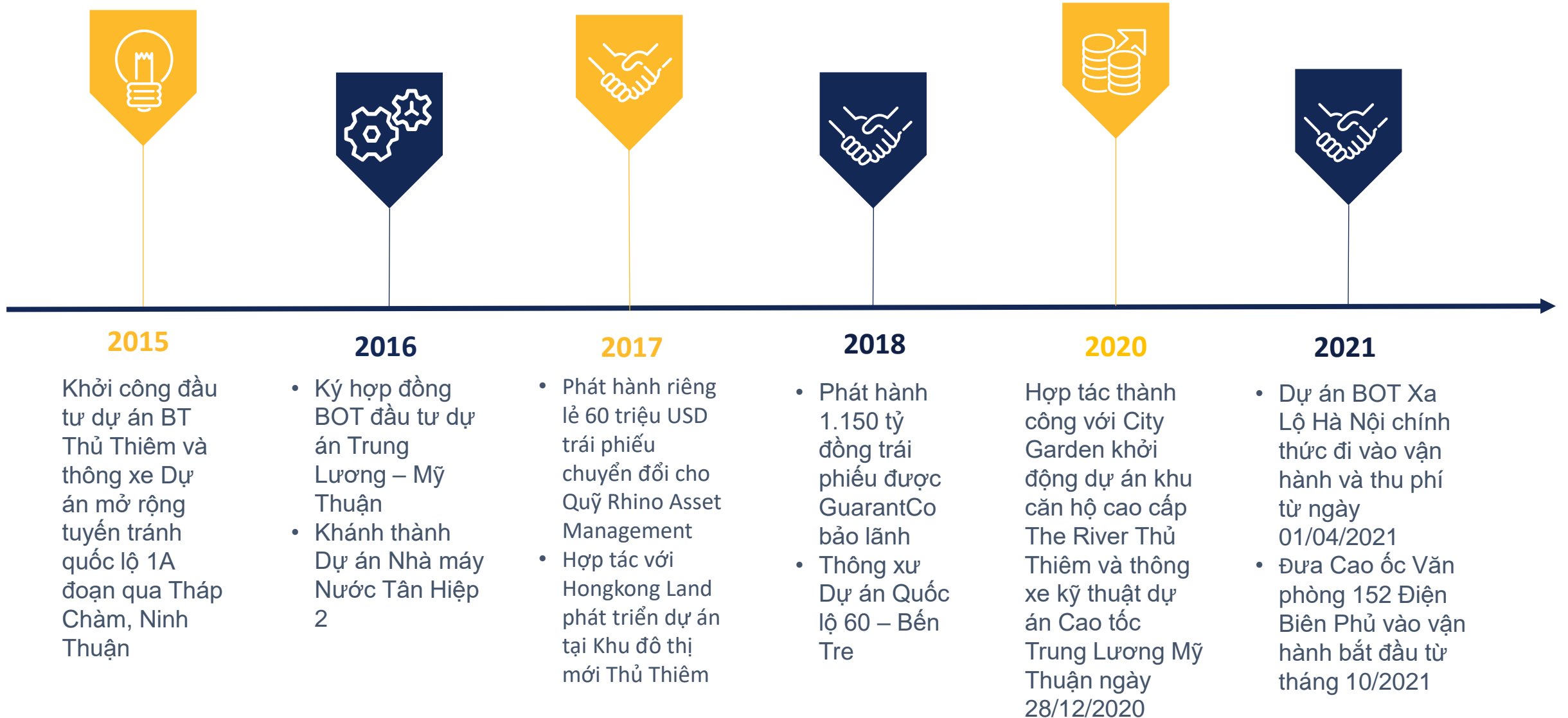


## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2022



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

*Sau hơn 20 năm hoạt động, CII đã khẳng định được thương hiệu là nhà đầu tư tài chính có tiềm lực tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng bao gồm: cầu đường giao thông, hạ tầng khu dân cư, hạ tầng khu công nghiệp, sản xuất và cung ứng nước sạch, dịch vụ thu phí giao thông.*

# QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

● tỷ đồng



## 1. Thông tin cổ phiếu

Mã chứng khoán	CII
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	284.019.513 cổ phiếu
Cổ Phiếu Quỹ	31.797.370 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu đang niêm yết	284.019.513 cổ phiếu
Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 31/12/2022)	3.253.665.644.700 đồng
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Không có

## 2. Thông tin cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tính đến 31/12/2022

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Số CCCD/ Hộ Chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP HCM	300535140	33-39 Pasteur, Quận 1, TPHCM	24.049.215	8,47%



# THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG & GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

## 01. Cơ Cấu Cổ Đông

theo danh sách cổ đông do Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán lập tại ngày 03/04/2023

<b>Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>252.222.143</b>
<b>1. Cổ Đông Tổ Chức</b>	<b>73.596.107</b>
1.1 Trong nước	50.415.081
1.2 Nước ngoài	23.181.026
<b>2. Cổ Đông Cá Nhân</b>	<b>178.626.036</b>
2.1 Trong nước	175.920.570
2.2 Nước ngoài	2.705.466

## 02. Giao Dịch Cổ Phiếu Quỹ

Trong năm 2022, CII có phát sinh giao dịch bán cổ phiếu quỹ như sau:

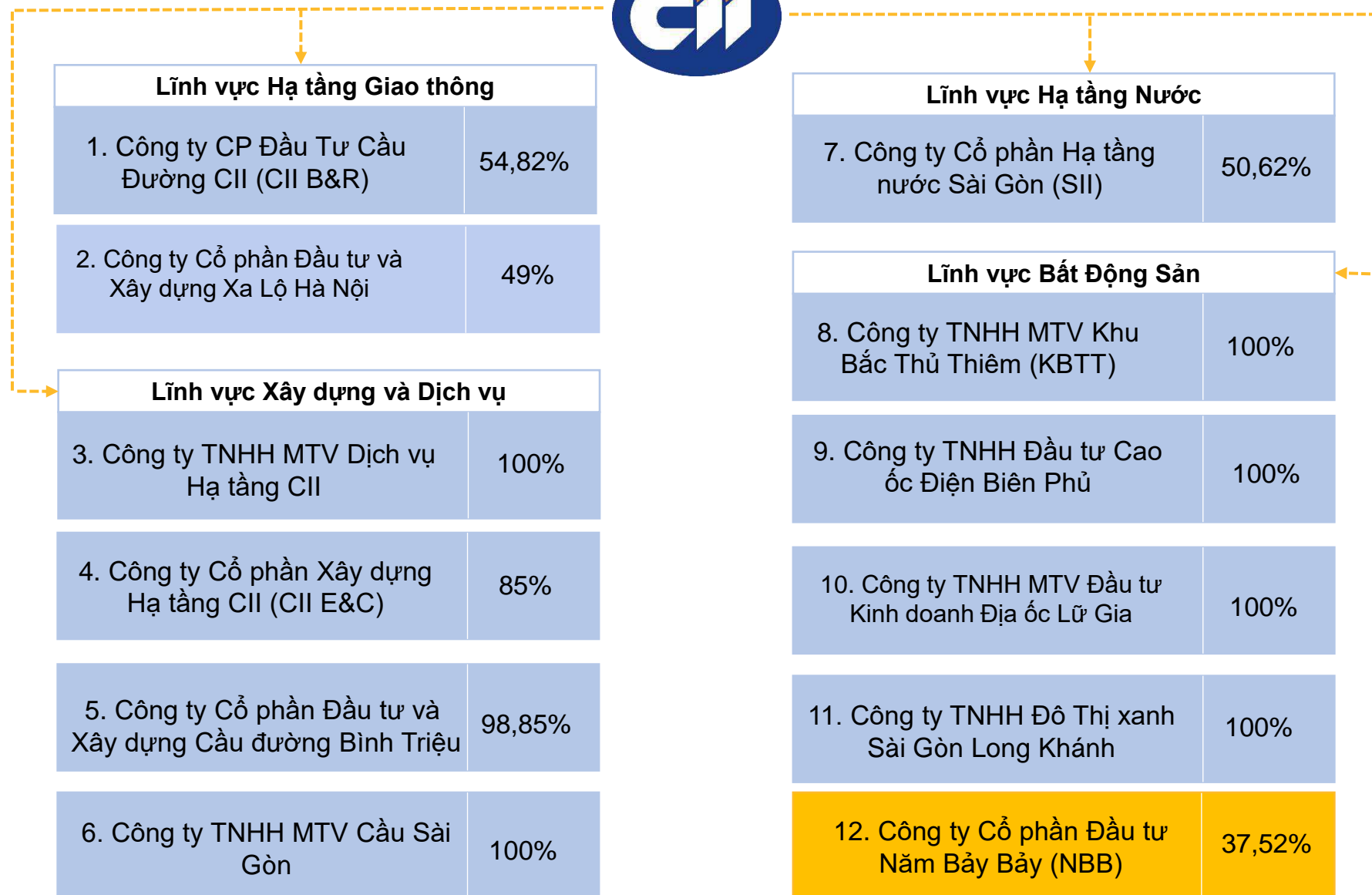
STT	Thời điểm thực hiện giao dịch	Số lượng giao dịch (cổ phiếu)	Giá giao dịch trung bình (đồng/cổ phiếu)	Đối tượng giao dịch
1	Từ 24/01/2022 đến 22/02/2022	3.532.500	35.128	Các cá nhân/tổ chức theo quy định của pháp luật.
2	Từ 22/03/2022 đến 06/04/2022	9.000.000	32.222	

Tại ngày 31/12/2022, số lượng cổ phiếu quỹ của CII là 31.797.370 cổ phiếu.

# CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công Ty Con

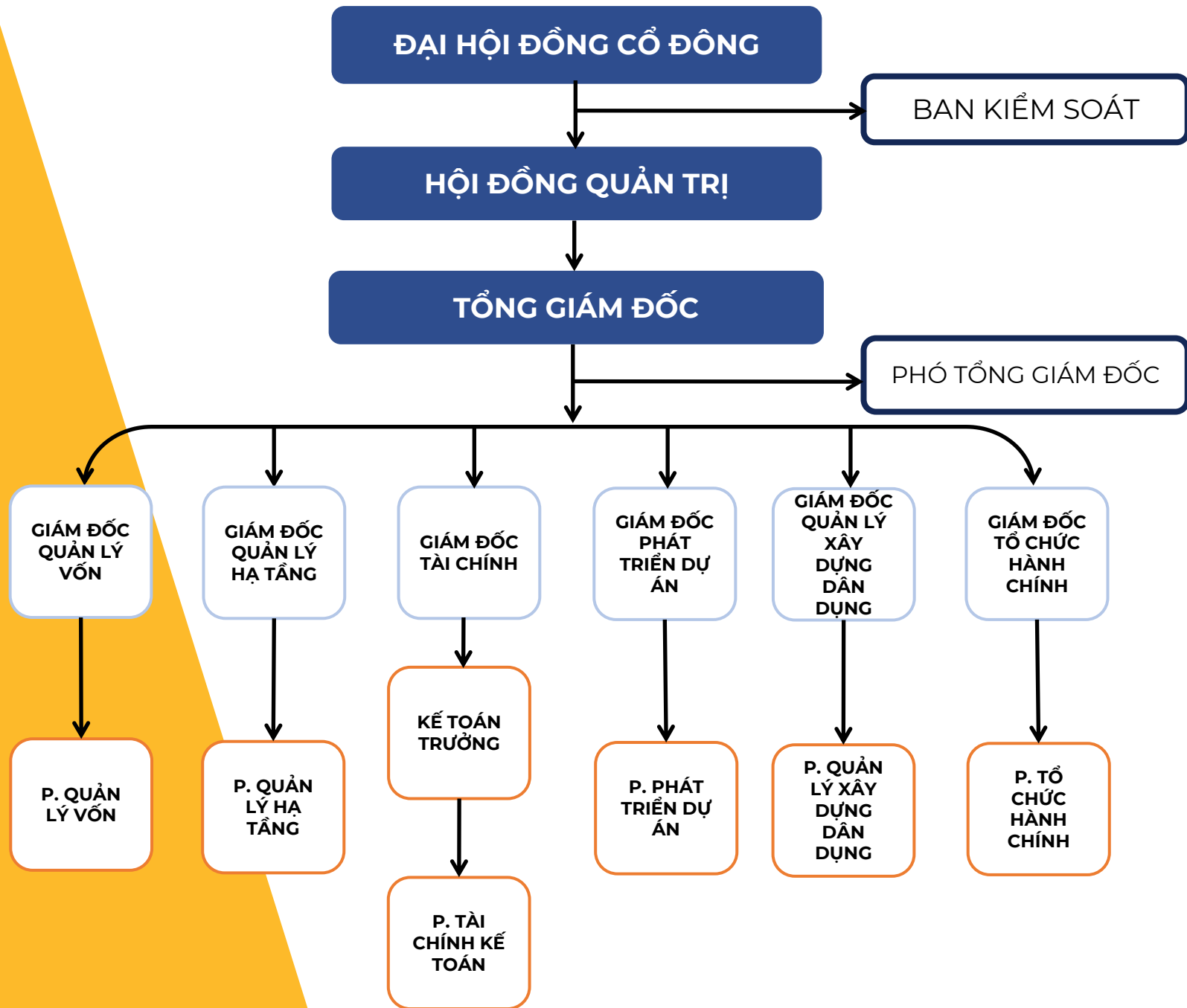
Công Ty liên doanh, liên kết







# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ( “HĐQT” )



**CHỦ TỊCH HĐQT**

**LÊ VŨ HOÀNG**

**Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế**

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



**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT**

**TRƯƠNG THỊ NGỌC HẢI**

**Thạc sỹ Tài Chính Ngân Hàng**

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



**THÀNH VIÊN HĐQT**

**LÊ QUỐC BÌNH**

**Thạc sỹ Quản Trị Kinh Doanh**

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



**THÀNH VIÊN HĐQT**

**NGUYỄN MAI BẢO TRÂM**

**Thạc sỹ Quản Trị Kinh Doanh**

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

## **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII**

Ông Lê Vũ Hoàng: 0,16%:

Bà Trương Thị Ngọc Hải: 0%:

Ông Lê Quốc Bình: 2,4%:

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm: 0,32%:

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ( “HĐQT” )



**THÀNH VIÊN  
HĐQT**

**LƯU HẢI CA**  
Cử nhân Kinh tế

- Trưởng Phòng Quản lý xây lắp tại Công ty Cổ phần 565 (2008 – 2012)
- Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (2012 – 2017)
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (2017 – 2019)
- Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (2019 – nay)
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (2021 – nay)
- Thành viên HĐQT của Công ty CII (05/2022 – nay)



**THÀNH VIÊN  
HĐQT**

**DƯƠNG TRƯỜNG HẢI**  
Cử nhân Quản trị Kinh doanh

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



**THÀNH VIÊN  
HĐQT**

**LÊ TOÀN**  
Thạc sỹ kỹ thuật

- Giám Đốc Đầu Tư – Khu Quản Lý Giao Thông Đô Thị (2002 – 2006)
- Phó Giám đốc – Sở Giao Thông Vận Tải TP.HCM (2006 – 2012)
- Thành viên HĐQT của Công ty CII (2022 – nay)

## Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII

Ông Lưu Hải Ca: 0,01%:

Ông Dương Trường Hải: 0%:

Ông Lê Toàn: 0%:

# BAN KIỂM SOÁT



**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**ĐOÀN MINH THƯ**

**Thạc sĩ Kinh tế**

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



**THÀNH VIÊN  
BAN KIỂM SOÁT**

**TRỊNH THỊ NGỌC ANH**

**Cử nhân Kinh tế**

- Công tác tại CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investco (1995 – 2015)
- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ II (2007 - 2012)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2012 - 2017)



**THÀNH VIÊN  
BAN KIỂM SOÁT**

**TRẦN THỊ TUẤT**

**Cử nhân Kinh tế ngành Ngân Hàng**

- Công tác tại Ngân Hàng Đầu Tư & Phát Triển Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1995 – 2013)
- Trưởng Ban Kiểm Soát nhiệm CII kỳ I (2002 - 2007)
- Thành Viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2013 - 2017)

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII**

Ông Đoàn Minh Thư: 0%:

Bà Trịnh Thị Ngọc Anh: 0%:

Bà Trần Thị Tuất: 0%:

# KIỂM TOÁN NỘI BỘ

## NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG

### Cử nhân chuyên ngành kế toán

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



**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII**

Bà Nguyễn Thị Mai Hương: 0%:

## BAN ĐIỀU HÀNH



### TỔNG GIÁM ĐỐC

#### LÊ QUỐC BÌNH

Vui lòng xem thông tin về Ông Lê Quốc Bình – Thành viên HĐQT được nêu tại phần giới thiệu HĐQT tại trang 12.



### PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Vui lòng xem thông tin về Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Thành viên HĐQT được nêu tại phần giới thiệu HĐQT tại trang 12.



### PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC NGUYỄN VĂN THÀNH

Cử nhân Kinh tế

- Trưởng ban quản lý dự án của Công ty CII (2010 – 2011)
- Tổng Giám đốc CTCP Cơ Khí Điện Lữ Gia (2011 – 2014)
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu đường CII (2012 – 2018)
- Phó Tổng Giám Đốc CII từ năm 2018
- Từng là Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII
- Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Nước Sài Gòn từ năm 2018



### PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

Thạc sĩ Tài chính –

University of Minnesota – Mỹ

- Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý tài sản
- Giữ nhiều vị trí cấp cao tại nhiều quỹ đầu tư như Vietbridge Capital, Saigon Asset Management, Indochina Capital, ....
- Giám Đốc Quản Lý Vốn (2013 – 01/2022)
- Phó Tổng Giám Đốc (được bổ nhiệm từ tháng 01/2022 – nay)

### Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII

Ông Lê Quốc Bình: 2,4%:

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm: 0,32%:

Ông Nguyễn Văn Thành: 0,06%:

Bà Nguyễn Quỳnh Hương: 0%:

## BAN ĐIỀU HÀNH



**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**NGUYỄN THỊ THU TRÀ**  
Thạc sĩ Tài chính

- Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và tài chính doanh nghiệp
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (2011 – nay)
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Hạ Tầng Kỹ thuật Vinaphil (2012 – 2022)
- Giám Đốc Tài Chính CII (2012 – nay)



**GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ DỰ ÁN HẠ TẦNG**  
**DƯƠNG QUANG CHÂU**  
Kỹ Sư Cầu Hàm

- Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực cầu hàm
- Phó Giám Đốc Đầu Tư CII (2003 – 2012)
- Giám Đốc Đầu Tư CII (2012 – 2019)
- Giám Đốc Quản Lý Dự Án Hạ Tầng CII (2020 – nay)



**GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ VỐN**  
**LÊ TRUNG HIẾU**

Thạc sĩ Tài chính, Quản trị kinh doanh

- Công tác tại công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (2010 – 2013)
- Công tác tại công ty cổ phần đầu tư Thành Thành Công (2013 – 2014)
- Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn của Công ty CII (2014 – 04/2022)
- Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII (2020 – nay)
- Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của Công ty CII (được bổ nhiệm từ tháng 01/2022 – nay)

### Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII

Bà Nguyễn Thị Thu Trà: 0%

Ông Dương Quang Châu: 0%

Ông Lê Trung Hiếu: 0%



**GIÁM ĐỐC  
PHÁT TRIỂN DỰ ÁN  
NGUYỄN TRƯỜNG HOÀNG**

Thạc sỹ Kỹ thuật Xây dựng,

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- Hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực về phát triển dự án
- Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, tham gia dự án hỗ trợ kỹ thuật do ADB tài trợ (2006 – 2008)
- Giám đốc dự án CTCP BOO Nước Đồng Tâm (2008 – 2011)
- Giám đốc dự án Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (2011 – 2016)
- Giám Đốc Phát triển Dự án của Công ty CII (2017 – nay)
- Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (2017 – nay)

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII**

Ông Nguyễn Trường Hoàng: 0%:



**GIÁM ĐỐC  
TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH  
TRẦN YẾN VY**

Cử nhân kinh tế

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

Bà Trần Yến Vy: 0%:

## BAN ĐIỀU HÀNH



**KẾ TOÁN TRƯỞNG  
MAI THỊ THU PHƯƠNG**

Cử nhân kinh tế

**Chứng chỉ kiểm toán viên cấp Nhà Nước**

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

Bà Mai Thị Thu Phương: 0%:





# CHƯƠNG 2

## LĨNH VỰC KINH DOANH



## 01.

### HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Tiếp nhận các dự án đầu tư cầu đường hiện có của CII để khai thác có hiệu quả và từng bước nâng cao năng lực đầu tư để tham gia đầu tư vào những dự án BOT, BT về giao thông.

## 02.

### BẤT ĐỘNG SẢN

Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng và bất động sản cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và dự án bất động sản trung cấp trải dài lãnh thổ Việt Nam

## 03.

### HẠ TẦNG NƯỚC

Phát triển trở thành biểu tượng niềm tin của cộng đồng về phát triển lĩnh vực cấp thoát nước và môi trường tại Việt Nam

## 04

### XÂY DỰNG – DỊCH VỤ

Đầu tư phát triển lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng, dân dụng, tư vấn xây dựng và dịch vụ kỹ thuật M&E



# LĨNH VỰC KINH DOANH

*Với việc tái cấu trúc CII kể từ năm 2013, việc triển khai các dự án hiện nay hầu hết đều do các công ty con của CII thực hiện, bao gồm 4 mảng chính*

# LĨNH VỰC KINH DOANH



## HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Thu phí giao thông BOT là hoạt động cốt lõi của CII. Hiện tại, CII đang quản lý vận hành 7 dự án BOT, trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua Công Ty CII B&R. Tính đến 31/12/2022, tổng vốn đầu tư chưa thu hồi của CII tại các dự án BOT đạt khoảng 20.844 tỷ đồng. Những tuyến đường CII đã đầu tư hầu hết là những tuyến đường then chốt, trọng điểm, giao thông huyết mạch, kết nối vùng



## BẤT ĐỘNG SẢN

Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án Bất Động Sản ở thời điểm phù hợp



## HẠ TẦNG NƯỚC

Định hướng tập trung vào 3 mảng kinh doanh cốt lõi:

- Đầu tư phát triển các dự án về xử lý môi trường nước
- Dịch vụ kỹ thuật môi trường nước
- Phát triển dịch vụ vận hành, bảo trì (O&M) trong lĩnh vực môi trường nước



## XÂY DỰNG – DỊCH VỤ

Các công trình xây dựng đang tập trung thi công ở các dự án Xa Lộ Hà Nội và dự án mở rộng Xa Lộ Hà Nội, cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận, Khu Dân cư Sơn Tịnh, Dự án BT Thủ Thiêm...

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII



**Mã cổ phiếu:** LGC

**Vốn điều lệ:** 1.929 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 54,82%

### CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM



**Vốn điều lệ:** 1.500 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 100%

### CÔNG TY CP HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN



**Mã cổ phiếu:** SII

**Vốn điều lệ:** 645 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 50,61%

### CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII



**Vốn điều lệ:** 415 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 89,3%

### ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII



**MPTC sở hữu:** 45% CII B&R

### CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY



**Mã cổ phiếu:** NBB

**Vốn điều lệ:** 1.005 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 37,52%

### ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII



### CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII



**Vốn điều lệ:** 10 tỷ đồng

**CII sở hữu:** 100%

# CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU

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

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

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

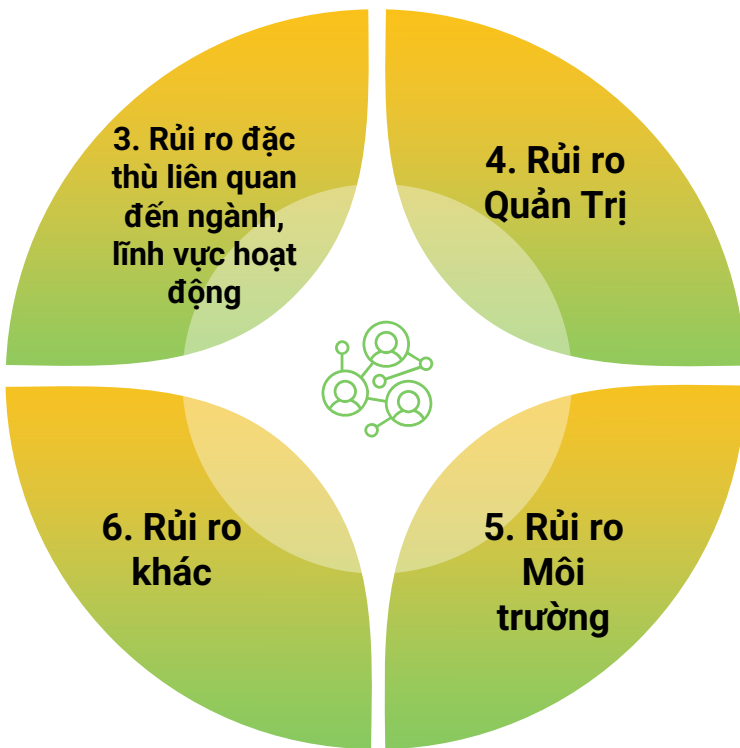
## 2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

## 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Chính vì vậy, CII là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó, cụ thể:

- Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII;
- Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII;
- Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của CII;
- Diễn biến tăng lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vốn của CII;
- Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của CII.

# CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU



## 3

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

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố không nằm trong khả năng kiểm soát của CII, điển hình như:

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

## 4

CII không giữ quyền kiểm soát đối với các công ty CII có lợi ích cổ đông thiểu số.

CII chịu thêm rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết mà CII chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, CII không nắm quyền kiểm soát đối với các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này.

Mặc dù vậy, để đảm bảo quyền lợi của CII tại các công ty liên kết này, CII luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này

## 5

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

## 6

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của CII còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, đình công, đảo chính, chiến tranh, ... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của CII, Mặc dù Công Ty đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của CII.

# CÁC BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro trọng yếu	Nhận diện Rủi Ro	Ứng phó Rủi Ro
<b>Rủi ro về kinh tế vĩ mô</b>	Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất tín dụng...đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của CII.	Đa dạng hóa nguồn doanh thu từ nhiều lĩnh vực, việc này giúp CII chủ động trong việc hạn chế ảnh hưởng từ rủi ro tập trung một ngành trong hệ thống kinh doanh.
<b>Rủi ro về luật pháp</b>	CII hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của CII được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.	Cập nhật liên tục văn bản pháp luật mới được ban hành liên quan đến lĩnh vực kinh doanh của CII. Từ đó, lên chiến lược kinh doanh, chiến lược phát triển phù hợp.
<b>Rủi ro đặc thù liên quan đến ngành, lĩnh vực kinh doanh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đặc thù đầu tư cơ sở hạ tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau</li> <li>CII có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đa dạng hóa các nguồn vốn huy động;</li> <li>Cập nhật liên tục chính sách tín dụng, văn bản pháp luật mới liên quan hệ thống ngân hàng, định chế tài chính, các thông tin tín dụng để kịp thời điều chỉnh hoạt động huy động vốn phù hợp.</li> </ul>

# CÁC BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro trọng yếu	Nhận diện Rủi Ro	Ứng phó Rủi Ro
Rủi ro về Quản trị	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết CII chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, CII không nắm quyền kiểm soát đối với các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này</li> </ul>	<p>Để đảm bảo quyền lợi của CII tại các công ty liên kết này, CII luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nguồn lực</li> </ul>	<p>Để thu hút nhân sự cấp cao và tạo động lực cho người lao động, CII đã ban hành các chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, dựa vào kết quả lao động: Chính sách nhân sự, Chính sách giữ chân nhân tài và lập kế hoạch xây dựng đội ngũ kế thừa.</p>
Rủi ro Môi Trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>CII có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài như môi trường, điều kiện tự nhiên... có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án.</li> <li>Các rủi ro liên quan đến vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng.</li> </ul>	<p>Quản lý chặt chẽ các giai đoạn thi công xây dựng (bao gồm: lên kế hoạch, ngân sách dự án, thiết kế, quản lý chất lượng thi công và nghiệm thu, quản lý tiến độ dự án...)</p>



# CHƯƠNG 3

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM 2022 VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN





**1.445 tỷ đồng**

Doanh thu thu phí giao thông

**3.657 tỷ đồng**

Doanh thu kinh doanh bất động sản

**428 tỷ đồng**

Doanh thu hoạt động xây dựng,  
duy tu công trình

**216 tỷ đồng**

Doanh thu cung cấp nước sạch

**1.522 tỷ đồng**

Doanh thu tài chính

**861 tỷ đồng**

Lợi nhuận sau thuế

**28.559 tỷ đồng**

Tổng tài sản



**NHỮNG  
CON SỐ  
NỔI BẬT  
NĂM 2022**

# NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

Tháng 11/2022

**Bàn giao Dự Án Khỗi Căn Hộ 152 Điện Biên Phủ**

Tháng 08/2022

**Bàn giao Dự Án Căn Hộ The River Thủ Thiêm**

Năm 2022

**Tiếp Tục Bàn giao Dự Án D'Verano**

Tháng 08/2022

**Dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chính thức thu phí kể từ 0h00 ngày 09/08/2022.**

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

❖ **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** năm 2022 đạt khoảng 5.902 tỷ đồng, chủ yếu đến từ:

i. Mảng bất động sản: đạt khoảng 3.657 tỷ đồng, tăng gần 198% so với năm 2021, chiếm gần 62% tổng doanh thu, chủ yếu do hoàn thành bàn giao một phần các dự án bất động sản

ii. Mảng thu phí giao thông: đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với năm 2021, chiếm hơn 24% tổng doanh thu

iii. Mảng xây dựng: đạt khoảng 428 tỷ đồng, tăng gần 44% so với năm 2021, do các hoạt động trở lại bình thường sau dịch COVID-19.

❖ **Doanh thu tài chính năm 2022** đạt gần 1.522 tỷ đồng, trong đó hơn 712 tỷ đồng phát sinh hàng năm từ các khoản đầu tư tài chính, còn lại hơn 810 tỷ đồng là lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

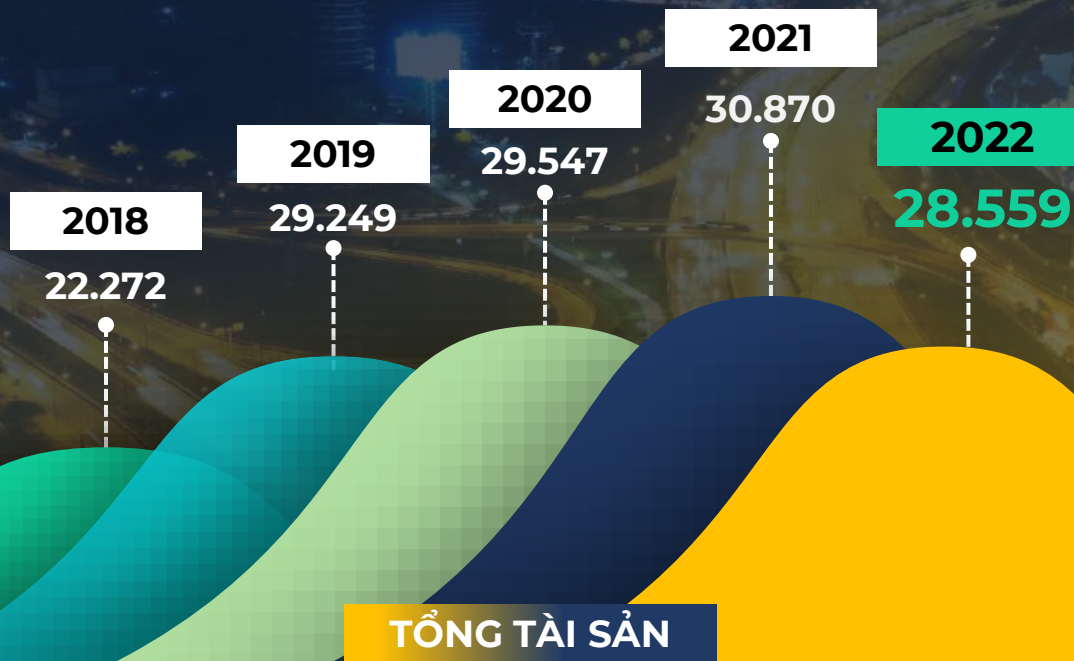
❖ **Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ** năm 2022 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt hơn 930 tỷ đồng, tương đương với mức EPS khoảng 3.690 đồng/cổ phần.

CHỈ TIÊU HỢP NHẤT (TỶ ĐỒNG)	31/12/2021	31/12/2022	KH 2022	2022/2021	2022 /KH 2022
<b>Tổng giá trị tài sản</b>	<b>30.870</b>	<b>28.559</b>		<b>93%</b>	
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>8.379</b>	<b>8.301</b>		<b>99%</b>	
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.014</b>	<b>7.509</b>	<b>8.011</b>	<b>187%</b>	<b>94%</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.909	5.902		203%	
Doanh thu tài chính	1.070	1.522		142%	
Doanh thu khác	35	85		243%	
<b>Tổng chi phí</b>	<b>4.120</b>	<b>6.468</b>	<b>7.047</b>	<b>157%</b>	<b>92%</b>
Giảm trừ doanh thu	50	154		316%	
Giá vốn hàng bán	2.036	4.404		216%	
Chi phí tài chính	1.416	1.359		96%	
Chi phí bán hàng và QLDN	557	539		97%	
Chi phí khác	61	12		20%	
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-106</b>	<b>1.041</b>			
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-242</b>	<b>860</b>			
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	-332	695	757		92%
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	-91	930			

# CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Khả năng thanh toán</b>		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	1,15	0,76
- Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,65	0,59
<b>2. Cơ cấu vốn</b>		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,73	0,71
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	2,68	2,44
<b>3. Năng lực hoạt động</b>		
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,09	0,19
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,29	0,65
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,53	1,43
<b>4. Khả năng sinh lời</b>		
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-11,62%	14,97%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	-1,10%	2,9%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	-4,11%	10,32%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	-1.392	2.648

# TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG TÀI SẢN



ĐƠN VỊ: TỶ ĐỒNG

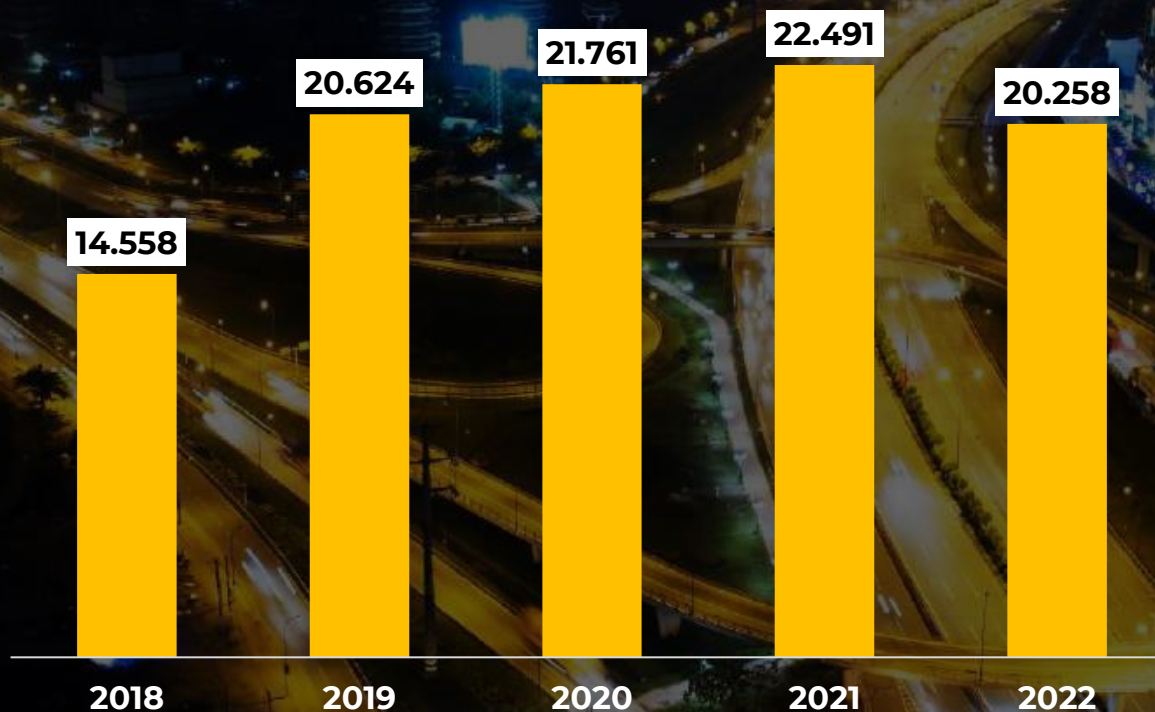
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2022

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2022, tổng tài sản tính tại 31/12/2022 là 28.559 tỷ đồng, giảm 2.311 tỷ đồng, tương ứng giảm 7,5% so với năm 2021, chủ yếu là việc giảm tài sản ngắn hạn, cụ thể giảm đáng kể 3.270 tỷ đồng, tương ứng giảm 31% so với năm 2021, phần lớn là do giảm số dư tại khoản mục Hàng Tồn Kho từ 4.549 tỷ đồng (năm 2021) xuống 1.617 tỷ đồng (năm 2022).

Trong năm 2022, CII đã hoàn thiện và gần như hoàn tất bàn giao các dự án bất động sản cho khách hàng, tính đến 31/12/2022, giá trị hàng tồn kho các dự án bất động sản chỉ còn chiếm khoảng 4% trên tổng tài sản hợp nhất của CII (cụ thể từ dự án D'Verano, The River trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ).

Chỉ tiêu (Tỷ đồng)	01/01/2022	31/12/2022	% tăng/giảm
<b>Tổng tài sản</b>	<b>30.870</b>	<b>28.559</b>	<b>-7%</b>
Tài sản ngắn hạn	10.497	7.227	-31%
Tài sản dài hạn	20.373	21.333	5%

# TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG NỢ PHẢI TRẢ



ĐƠN VỊ: TỶ ĐỒNG

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2022

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2022, tổng nợ phải trả tính tại 31/12/2022 là 20.258 tỷ đồng, giảm 2.233 tỷ đồng, tương ứng giảm 10% so với năm 2021, chủ yếu là do giảm đáng kể số dư vay và nợ thuê tài chính 2.457 tỷ đồng. Trong năm 2022, CII đã thanh toán đầy đủ và hoàn thành nghĩa vụ nợ trái phiếu cũng như nợ tài chính đến hạn.

## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng nợ phải trả của toàn CII là hơn 20.258 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 9.570 tỷ đồng, nợ dài hạn là 10,688 tỷ đồng. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/giảm
<b>Nợ Phải Trả</b>	<b>22.491.395</b>	<b>20.258.490</b>	<b>-9,93%</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>9.158.745</b>	<b>9.570.469</b>	<b>4,50%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	678.243	473.620	-30,17%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.112.993	1.523.501	-27,90%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	316.923	119.844	-62,19%
Phải trả người lao động	40.427	41.221	1,96%
Chi phí phải trả ngắn hạn	459.830	112.882	-75,45%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	197	322	63,30%
Phải trả ngắn hạn khác	1.640.593	2.127.099	29,65%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.861.378	5.166.412	33,80%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	7.273	-	-100,00%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40.886	5.566	-86,39%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>13.332.650</b>	<b>10.688.021</b>	<b>-19,84%</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.449	3.229	122,86%
Phải trả dài hạn khác	41.764	1.160.339	2678,31%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.178.186	9.415.873	-28,55%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	107.499	108.580	1,01%
Dự phòng phải trả dài hạn	3.752	-	-100,00%

# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1

**HẠ TẦNG GIAO THÔNG**

2

**BẤT ĐỘNG SẢN**

3

**HẠ TẦNG NƯỚC**

4

**XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG**



## HẠ TẦNG GIAO THÔNG



Đây là mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi của CII, hầu hết tất cả dự án hạ tầng giao thông của CII Group đều thuộc sự quản lý của công ty CII B&R, CII B&R ra đời là một bước ngoặt quan trọng của CII và giữ vai trò là đơn vị tổ chức khai thác và thu lợi nhuận các dự án đầu tư cầu đường do CII đầu tư. Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn, hoạt động thu phí giao thông đường bộ năm 2022 khởi sắc hơn sau thời gian giãn cách xã hội. Bên cạnh đó, Dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận bắt đầu thu phí hoàn vốn từ ngày 09/08/2022 đã ảnh hưởng tích cực đến doanh thu của công ty. Cụ thể, doanh thu thu phí năm 2022 của CII đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng 53% so với 2021.

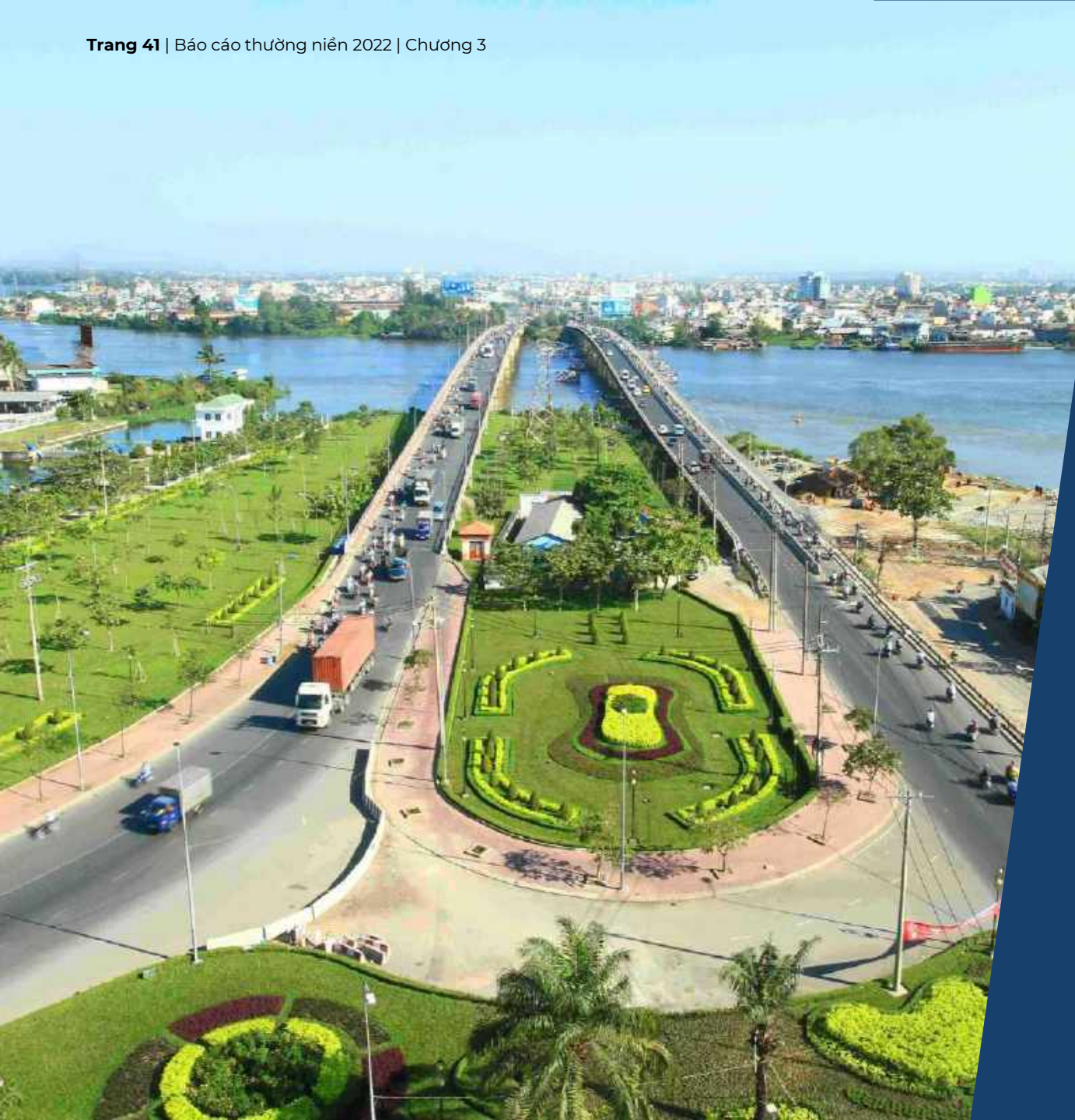
Đây là mảng kinh doanh mang lại nguồn thu chính, ổn định, lâu dài, và tăng trưởng đều mỗi năm cho Công Ty. Hiện nay, các dự án BOT về cầu đường giao thông của CII đều đã hoàn thành quá trình xây dựng và đang trong thời gian khai thác hoàn vốn cho dự án. Doanh thu bình quân một ngày của các dự án BOT mà CII đang khai thác (bao gồm cả dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận mới đi vào thu phí từ 09/08/2022) đạt khoảng 6,37 tỷ đồng/ngày.

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án	Tiến độ dự án
<b>Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A (BOT Ninh Thuận 1)</b>	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận	Dự án là điểm nhấn trong quy hoạch và phát triển cho thành phố Phan Rang -Tháp Chàm, đáp ứng nhu cầu thông thương hàng hóa và đi lại, góp phần cải thiện và từng bước hiện đại hóa kết cấu hạ tầng giao thông quốc gia	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn
<b>Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 (BOT Ninh Thuận 2)</b>	Ninh Thuận	Là dự án nâng cấp mở rộng tuyến QL1 đoạn qua Ninh Thuận đã xuống cấp, dự án là động lực phát triển kinh tế, xã hội và chính trị quan trọng cho các tỉnh khu vực miền trung, giảm thiểu tai nạn giao thông trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đồng thời, giúp khai thác đồng bộ, hiệu quả cao trên toàn tuyến quốc lộ 1 từ Thanh Hóa đến Cần Thơ.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn
<b>Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Xa lộ Hà Nội</b>	Đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến Tân Vạn	Xa Lộ Hà Nội đóng vai trò là cửa ngõ giao thông quan trọng của khu Đông. Đồng thời đây là một tuyến đường huyết mạch của giao thông phía Nam và đang phát huy được hiệu quả trong việc liên kết vùng kinh tế. Việc kết nối giữa Khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm cảng hàng hóa thuận tiện giúp rút ngắn thời gian lưu thông, giảm chi phí cho doanh nghiệp.	Công trình đã hoàn thành toàn bộ đoạn trục chính dài 11,5 km, từ cầu Sài Gòn đến nút giao Đại học Quốc gia. Hiện đang thi công 2 đường song hành.  Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn từ ngày 01/04/2021

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án	Tiến độ dự án
<b>Dự án DT 741</b>	Tỉnh Bình Phước	Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sở Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước, đáp ứng nhu cầu lưu thông và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn
<b>Dự án cầu Rạch Miễu</b>	Cầu dây văng nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.	Là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn
<b>Dự án cầu Cổ Chiên</b>	Là cây vắt qua vùng đê Bền Tre-Trà Vinh	Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên hoàn thành nối thông tuyến Quốc lộ 60 từ Tiền Giang đến Trà Vinh, rút ngắn cự ly từ thành phố Hồ Chí Minh đến Trà Vinh khoảng 70 km. Đây là một dự án quan trọng trong sự nghiệp Công nghiệp hóa-hiện đại hóa của đất nước, nằm trong chiến lược, phát triển tuyến hành lang ven biển, tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư, phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế, xã hội đối với khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đồng thời tăng cường an ninh quốc phòng cho khu vực.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn
<b>Dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận</b>		Dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận là dự án giao thông huyết mạch quan trọng kết nối vùng Tây Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh với khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và là nút thắt quan trọng cho nền kinh tế của Đồng bằng sông Cửu Long, và giúp giảm tải giao thông cho Quốc lộ 1.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn từ ngày 09/08/2022



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

- Công tác thu phí: Đã thành lập Bộ phận Giám sát – Hậu kiểm để thực hiện công tác kiểm tra, đối soát số liệu thu phí với đơn vị làm dịch vụ thu hộ tại các Trạm thu phí theo đúng quy định hiện hành.
- Dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chính thức thu phí từ 00h00 ngày 09/08/2022.
- Triển khai thi công nâng cấp cầu Phước Hòa cũ thuộc Dự án DT 741, tỉnh Bình Dương. Công trình đã thi công hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 08/11/2022.
- Đã triển khai công tác trung tu Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 các đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng tháng 12/2022.
- Triển khai công tác trung tu Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận. Khởi công từ tháng 11/2022 và dự kiến hoàn thành đưa vào sử dụng trong tháng 3/2023.
- Dự án cầu Rạch Miễu: Đã hoàn thành công tác đếm xe cho giai đoạn 2 để phục vụ việc di dời trạm thu phí giai đoạn 2.

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

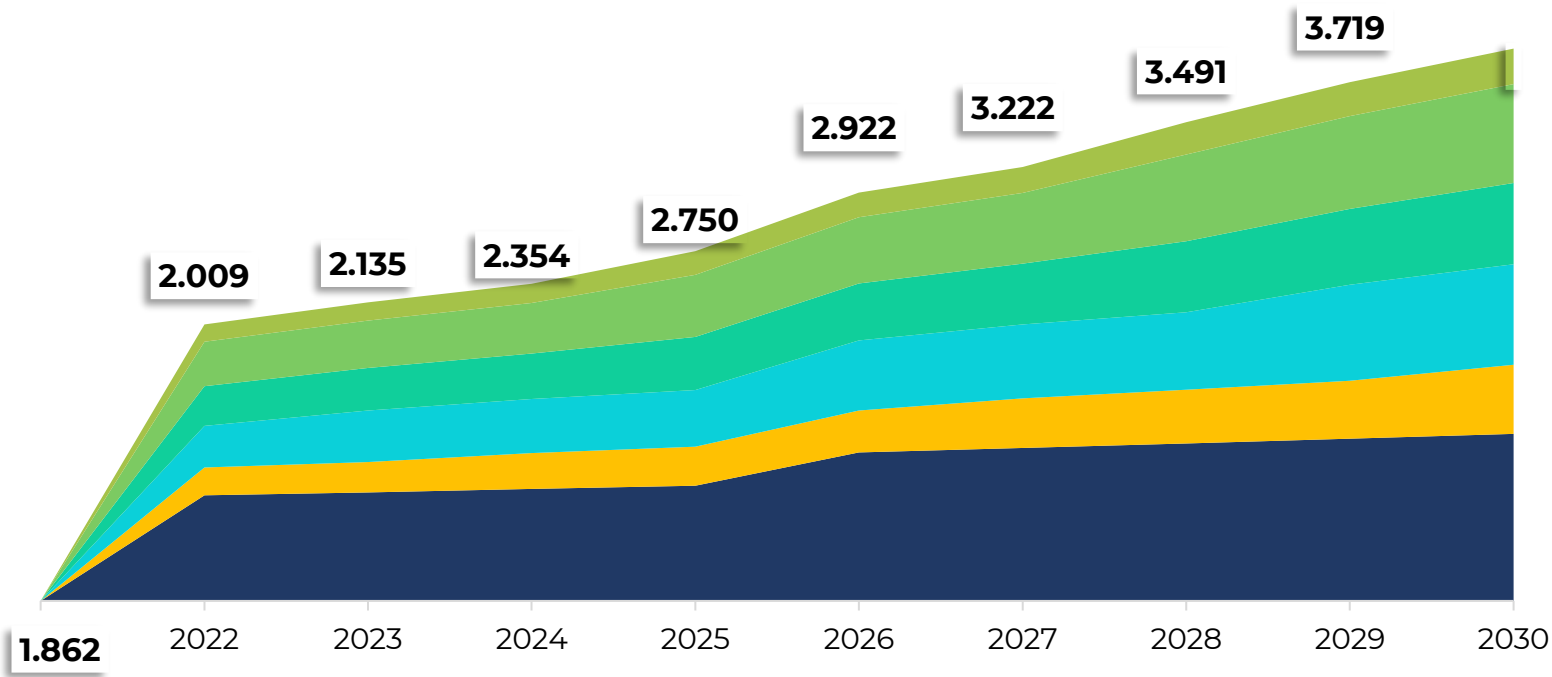
STT	TÊN DỰ ÁN	CHỈ TIÊU	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	KH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ TH 2021	TH 2022/ KH 2022
1	ĐT 741	Tổng doanh thu	126.800	174.622	163.933	137,7%	106,5%
		Tổng chi phí	46.981	60.773	59.025	129,4%	103,0%
		Lợi nhuận trước thuế	79.819	113.849	104.907	142,6%	108,5%
		Lợi nhuận sau thuế	71.683	97.549	89.979	136,1%	108,4%
2	RẠCH MIẾU – QL60	Tổng doanh thu	181.102	252.441	248.344	139,4%	101,6%
		Tổng chi phí	98.338	193.417	192.834	196,7%	100,3%
		Lợi nhuận trước thuế	82.765	59.024	55.510	71,3%	106,3%
		Lợi nhuận sau thuế	79.503	56.961	55.316	71,6%	103,0%
3	NINH THUẬN 1	Tổng doanh thu	150.278	185.757	186.366	123,6%	99,7%
		Tổng chi phí	128.427	183.267	168.158	142,7%	109,0%
		Lợi nhuận trước thuế	21.850	2.490	18.208	11,4%	13,7%
		Lợi nhuận sau thuế	19.897	1.542	16.350	7,8%	9,4%
4	NINH THUẬN 2	Tổng doanh thu	62.446	78.241	112.152	125,3%	69,8%
		Tổng chi phí	29.866	50.895	59.559	170,4%	85,5%
		Lợi nhuận trước thuế	32.579	27.346	52.593	83,9%	52,0%
		Lợi nhuận sau thuế	31.434	25.979	49.962	82,6%	52,0%
5	CỔ CHIÊN	Tổng doanh thu	75.552	108.072	109.334	143,0%	98,8%
		Tổng chi phí	46.979	58.585	63.744	124,7%	91,9%
		Lợi nhuận trước thuế	28.573	49.487	45.590	173,2%	108,5%
		Lợi nhuận sau thuế	27.549	46.820	43.267	170,0%	108,2%
6	XA LỘ HÀ NỘI	Tổng doanh thu	398.624	697.480	702.408	175,0%	99,3%
		Tổng chi phí	281.186	434.694	528.899	154,6%	82,2%
		Lợi nhuận trước thuế	117.439	262.786	173.509	223,8%	151,5%
		Lợi nhuận sau thuế	124.606	245.569	157.370	197,1%	156,0%

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG THU PHÍ

Trong năm 2022, tình hình dịch COVID-19 cơ bản được kiểm soát, nguồn thu từ các dự án BOT bắt đầu ổn định trở lại giúp Công ty đảm bảo cân đối dòng tiền, duy trì hoạt động ổn định. Bên cạnh đó, công ty cũng gặp nhiều khó khăn như:

- Các dự án Ninh Thuận, Cổ Chiên, Rạch Miếu đã đến thời điểm tăng giá vé theo quy định của Hợp đồng BOT nhưng chưa được tăng giá vé theo quy định của Hợp Đồng BOT
- Trong quý IV/2022, do tác động từ điều chỉnh tăng lãi suất của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến chi phí lãi vay tại các dự án biến động tăng cao. Cụ thể, lãi vay đang áp dụng tại các dự án là: DT741 lãi suất dao động từ 11,65% - 12,35%/năm; Cổ Chiên là 9,9%/năm; Quốc lộ 60 là 10,4%/năm; Xa lộ Hà Nội và Ninh Thuận 2 là 11%/năm.

## DỰ PHÓNG DOANH THU THU PHÍ MẠNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG (TỶ ĐỒNG)



### Giả Định:

- Tăng lưu lượng: 3-8%/năm
- Tăng giá vé: 9-25% mỗi 3 hoặc 5 năm

■ XLHN ■ DT-741 ■ Ninh Thuận (giai đoạn 1 & 2) ■ Rạch Miểu ■ Trung Lương Mỹ Thuận ■ Cổ Chiên

## KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII B&R NĂM 2022

STT	Chỉ tiêu	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	KH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ TH 2021	TH 2022/ KH 2022
1	Tổng doanh thu	1.082.394	1.577.204	1.562.279	145,71%	100,96%
2	Tổng chi phí	828.124	1.091.396	1.171.289	131,79%	93,18%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	254.270	485.808	390.990	191,06%	124,25%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	307.874	462.591	356.732	150,25%	129,67%
4.1	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	208.460	291.248	231.155	139,71%	126,00%
4.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	99.414	171.344	125.577	172,35%	136,45%

Nguồn: Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất Đã Kiểm Toán Công Ty CII B&R Năm 2022

- So với năm 2021, cả năm 2022, CII B&R ghi nhận tổng doanh thu đạt 1.577 tỷ đồng, tăng 45,7%. Sau khi trừ đi các chi phí, CII B&R thu về 462,6 tỷ đồng lãi sau thuế, tăng 50% .
- So với kế hoạch tài chính năm 2022 của nghị quyết của ĐHĐCĐ, CII B&R đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh với tổng doanh thu vượt 1% và lợi nhuận sau thuế đã vượt 29,7% .

## BẤT ĐỘNG SẢN



Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT (Xây dựng – Chuyển giao) theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp Công Ty xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án bất động sản ở thời điểm thích hợp. Có thể nói, nhờ vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công Ty là đầu tư cơ sở hạ tầng, CII có thêm được một số dự án bất động sản đóng góp vào nguồn thu, lợi nhuận của CII.

Hiện nay, CII đang là chủ đầu tư của các dự án căn hộ, nhà phố phân khúc cao cấp, hạng sang thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm và Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (CII sở hữu 100%) và các dự án căn hộ, nhà phố trung cấp trải dài khắp lãnh thổ Việt Nam thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Năm Bảy Bảy (CII sở hữu trực tiếp 37,52% và sở hữu gián tiếp 5,54% thông qua Công Ty CII E&C)



# BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
<b>Lakeview 1</b>	KBTT	14.059 m2	Đã bàn giao	309 tỷ đồng	Thủ Thiêm Lake View là giao điểm của mọi kết nối huyết mạch, kết nối trực tiếp với những trục đường trọng điểm của Thủ Thiêm như: Đại lộ Vòng Cung, Mai Chí Thọ, Trần Nãi, Lương Định Của, Nguyễn Hữu Cảnh...
<b>Lakeview 2</b>	KBTT	6.515 m2	Đã bàn giao	312 tỷ đồng	
<b>D'verano</b>	KBTT	9.474 m2	Đã bàn giao khoảng 95% sản phẩm trong năm 2022 và dự kiến hoàn tất công tác bàn giao phần còn lại năm 2023	462 tỷ đồng	Nằm ngay góc đường Nguyễn Cơ Thạch và Tố Hữu nơi đây có thể coi là lõi trung tâm của khu đô thị mới Thủ Thiêm. Từ dự án bạn có thể di chuyển bất cứ nơi đâu với thời gian ngắn nhất nhờ hệ thống đường bàn cờ.
<b>Dự án tại Lô 4.8 Thủ Thiêm</b>	KBTT	9.474 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 170 tỷ đồng	
<b>Dự án tại Lô 3.6 Thủ Thiêm</b>	KBTT	9.474 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 357 tỷ đồng	
<b>Riverfront Residence</b>	KBTT	5.823 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 1.450 tỷ đồng	Dự án nằm ở vị trí giao nhau của 5 địa điểm trọng yếu nhất của Bán Đảo Thủ Thiêm Q2 đó là: Ngay chân Cầu Thủ Thiêm 1 & Mặt tiền đường Bắc Nam – Mặt tiền đường Đại Lộ Vòng Cung Thủ Thiêm – Kênh Số 1 & Mặt tiền Sông Sài Gòn
<b>The River 1</b>	KBTT	15.378 m2	Đã bàn giao 100% căn thương mại và khoảng 80% căn hộ trong năm 2022	3.227 tỷ đồng	
<b>The River 2</b>	KBTT	19.881 m2	Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 3.157 tỷ đồng	Có thể nói các dự án này sở hữu được đất vàng ngay khu Thủ Thiêm

# BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng Vốn Đầu Tư	Mô tả vị trí
<b>Diamond Riverside</b>	NBB	41.496,80 m2	Đã bàn giao năm 2020	2.388 tỷ đồng	Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh
<b>Khu Dân Cư Sơn Tịnh</b>	NBB	102 ha (2.397 lô đất nền)	Khoảng hơn 93% diện tích đã được đền bù và giải phóng mặt bằng trong năm 2022, và dự kiến tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thi công và bán hàng trong năm 2023	1.752 tỷ đồng	Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư 577 làm chủ đầu tư, dự án được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị cao cấp, chuẩn mực văn minh hiện đại.
<b>NBB II</b>	NBB	83.390 m2	Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2023 hoàn thiện thủ tục đầu tư.	2.433 tỷ đồng	Dự án căn hộ NBB II, III tọa lạc tại vị trí gần các trục giao thông huyết mạch của thành phố: Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài, đường Hồ Học Lãm, đường An Dương Vương, Vành đai trong, tỉnh lộ 50,... nên từ vị trí dự án có thể giao lưu thuận tiện với trung tâm thành phố, đi ra các tỉnh Miền Tây, Miền Đông Nam Bộ.
<b>NBB III</b>	NBB	77.527,90 m2	Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2023 hoàn thiện thủ tục đầu tư	2.706 tỷ đồng	

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng Vốn Đầu Tư	Mô tả vị trí
Dự án De Lagi	NBB	125 ha	Tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng và thi công san nền, thi công các trục đường chính	2.726 tỷ đồng	Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi được định hướng trở thành quần thể du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp. Bên cạnh đó, một phần diện tích được quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư, lưu trú cùng với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.000 m2	Đối với khối căn hộ: Đã bàn giao khoảng 55% sản phẩm trong năm 2022, và dự kiến hoàn tất bàn giao phần còn lại trong năm 2023 Đối với khối văn phòng: Tiếp tục vận hành ổn định và đẩy mạnh công tác kinh doanh		Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp được tọa lạc tại vị trí kim cương. Dự án có vị trí ngay trung tâm Quận Bình Thạnh và là cửa ngõ phía Đông của Thành phố trên trục đường Điện Biên Phủ – Xa Lộ Hà Nội

## KẾT QUẢ KINH DOANH MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN

	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	TH 2022/ TH 2021
<b>Doanh thu kinh doanh BĐS</b>	1.229.146	3.656.983	298%
<b>Giá vốn</b>	(807.186)	(3.085.401)	382%
<b>Doanh thu thuần từ HĐKD</b>	421.960	571.582	135%

Nguồn: Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất Đã Kiểm Toán Công Ty CII Năm 2022

Mảng bất động sản trong năm 2022 đang bị điều chỉnh bởi luồng tiền vận hành vào thị trường bất động sản giảm đi, thị trường giao dịch suy giảm do giá bất động sản neo ở mức cao, đồng thời doanh nghiệp bất động sản cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn để mở rộng và triển khai thi công, thủ tục pháp lý của các dự án cũng bị động.

Bên cạnh tình trạng khó khăn trong công tác hoàn thiện pháp lý tại các dự án NBB2, NBB3 và DeLagi. Công ty CII đã kịp thời đưa các dự án bất động sản như D' Verano, The River, và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ về đích và thu tiền đúng tiến độ; doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản nhờ đó đạt khoảng 3.656 tỷ đồng, tăng gấp 3 lần so với năm 2021, giải tỏa đáng kể áp lực dòng tiền cho những tháng khó khăn cuối năm 2022. Tính đến 31/12/2022, giá trị hàng tồn kho các dự án bất động sản chỉ còn chiếm khoảng 4% trên tổng tài sản hợp nhất của CII. Từ đó, có thể thấy rằng CII hầu như sẽ không bị ảnh hưởng nhiều khi thị trường bất động sản xấu đi.



## HẠ TẦNG NƯỚC

Năm 2013, CII bắt đầu tái cấu trúc mạng nước thông qua việc tách bạch và chuyển giao dự án nước hiện hữu cho Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII).

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

# HẠ TẦNG NƯỚC

Danh Mục Dự Án	Mô tả dự án	Hiện trạng
<b>Nhà máy nước Tân Hiệp 2</b>	Cung cấp nước sạch cho Wasseco theo hợp đồng cung ứng nước sạch	Dự án nhà máy nước Tân Hiệp 2 đã đi vào hoạt động từ năm 2017 và từ đó đến nay liên tục đạt được thành quả tốt, mang lại nguồn thu lớn cho SII với tỷ suất lợi nhuận luôn ở mức cao (38% năm 2022, trung 2019 – 2022 khoảng 33%). Trong tương lai khi dự án hoạt động hết công suất và với việc trả dần các khoản nợ vay thì tỷ suất này sẽ được nâng cao hơn nữa.
<b>Dự án cấp nước Gia Lai</b>	Cung cấp nước sạch cho hơn 30,894 hộ tại địa bàn tỉnh Gia Lai	Kể từ năm 2019 đến nay, Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Gia Lai đã thoát lỗ, tỷ suất lợi nhuận bình quân 3 năm 2019 – 2022 khoảng 7,5%.
<b>Dự án Củ Chi</b>	Cung cấp nước sạch cho hơn 88,458 hộ tại địa bàn Củ Chi	Sản lượng cấp nước Củ Chi tăng so với năm 2021 trong điều kiện kinh tế vĩ mô có nhiều biến động. Trong năm 2022 vừa qua, SII đã nỗ lực làm việc với các Khu Công Nghiệp trên địa bàn Huyện Củ Chi, hiện tại đang cấp nước cho một số Khu Công Nghiệp như Tây Bắc (Bia Sài Gòn), một phần Khu Công Nghiệp Tân Phú Trung
<b>Dự án Saigon - Dankia</b>	Cung cấp nước sạch cho địa bàn tỉnh Lâm Đồng	SII đã đầu tư mua cổ phần của Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Sài Gòn – Đan Kia vào năm 2013 với tổng mức đầu tư 105 tỷ đồng; hiện nay công ty này đã không còn dư nợ vay, tỷ suất lợi nhuận đạt xấp xỉ 20%.

STT	Chỉ tiêu	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	KH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ TH 2021	TH 2022/ KH 2022
1	Tổng sản lượng sản xuất/mua sỉ (triệu m3)	32,81	35,50	28,39	108%	125%
2	Tổng sản lượng ghi thu (triệu m3)	26,92	28,46	22,54	106%	126%
3	Sản lượng ghi thu bình quân (m3/ngày)	73.747	77.979	61.747	106%	126%
4	Giá bán bình quân (VND/m3)	7.685	7.668	8.216	100%	93%
5	Tỷ lệ thất thoát (%)	18%	19,8%	20,6%	110%	96%

Nguồn: Báo Cáo Thường Niên SII Năm 2022

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA SII NĂM 2022

# KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA SII NĂM 2022

STT	Chỉ tiêu	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	KH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ TH 2021	TH 2022/ KH 2022
1	<b>Tổng doanh thu hoạt động</b>	<b>295,25</b>	<b>290,16</b>	<b>348,88</b>	<b>98%</b>	<b>83%</b>
	Doanh thu nước	206,88	218,25	185,18	105%	118%
	Doanh thu dịch vụ ngành nước	6,70	8,56	4,60	128%	186%
	Doanh thu tài chính khác	78,83	56,82	152,60	72%	37%
	Thu nhập khác	2,84	6,53	6,50	230%	100%
2	<b>Tổng chi phí hoạt động</b>	<b>189,11</b>	<b>210,12</b>	<b>177,49</b>	<b>111%</b>	<b>118%</b>
	Chi phí trực tiếp	138,12	148,29	118,08	107%	126%
	Chi phí gián tiếp	51,00	61,83	59,41	121%	104%
3	<b>EBIITDA</b>	<b>106,13</b>	<b>80,04</b>	<b>171,39</b>	<b>75%</b>	<b>47%</b>
4	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(71,60)</b>	<b>(90,81)</b>	<b>35,17</b>	<b>127%</b>	<b>-258%</b>
5	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(78,19)</b>	<b>(86,41)</b>	<b>32,83</b>	<b>111%</b>	<b>-263%</b>

Thực tế triển khai trong 10 năm qua, SII đã đạt được tăng trưởng vượt bậc về quy mô dự án.

Cụ thể, tổng tài sản của SII tăng gần 2,6 lần từ khoảng 867 tỷ đồng tại cuối năm 2012 lên 2.225 tỷ đồng tại cuối năm 2022.

Theo kết quả trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022, Tổng doanh thu hoạt động năm 2022 giảm 2% so với năm 2021, tuy nhiên doanh thu cấp nước tăng gần 11,4 tỷ đồng so với năm 2021 và vượt 18% so với kế hoạch.

Mặc dù doanh thu cấp nước tăng, kết quả hoạt động kinh doanh vẫn không đạt như kỳ vọng, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Theo chuẩn mực kế toán, việc khấu hao đường thẳng các chi phí đầu tư dự án dẫn đến Doanh thu vẫn chưa đủ để bù đắp chi phí khấu hao tài sản cố định trong những năm đầu dự án.
- Một số yếu tố khách quan như (i) thói quen sử dụng nước ngầm của người dân và các khu công nghiệp, và (ii) những bất cập trong quá trình thực thi chính sách hạn chế sử dụng nước ngầm, dẫn đến sản lượng cung cấp nước sạch của SII tăng trưởng chậm hơn dự kiến.
- Ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 trong nửa đầu năm 2022, công ty vẫn phải tiếp tục giảm giá cho một số khách hàng thuộc đối tượng giảm giá do Covid-19.
- Tình hình thế giới xung đột căng thẳng khiến giá cả nguyên, nhiên vật liệu đầu vào tăng cao, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của chính công ty và khách hàng công ty.





## XÂY DỰNG & DỊCH VỤ HẠ TẦNG

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

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

Do đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CII (CII E&C) được thành lập để đáp ứng các mục tiêu này của CII Group. Bên cạnh đó, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII (CII Service) cũng được thành lập để đảm bảo sự chuẩn hóa và chuyên nghiệp trong hoạt động thu phí, duy tu bảo dưỡng đường và cây xanh dọc trên tuyến đường mà công ty đang tiến hành thu phí giao thông và các dịch vụ hạ tầng khác.

Trong năm 2022, công ty CII E&C đã tập trung nguồn lực triển khai thi công dự án trong CII Group như dự án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, dự án đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh, các dự án sửa chữa, nâng cấp đường ĐT 741, Quốc lộ 1A Ninh Thuận.

Tính đến 31/12/2022, công ty CII E&C còn các dự án công trình dự kiến hoàn thiện trong năm 2023:

Danh mục Xây dựng	Đối tác	Mô tả dự án	Hiện trạng
Dự án De Lagi	CN Công ty CP Đầu tư NBB tại Bình Thuận	<ul style="list-style-type: none"> <li>San nền</li> <li>Giao thông - thoát nước mưa và thoát nước thải giai đoạn 1</li> <li>Thi công hệ thống chiếu sáng công cộng; Hệ thống điện thông tin; Hệ thống cấp nước; Hệ thống xử lý nước thải; Hệ thống nước tưới cây; Cây xanh, thảm cỏ; Thi công đá Granite bãi xe, công viên, khu dịch vụ</li> </ul>	Tổng giá trị Hợp đồng: 764 tỷ Tiến độ thực hiện: 12%
Dự án: Đường vành đai phía tây Thành phố Cần Thơ	Sở GTVT TP Cần Thơ	Thi công xây dựng đường và các cầu - Cần Thơ	Tổng giá trị hợp đồng: 94 tỷ Tiến độ thực hiện: 0%
Dự án: Xây dựng đường trục trung tâm TP. Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Tron	BQL DA ĐT XD CT Giao thông tỉnh Đồng Nai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng phần cầu Thống Nhất và đường 2 đầu cầu</li> <li>Xây dựng phần tuyến - thoát nước nhánh 1</li> </ul>	Tổng giá trị hợp đồng: 307 tỷ Tiến độ thực hiện: 0%

## KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII E&C NĂM 2022

Mảng xây dựng	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	KH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ TH 2021	TH 2022/ KH 2022
Doanh thu	604.439	655.438	902.257	108%	73%
Giá vốn	(587.025)	(630.175)		107%	
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>17.414</b>	<b>25.263</b>		<b>145%</b>	
Doanh thu tài chính	70.995	102.171		144%	
Chi phí tài chính	(80.028)	(93.042)		116%	
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	-	-			
Chi phí hoạt động kinh doanh	(6.727)	(29.801)		443%	
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.654</b>	<b>4.591</b>	<b>18.045</b>	<b>278%</b>	<b>25%</b>
Thu nhập khác	6.242	536		9%	
Chi phí khác	(347)	(1.277)		368%	
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>7.549</b>	<b>3.849</b>	<b>9.275</b>	<b>51%</b>	<b>41%</b>
Thuế	(3.377)	(2.345)		69%	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>4.172</b>	<b>1.504</b>	<b>7.420</b>	<b>36%</b>	<b>20%</b>

Nguồn: Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất Đã Kiểm Toán Công Ty CII E&C Năm 2022

Năm 2022, kết quả kinh doanh của CII E&C vẫn chưa đạt được mục tiêu đề ra, doanh thu năm 2022 đạt 655 tỷ, tăng 8% so với năm 2021, tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 1,5 tỷ đồng, giảm 64% so với năm 2021, nguyên nhân là do:

- Tình hình kinh tế thế giới căng thẳng dẫn đến việc giá cả nguyên vật liệu phục vụ xây dựng như sắt, thép, đá cát... tăng mạnh trong năm 2022.
- Nửa cuối năm 2022 các ngân hàng siết chặt công tác cho vay, cũng như điều chỉnh lãi suất vay, góp phần làm giảm biên lợi nhuận của Công ty.
- Việc tăng các khoản chi phí dự phòng dẫn đến chi phí hoạt động kinh doanh tăng gấp 4 lần so với năm 2021

## KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA CII SERVICE NĂM 2022

Mảng dịch vụ	TH 2021 (triệu đồng)	TH 2022 (triệu đồng)	TH 2022/ KH 2022
<b>Doanh thu</b>	101.328	175.569	173%
<b>Giá vốn</b>	(82.947)	(135.442)	163%
<b>Lợi nhuận gộp</b>	18.381	40.127	218%
<b>Doanh thu tài chính</b>	1.789	2.925	163%
<b>Chi phí tài chính</b>	(795)	(2.154)	271%
<b>Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh</b>			
<b>Chi phí hoạt động kinh doanh</b>	(6.727)	(8.256)	123%
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	12.648	32.642	258%
<b>Thu nhập khác</b>	1		0%
<b>Chi phí khác</b>	(98)	(26)	27%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	12.551	32.616	260%
<b>Thuế</b>	(2.554)	(6.528)	255%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	9.997	26.088	261%

Nguồn: Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất Đã Kiểm Toán Công Ty CII Service Năm 2022

Đối với mảng dịch vụ hạ tầng, doanh thu hoạt động kinh doanh đạt 176 tỷ, tăng 73% so với năm 2021. Lợi nhuận sau thuế đạt 26 tỷ đồng, gấp khoảng 2,6 lần so với năm 2021.

1

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022 là một năm trải qua nhiều biến động thăng trầm của nền kinh tế khi nửa đầu năm cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch nhưng nửa cuối năm lại chứng kiến dòng tiền vào thị trường bị suy giảm đột ngột do chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính Phủ nhằm kiềm chế lạm phát. Kể từ cuối quý 2/2022, nguồn vốn bị hạn chế trên tất cả các kênh huy động đặc biệt là hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị siết chặt với hàng loạt quy định mới, lãi suất liên tục được đẩy lên cao kéo theo thanh khoản của cả thị trường chứng khoán lẫn bất động sản xuống rất thấp. Do đó, các doanh nghiệp ở Việt Nam nói chung và CII nói riêng đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thách thức.

Tuy nhiên, nhằm hoàn thành kế hoạch được ĐHCĐ giao phó, công ty CII đã rất nỗ lực (i) đẩy mạnh công tác hoàn thiện và bàn giao tại các dự án bất động sản (The River Thủ Thiêm, Cao ốc 152 Điện Biên Phủ), (ii) đưa vào khai thác dự án cao tốc BOT Trung Lương Mỹ Thuận và nâng cao hiệu quả vận hành tại các dự án BOT hiện hữu, qua đó, giúp công ty ghi nhận thêm lợi nhuận cũng như tạo nguồn thu ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kết thúc năm tài chính 2022, lợi nhuận hợp nhất sau thuế của cổ đông công ty CII mẹ đạt khoảng 965 tỷ đồng, hoàn thành hơn 97% kế hoạch (số liệu không bao gồm yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất). Theo đó, chỉ số EPS đạt khoảng 3.873 đồng/CP.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

2

## BÁO CÁO CHI TIẾT TỪNG MẢNG HOẠT ĐỘNG

Tình hình hoạt động các mảng kinh doanh chính trong năm 2022 như sau:

❖ Mảng hạ tầng giao thông BOT:

Sau thời gian giãn cách xã hội, nhu cầu vận chuyển và đi lại của doanh nghiệp và người dân nhanh chóng quay về trạng thái trước đại dịch. Hoạt động thu phí giao thông đường bộ theo đó cũng đã có một năm 2022 khởi sắc. Cụ thể, doanh thu thu phí năm 2022 của CII đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng 53% so với 2021.

Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (TLMT) đã hoàn thành xây dựng và chính thức đưa vào khai thác hoàn vốn từ ngày 09/08/2022. Tại thời điểm cuối tháng 12/2022, dự án đã vận hành ổn định, mang về doanh thu trung bình hơn 2,3 tỷ đồng/ngày đêm, tương đương 840 tỷ/năm. Đây là tiền đề quan trọng để Công ty đẩy mạnh công tác huy động và tái cơ cấu nguồn vốn trong năm 2023.

❖ Mảng bất động sản và xây dựng hạ tầng:

Trong năm 2022, Công ty CII đã kịp thời đưa các dự án bất động sản như D' Verano, The River Thủ Thiêm, và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ về đích và thu tiền đúng tiến độ. Doanh thu mảng bất động sản đạt khoảng 3.657 tỷ đồng, qua đó đã giải tỏa đáng kể áp lực thanh khoản trong những tháng khó khăn cuối năm 2022.

Tuy nhiên, từ cuối quý 1/2022, những biến động lớn về kinh tế - chính trị đã làm đình trệ công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án mới đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như: dự án BT Thủ Thiêm, NBB2, NBB3 và DeLagi.... Ban Lãnh Đạo Công ty kỳ vọng đến cuối năm 2023, tiến độ thực hiện các hồ sơ pháp lý mới có những chuyển biến tích cực hơn.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

2

## BÁO CÁO CHI TIẾT TỪNG MẢNG HOẠT ĐỘNG

### ❖ Mảng hoạt động tài chính:

• Sự thuận lợi của thị trường chứng khoán Việt Nam trong những tháng đầu năm 2022 đã giúp công ty CII:

bán một phần cổ phiếu quỹ và

- Thoái một phần vốn trong công ty NBB thu về hơn 1,200 tỷ đồng.
- Nhận đặt cọc từ nhà đầu tư để thoái vốn khỏi mảng hạ tầng nước
- Tái cấu trúc thành công nguồn vốn đầu tư dự án XLHN, qua đó thu hồi sớm vốn đầu tư

Tuy nhiên, thị trường đã có sự điều chỉnh mạnh từ quý 3/2022, làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động của CII

- Chưa thể hoàn tất việc thoái vốn công ty SII trong năm tài chính 2022 như kế hoạch đã đề ra. => dự kiến 2023
- Công tác huy động vốn để triển khai đầu tư dự án mới gặp nhiều khó khăn, cụ thể, trong năm 2022 chính phủ tăng cường kiểm soát chặt chẽ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đưa ra nhiều quy định mới đồng thời tiến hành thanh-kiểm tra hàng loạt trái phiếu đã phát hành. Mặt bằng lãi suất liên tục được nâng cao trong bối cảnh các kênh huy động vốn đều cạn nguồn. Mặc dù vậy, CII Group vẫn huy động thành công gần 3.800 tỷ đồng từ nguồn vốn ngân hàng và trái phiếu, kịp thời đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển cho các dự án hiện hữu của CII trong năm.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm 2022, CII tiếp tục đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm duy trì cầu nối giữa doanh nghiệp đại chúng và cổ đông/nhà đầu tư. Các hoạt động IR đã triển khai như sau:

- Công bố thông tin theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn. Cập nhật và tuân thủ các quy định về Công bố thông tin mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước. Công ty đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp và chủ động, minh bạch trong công bố thông tin.
- Cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án trọng điểm trong năm và giải đáp thắc mắc cổ đông qua website, email và mạng xã hội Facebook





# HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## **Số lượng cán bộ, nhân viên**

Tính đến 31/12/2022, tổng số cán bộ nhân viên của CII (không bao gồm công ty con) là 35 người

Thời gian làm việc: Thời gian làm việc của khối văn phòng: 05 ngày/tuần. Buổi sáng: từ 08h00 đến 11h30. Buổi chiều từ 13h00 đến 17h30

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết: được nghỉ theo công bố của Nhà Nước và quy định của Luật Lao động.

Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm

## **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

- Chính sách lương: tất cả số lao động đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Kinh phí Công đoàn đầy đủ. Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách đối với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, các loại bảo hiểm bắt buộc
- Khen thưởng: Chế độ khen thưởng (do doanh nghiệp định mức thực hiện theo Nghị định 49/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ Luật Lao Động về tiền lương) và theo Quy chế lương và Nội quy lao động Công ty. Thưởng ít nhất 01 tháng lương (tháng lương thứ 13) cho Người lao động theo mức lương trên hợp đồng lao động và tùy vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty
- Các phúc lợi khác: Hàng năm, tổ chức cho người lao động tham quan, nghỉ mát một lần. Chi phí tùy theo tình hình kinh doanh của Công ty. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho người lao động.

## **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

- Tuyển dụng: Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Bên cạnh đó, Công ty vẫn thực hiện công tác tuyển dụng nhân lực từ bên ngoài bằng hình thức thi tuyển hoặc thông qua giới thiệu của Nhân viên Công ty
- Đào tạo: Công ty luôn khuyến khích toàn thể cán bộ công nhân viên nỗ lực hơn trong công việc, nâng cao tính chuyên nghiệp, chuyên môn => Công ty đã có nhiều chương trình để khuyến khích người lao động nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty thực hiện tài trợ kinh phí cho nhân viên học thêm các chương trình sau đại học, chương trình đào tạo chuyên sâu cho các cán bộ quản lý.



# CHIẾN LƯỢC KINH DOANH & PHÁT TRIỂN NĂM 2023

01

**Đối với Công Ty CII mẹ**

02

**Đối với Mạng Hạ Tầng Giao Thông**

03

**Đối với Mạng Bất Động Sản**

04

**Đối với Mạng Hoạt Động Khác**

## ĐỐI VỚI CÔNG TY CII MẸ

Ban điều hành Công ty CII nhận định công tác huy động vốn trong năm 2023 vẫn sẽ đối mặt với rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế và chính sách thắt chặt tín dụng đối với các dự án xây dựng hạ tầng và phát triển bất động sản. Do đó, để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đến hạn, công ty CII cần tập trung tối đa vào việc thu hồi vốn đầu tư đồng thời đẩy mạnh tái cấu trúc nguồn vốn tại các dự án đã được đưa vào khai thác, cụ thể như sau:

### **a. Thu hồi vốn đầu tư:**

- Thoái vốn trong CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII): nỗ lực hoàn tất việc thoái vốn tại SII theo các nội dung đã được HĐQT phê duyệt.
- Bán cổ phiếu quỹ: tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị số 294/NQ HĐQT (NK 2017-2022) ngày 07/01/2022.
- Thu hồi vốn đầu tư trong các dự án BOT đã vận hành ổn định: đẩy mạnh làm việc với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để tái cấu trúc nguồn vốn tại các dự án BOT đã vận hành ổn định nhằm thu hồi vốn chủ sở hữu và đảm bảo việc cân đối tài chính của công ty.

### **b. Nhu cầu vốn đầu tư:**

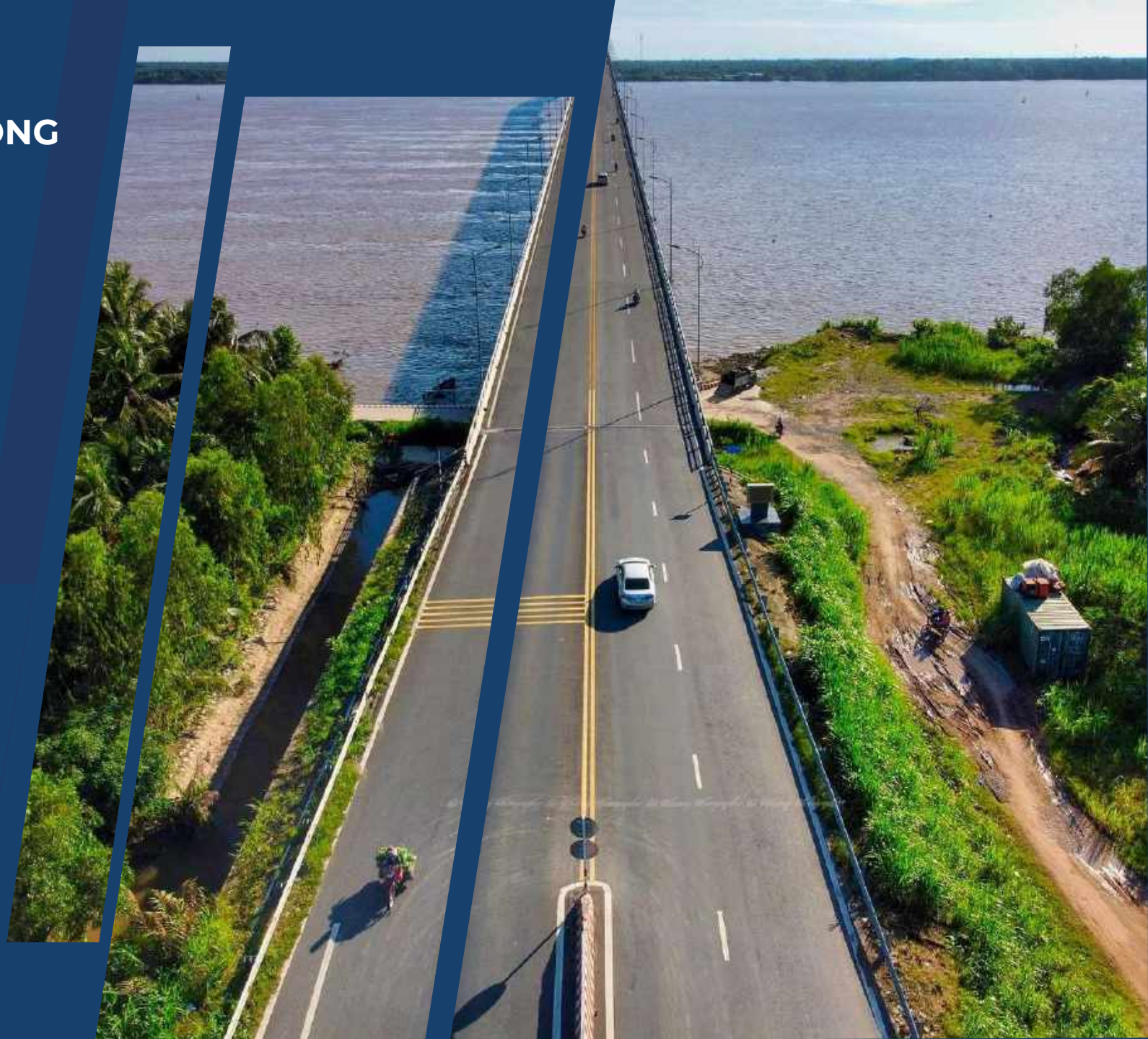
- Đảm bảo nguồn vốn để dự án BOT Mở rộng Xa lộ Hà Nội tiếp tục triển khai các hạng mục thi công khi được nhà nước bàn giao mặt bằng sạch.
- Tiếp tục đầu tư vào dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi Bình Thuận nhằm đảm bảo tiến độ thi công theo kế hoạch đã đề ra.
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong NBB lên trên 50% (sau khi tạm giảm tỷ lệ sở hữu xuống dưới 50% trong năm 2022 để tuân thủ chuẩn mực kế toán về việc ghi nhận lợi nhuận từ việc bán cổ phiếu NBB): Dự kiến việc nâng tỷ lệ sở hữu trong NBB sẽ có nhiều thuận lợi trong năm 2023 bởi thị trường chứng khoán Việt Nam đang ở vùng giá thấp.

### **c. Huy động vốn và trả nợ vay:**

Bên cạnh việc đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư như trên, Công ty CII mẹ cũng dự kiến sẽ thanh toán khoảng 3.600 tỷ đồng nghĩa vụ tài chính đến hạn trong năm 2023.

## ĐỐI VỚI MẢNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG

- Phối hợp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nâng giá vé thu phí tại các dự án Ninh Thuận, Cổ Chiên, và Mở rộng QL60 theo lộ trình quy định tại các hợp đồng BOT.
- Hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận và thực hiện hợp nhất dự án từ Q3/2023.
- Nghiên cứu các dự án BOT mới như dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 2, dự án Cầu Thủ Thiêm 4, dự án các nút giao HCM...



## ĐỐI VỚI MẢNG BẤT ĐỘNG SẢN



- Hoàn tất công tác bàn giao sản phẩm tại dự án The River Thủ Thiêm, D'Verano, và Căn hộ 152 ĐBP.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh và cho thuê mặt bằng tại dự án Cao ốc Văn Phòng CII Tower.
- Tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thi công và bán hàng tại dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.
- Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và thi công tại dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận.
- Nỗ lực hoàn thiện hồ sơ pháp lý tại dự án NBB2, NBB3, và DeLagi.

## ĐỐI VỚI MẢNG HOẠT ĐỘNG KHÁC

- Mảng hạ tầng nước: Tiếp tục nỗ lực gia tăng sản lượng cung cấp nước của các dự án hiện hữu.
- Mảng xây lắp: tập trung triển khai thi công tại dự án De Lagi-Bình Thuận, dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh-Quảng Ngãi, dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, Dự án BOT DT741 giai đoạn 2; đồng thời tăng cường mảng thi công cho các dự án của các chủ đầu tư bên ngoài khác.





# CHƯƠNG 4

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ NĂM 2022



**a. Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các cuộc họp và ban hành Nghị quyết HĐQT:**

Trong năm 2022, HĐQT đã tích cực triển khai, chỉ đạo và nghiêm túc hoàn thành nhiệm vụ của mình, nắm rõ tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty, đôn đốc Công ty tổ chức thực hiện đầy đủ các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT, Quyết định Chủ tịch HĐQT đã ban hành trong năm 2022, đảm bảo triển khai phù hợp với các quy định của pháp luật và tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Các thành viên HĐQT và đại diện Ban kiểm soát đều tham gia thực hiện đầy đủ cuộc họp của HĐQT (các trường hợp đột xuất vắng mặt đều có lý do chính đáng và ủy quyền bằng văn bản), góp ý, thảo luận nội dung chương trình họp một cách cẩn thận để ban hành các quyết sách, định hướng chiến lược phát triển Công ty.

**b. Quá trình tăng vốn:**

Trong năm 2022, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.833.047.710.000 đồng lên 2.840.195.130.000 đồng, chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi

**c. Hoạt động kinh doanh:**

Trong năm 2022, HĐQT đã phối hợp cùng Ban điều hành CII để tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh theo các kế hoạch ĐHĐCĐ thông qua, tiếp tục tập trung phát triển mảng hạ tầng (dự án BOT Xa lộ Hà Nội, dự án BOT Quốc lộ 60, dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận, dự án BOT DT741, dự án Cầu Cổ Chiên, ...), mảng bất động sản (các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án 152 Điện Biên Phủ, Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Dự án Khu dân cư Lagi, ...), quản lý vận hành các dự án sản xuất nước sạch (Dự án cấp nước Củ Chi, Nhà máy nước Tân Hiệp, Nhà máy nước Dankia, Công ty Cấp Nước Nhà máy nước Tân Hiệp 2, Nhà máy nước Pleiku, Công ty cấp nước Gia Lai,....)

Để huy động vốn đầu tư cho các dự án, bên cạnh việc huy động vốn của Công ty đã trở nên khó khăn hơn nhiều so với các năm trước. Do đó, để đảm bảo nguồn vốn hoạt động, bên cạnh công tác huy động vốn tín dụng, Công ty CII có kế hoạch thu hồi vốn từ việc bán cổ phiếu quỹ và thoái vốn công ty con để cân đối tài chính, đặc biệt là các khó khăn sau ảnh hưởng chung của đại dịch Covid-19.

Các kết quả lợi nhuận đạt được tại mỗi năm đều đã được HĐQT báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên trong nhiệm kỳ.

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT về Quản trị Doanh nghiệp năm 2022



# BÁO CÁO QUẢN TRỊ

**Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Kiểm Soát, Ban Điều Hành.**

Trong tháng 01 năm 2022, HĐQT và Ban Kiểm Soát đã nhận thù lao năm 2020 theo Nghị quyết số 46/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2021, với tổng số tiền là 4,8 tỷ đồng (HĐQT 3,8 tỷ đồng và Ban Kiểm Soát 1 tỷ đồng).

Vấn đề này đã được báo cáo tại Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2021.



# THÙ LAO HĐQT & BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2022

Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao 2022 (VND)
<b>Hội Đồng Quản Trị</b>		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20/05/2022)	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04/04/2022)	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bỏ nhiệm ngày 20/05/2022)	83.600.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	236.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.119.600.000</b>
<b>Ban Kiểm Soát</b>		
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban Kiểm Soát	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.000.000.000</b>

## TIỀN LƯƠNG, PHỤ CẤP, THƯỞNG & CÁC KHOẢN THU NHẬP KHÁC CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

ĐƯỢC HƯỞNG TRONG NĂM 2022

Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao 2022 (VND)
Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	2.799.000.000
Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	4.124.000.000
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	2.084.000.000
Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	450.000.000
Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/01/2022)	2.244.00.000
Dương Quang Châu	Giám đốc Quản lý hạ tầng	1.395.000.000
Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc Tài chính	1.934.000.000
Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc Xúc tiến dự án	1.160.000.000
Lê Trung Hiếu	Giám đốc Quản Lý Vốn (bổ nhiệm ngày 10/01/2022)	1.144.000.000
Trần Yến Vy	Giám đốc Tổ chức- Hành chính	842.800.000
<b>Cộng</b>		<b>18.176.800.000</b>

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Tình hình thực hiện Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) năm 2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, kết quả như sau:

STT	Nội dung Nghị Quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ	Kết quả thực hiện
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 và kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022, Thông qua việc hủy trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên các năm trước thông qua.</li> </ul>	Đã hoàn thành
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</li> </ul>	Đang thực hiện
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế ICPA, làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 cho Công ty CII.</li> </ul>	Đã hoàn thành
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc gia hạn thời gian niêm yết toàn bộ số lượng Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền, phát hành ngày 02/11/2020, mã Trái Phiếu: CII42013- mã ISIN: VN0CII420136 trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) cho đến khi hoàn tất các thủ tục niêm yết trái phiếu tại HNX. Sau khi trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu, cổ phiếu này sẽ được niêm yết bổ sung trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE).</li> </ul>	Đã hoàn thành
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc đăng ký lưu ký, niêm yết các trái phiếu mà Công Ty sẽ phát hành ra công chúng trong khoảng thời gian kể từ ngày được Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 thông qua đến kỳ họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022.</li> </ul>	Đã hoàn thành

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Tình hình thực hiện Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) năm 2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, kết quả như sau:

STT	Nội dung Nghị Quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ	Kết quả thực hiện
4	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua việc điều chỉnh bổ sung 03 mã ngành nghề kinh doanh (mã ngành 4659, 3812, 6820) của Công Ty.</li><li>Thông qua việc sửa đổi Điều 3, 16, 20, 21, 28, 34 và 45 của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 1 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</li></ul>	Đã hoàn thành
5	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua Chấp thuận chủ trương chuyển đổi báo cáo tài chính của Công Ty theo chuẩn mực IFRS</li></ul>	Đang chờ Bộ tài chính hướng dẫn chi tiết.
6	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua việc sửa đổi Điều 8 và 23 của Quy chế nội bộ về quản trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 2 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</li></ul>	Đã hoàn thành
7	<ul style="list-style-type: none"><li>Thông qua việc sửa đổi Điều 18 của Quy chế hoạt động của Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh theo Phụ lục 3 đính kèm Tờ trình số 175/2022/TTr-HĐQT-CII ngày 30/03/2022.</li></ul>	Đã hoàn thành

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Tình hình thực hiện Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) năm 2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc Nghị quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, kết quả như sau:

STT	Nội dung Nghị Quyết 47/NQ-ĐHĐCĐ	Kết quả thực hiện
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Hội Đồng Quản Trị của Công Ty nhiệm kỳ 2022 – 2027 :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Ông Lê Quốc Bình</li> <li>Ông Lưu Hải Ca</li> <li>Bà Trương Thị Ngọc Hải</li> <li>Ông Dương Trường Hải (thành viên độc lập)</li> <li>Ông Lê Vũ Hoàng</li> <li>Ông Lê Toàn (thành viên độc lập)</li> <li>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm.</li> </ul> </li> <li>Phê duyệt kết quả bầu các Ông/Bà sau đây làm thành viên Ban Kiểm Soát của Công Ty nhiệm kỳ 2022 – 2027:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bà Trịnh Thị Ngọc Anh</li> <li>Ông Đoàn Minh Thư</li> <li>Bà Trần Thị Tuất</li> </ul> </li> <li>Thông qua số lượng thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 là 07 (bảy) thành viên và số lượng thành viên Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 là 03 (ba) thành viên.</li> </ul>	<p>Đã hoàn thành</p> <p>Đã hoàn thành</p> <p>Đã hoàn thành</p>

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động Công ty và về hoạt động của Ban Điều Hành.

HĐQT đặc biệt đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành trong việc giải quyết các khó khăn và các vấn đề phức tạp phát sinh trong hoạt động kinh doanh trong năm 2022, cụ thể như sau:

- Ban điều hành đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ, thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của HĐQT, luôn cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn. Việc thực hiện chế độ công bố thông tin được thực hiện đúng theo quy định của Sở Giao dịch chứng khoán và được đánh giá cao
- Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, luôn kịp thời cân đối dòng tiền, đảm bảo giữ được xếp hạng tín dụng tốt của công ty trước các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước;
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban điều hành công ty đã kịp thời lấy ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban điều hành đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.
- Ban điều hành đã luôn chủ động làm việc với các đối tác, các tổ chức tín dụng cũng như đã có những phương án quyết liệt ngay từ đầu năm để đảm bảo tính thanh khoản cũng như sự vận hành ổn định của doanh nghiệp, giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của đại dịch Covid 19.

Năm 2022 là một năm khó khăn trong công tác huy động vốn từ trái phiếu, Ban điều hành đã cố gắng nỗ lực hoàn thành việc huy động vốn từ nguồn vốn ngân hàng để đáp ứng nhu cầu hoạt động, đầu tư, và phát triển các dự án hiện hữu của CII trong năm. Bên cạnh đó, ban điều hành kịp thời giám sát và cơ cấu trong việc thu hồi vốn đầu tư như: giảm tỷ lệ sở hữu trong CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB), tiến hành các thủ tục liên quan đến việc thoái vốn trong CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII), hỗ trợ vốn cho Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ nhằm đảm bảo tiến độ hoàn thành thi công và bàn giao khối căn hộ của dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ trong năm 2022. ... đồng thời đưa ra các quyết định xử lý kịp thời, đảm bảo tiến độ triển khai các dự án theo đúng kế hoạch đề ra

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2022

- Trong năm 2022, thông qua các phiên họp định kỳ và hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, Hội Đồng Quản Trị đã ban hành 35 Nghị quyết tập trung vào công tác tổ chức, nhân sự, đầu tư, tài chính và hợp tác kinh doanh. Đây là các quyết định quan trọng thể hiện sự nhiệt tình và trách nhiệm của tất cả các Thành viên Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty, đã thực hiện thảo luận và thông qua các Nghị quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời, giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ Ban điều hành trong công tác triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch kinh doanh năm 2022 dựa trên cơ sở các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành. Mặc dù từng thành viên Hội đồng Quản trị đều đang kiêm nhiệm các trọng trách ở các đơn vị khác, nhưng tất cả các thành viên đều đã dành rất nhiều thời gian để định hướng, góp ý và hỗ trợ cho hoạt động của Công ty





## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
01	292/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty thực hiện hợp tác phát triển Dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy.</li> </ul>
02	293/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty sử dụng một số tài sản của công ty để thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương.</li> </ul>
03	294/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua phương án giao dịch bán 44.329.870 cổ phiếu quỹ trong quý 1/2022 sau khi Ủy ban chứng khoán chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ, với mục đích cân đối tài chính công ty.</li> </ul>
04	295/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua bổ nhiệm 01 chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Bà Nguyễn Quỳnh Hương và bổ nhiệm chức danh Giám đốc quản lý vốn đối với Ông Lê Trung Hiếu từ ngày 10/01/2022.</li> </ul>
05	296/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua chương trình hoạt động của Kiểm toán nội bộ năm 2022.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
01	292/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty thực hiện hợp tác phát triển Dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy.</li> </ul>
02	293/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	05/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty sử dụng một số tài sản của công ty để thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương.</li> </ul>
03	294/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua phương án giao dịch bán 44.329.870 cổ phiếu quỹ trong quý 1/2022 sau khi Ủy ban chứng khoán chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ, với mục đích cân đối tài chính công ty.</li> </ul>
04	295/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua bổ nhiệm 01 chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Bà Nguyễn Quỳnh Hương và bổ nhiệm chức danh Giám đốc quản lý vốn đối với Ông Lê Trung Hiếu từ ngày 10/01/2022.</li> </ul>
05	296/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua chương trình hoạt động của Kiểm toán nội bộ năm 2022.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
06	297/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, nghĩa vụ hoàn trả tiền tạm ứng hợp đồng của Công ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII khi ký kết các hợp đồng thi công với công ty con, công ty liên kết của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Thành Phố Hồ Chí Minh hoặc bên thứ ba.</li> </ul>
07	298/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan đến tài sản đảm bảo của Trái phiếu CIIB2024009- Mã chứng khoán: CII120018 (Ngày đăng ký cuối cùng: 28/01/2022).</li> </ul>
08	299/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc trích lập dự phòng các khoản tổn thất tài sản cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đối với Dự án 155 Nguyễn Chí Thanh, Dự án KDC P.Bình An Quận 2, Dự án di dời hạ tầng kỹ thuật trạm Xa Lộ Hà Nội (vốn ngân sách), Công ty BOT Cầu Phú Mỹ, Công ty cổ phần Du lịch Mê Kông- Mỹ Tho với tổng số tiền trích lập dự phòng là 61.148.825.092 đồng.</li> </ul>
09	300/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	24/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho CII bảo lãnh nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, nghĩa vụ hoàn trả tiền tạm ứng hợp đồng và nghĩa vụ bảo hành của các công ty thành viên của CII tại các hợp đồng thi công, cung cấp dịch vụ ... cho các công ty còn lại thuộc tập đoàn CII với tổng hạn mức bảo lãnh trên một hợp đồng thi công và cung cấp dịch vụ không vượt quá 150 tỷ đồng.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
10	301/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công Ty được giảm tỷ lệ sở hữu tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy để đưa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ công ty con thành công ty liên kết. Theo đó, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM sẽ sở hữu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy với tỷ lệ dưới 50% nhưng không thấp hơn 36%.</li> </ul>
11	302/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	04/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thông qua phương án giao dịch bán 9.000.000 cổ phiếu quỹ (mã chứng khoán: CII) với mục đích bán cổ phiếu quỹ: cân đối tài chính công ty. Thời gian dự kiến giao dịch: trong quý 1/2022 và quý 2/2022, sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ.</li> </ul>
12	303/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	04/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thống nhất triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên (“ĐHĐCĐTN”) năm 2021 và chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM.</li> <li>Thống nhất thông qua các nội dung để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
13	304/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được bảo lãnh cho các khoản vay của hai công ty là (1) Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc Điện Biên Phủ và Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm; và (2) giá trị bảo lãnh tối đa của mỗi khoản vay không vượt quá 50 tỷ đồng.</li> </ul>
14	305/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thoái vốn cổ phần tại Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (“Sài Gòn Water”).</li> </ul>
15	306/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phê chuẩn việc kết thúc nhiệm vụ thành viên Hội Đồng Quản Trị của Ông Đặng Ngọc Thanh.</li> </ul>
16	307/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đối với các giao dịch thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, chấp thuận cho Công Ty CII thực hiện bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ, kể các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai cho Công Ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các dự án do Công Ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) và/hoặc các đơn vị phụ thuộc Công Ty NBB đầu tư.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
17	308/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	15/04/2022	<p>Thông nhất thông qua danh sách các ứng viên được đề cử, ứng cử tham gia bầu vào vị trí Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM gồm 07 (bảy) người:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lưu Hải Ca (Thành viên HĐQT)</li> <li>Lê Quốc Bình (Thành viên HĐQT)</li> <li>Trương Thị Ngọc Hải (Thành viên HĐQT)</li> <li>Dương Trường Hải (Thành viên độc lập HĐQT)</li> <li>Lê Vũ Hoàng (Thành viên HĐQT)</li> <li>Ông Lê Lê Toàn (Thành viên độc lập HĐQT)</li> <li>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm (Thành viên HĐQT)</li> </ol> <p>Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm trình Đại Hội Đồng Cổ Đông danh sách 07 ứng cử viên tham gia bầu cử Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.</p> <p>Thông nhất thông qua danh sách các ứng viên được đề cử, ứng cử tham gia bầu vào vị trí Ban Kiểm soát (“BKS”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM gồm 03 (ba) người:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh</li> <li>Ông Đoàn Minh Thư</li> <li>Bà Trần Thị Tuất</li> </ol> <p>Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm trình Đại Hội Đồng Cổ Đông danh sách 03 ứng cử viên tham gia bầu cử Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2022 – 2027. Hội đồng quản trị thống nhất giao Chủ tịch HĐQT quyết định và triển khai các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật liên quan đến các nội dung bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022-2027 của Công ty theo Danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử nêu trên.</p>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
18	309/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (biên bản họp HĐQT)	25/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thống nhất giao Ban điều hành tìm kiếm giải pháp để cổ đông có điều kiện dễ dàng nắm bắt thông tin về kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông một cách đầy đủ và kịp thời.</li> <li>• Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2021 lần thứ hai vào ngày 20/05/2022.</li> </ul>
19	310/NQ-HĐQT (NK 2017 – 2022) (xin ý kiến bằng văn bản)	11/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông qua việc chuyển đổi 18.116 trái phiếu CII42013 (Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông CII) thành 707.598 cổ phiếu CII theo yêu cầu của Trái chủ.</li> <li>• Hội đồng quản trị giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu để phục vụ cho việc chuyển đổi trái phiếu nêu trên.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
20	01/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) (biên bản họp HĐQT)	20/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thống nhất các chức danh trong Hội Đồng Quản Trị của CII nhiệm kỳ 2022-2027 như sau:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ông Lê Vũ Hoàng                      Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị</li> <li>2. Bà Trương Thị Ngọc Hải           Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị</li> <li>3. Ông Lê Quốc Bình                    Thành viên Hội Đồng Quản Trị</li> <li>4. Ông Lưu Hải Ca                        Thành viên Hội Đồng Quản Trị</li> <li>5. Ông Dương Trường Hải              Thành viên Hội Đồng Quản Trị</li> <li>6. Ông Lê Toàn                            Thành viên Hội Đồng Quản Trị</li> <li>7. Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm            Thành viên Hội Đồng Quản Trị</li> </ol> </li> </ul> <p>Bổ nhiệm Ông Lê Quốc Bình giữ chức danh Tổng giám đốc của CII nhiệm kỳ 2022-2027.</p>



## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
21	02/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh thông qua tại Nghị Quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022</li> </ul>
22	03/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	26/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tăng vốn điều lệ từ 2.833.047.710.000 đồng lên 2.840.123.690.000 đồng:</li> <li>Thời điểm thay đổi vốn: 20/05/2022</li> <li>Hình thức tăng: Công ty phát hành 707.598 cổ phiếu phổ thông để thực hiện chuyển đổi đợt 3 trái phiếu chuyển đổi CI42013 thành cổ phiếu theo yêu cầu của Trái chủ.</li> <li>Mệnh giá mỗi cổ phiếu: 10.000 đồng</li> <li>Sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh như sau:</li> <li>Vốn điều lệ mới của Công ty: 2.840.123.690.000 đồng</li> <li>Số vốn này được chia thành: 284.012.369 cổ phần phổ thông</li> <li>Mệnh giá mỗi cổ phần: 10.000 đồng</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
23	04/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	22/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giao Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của CII quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Vay Vốn số 13/2021/HĐVV-CII ngày 08/06/2021 giữa CII và ông Nguyễn Hồng Quang (bao gồm nhưng không giới hạn (i) việc không áp dụng phạt và không thu hồi lãi đã thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Quang, và (ii) cách thức thực hiện việc chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Vay Vốn).</li> </ul>
24	05/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/08/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được huy động vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá 450 tỷ đồng.</li> </ul>
25	06/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/09/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại hội đồng cổ đông công ty CII thông qua tại Nghị quyết số 47/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022.</li> </ul>
26	07/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	14/10/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty CII thực hiện bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Vĩnh Long với hạn mức tín dụng 1.000.000.000.000 VNĐ.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
27	08/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	25/10/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua báo cáo về việc cập nhật hoạt động của Công ty CII trong 09 tháng đầu năm 2022.</li> </ul>
28	09/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/11/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua việc chuyển đổi 194 trái phiếu Trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. Hồ Chí Minh ("CII") thành 7.144 cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ.</li> </ul>
29	10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/11/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phê duyệt việc bán phần vốn góp của CII tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil.</li> </ul>
30	11/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/11/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tăng vốn điều lệ từ 2.840.123.690.000 đồng lên 2.840.195.130.000 đồng và sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh theo vốn điều lệ mới.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
31	12/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan Trái phiếu CII120018 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.</li> </ul>
32	13/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan Trái phiếu CII121006 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.</li> </ul>
33	14/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	08/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản để thông qua một số vấn đề liên quan việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Trái phiếu CII42013 và thông qua các công việc liên quan đến lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản.</li> </ul>

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (NIÊN KHÓA 2017 - 2022) TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN 31/12/2021

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
34	15/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	19/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chấp thuận thay đổi người đại diện theo ủy quyền vốn góp, Chủ tịch công ty, người đại diện theo pháp luật tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ hạ tầng CII, cụ thể như sau:</li> <li>Người đại diện theo ủy quyền vốn góp và Chủ tịch công ty: Ông LÊ HOÀNG</li> <li>Người đại diện theo Pháp luật/Tổng giám đốc: Ông NGUYỄN MINH TRÍ</li> <li>Địa chỉ trụ sở chính công ty: 55 Đường 404, Khu phố 3, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.</li> </ul>
35	16/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	28/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thông qua nội dung xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu CII42013 bằng văn bản như sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận không hủy ngang việc tạm dừng thực hiện chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi CII42013 thành cổ phiếu tại Đợt 5 dự kiến ngày 03/05/2023;</li> <li>Người Sở Hữu Trái Phiếu giao cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triển khai thực hiện các công việc cần thiết với Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác nhằm hoàn tất các nội dung tại mục (i) nêu trên phù hợp với quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật.</li> </ul> </li> </ul>

## THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) NHIỆM KỲ 2017- 2022 VÀ CÁC CUỘC HỌP HĐQT TỪ 01/01/2022 ĐẾN 19/05/2022:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
02	Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	Vắng mặt 1 buổi.
03	Ông Đặng Ngọc Thanh	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017 Ngày kết thúc nhiệm kỳ: 04/04/2022	13/14	100%	Ủy quyền cho Ông Lê Vũ Hoàng 1 buổi.
04	Ông Lê Quốc Bình	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
05	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	
06	Ông Dương Trường Hải	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/4/2019	19/19	100%	
07	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2017-2022: 28/04/2017	19/19	100%	Ủy quyền cho Ông Trần Thái Tùng

## THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) NHIỆM KỲ 2022- 2027 VÀ CÁC CUỘC HỌP HĐQT TỪ NGÀY 20/05/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2022:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/ Ghi chú
01	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
02	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
03	Ông Lê Quốc Bình	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
04	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	Ủy quyền Ông Lê Quốc Bình ngày 25/10/2022
05	Ông Dương Trường Hải	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 25/10/2022
06	Ông Lưu Hải Ca	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	
07	Ông Lê Toàn	Ủy viên HĐQT	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ 2022-2027: 20/05/2022	16/16	100%	

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

### **Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2022**

#### **a. Về hoạt động nội bộ của Ban Kiểm Soát:**

Trong năm 2022, ban kiểm soát CII đã tiến hành các công việc cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch kiểm soát, phân công nhiệm vụ cụ thể cho mỗi Thành viên Ban kiểm soát.
- Thực hiện kiểm tra, đánh giá và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty, báo cáo tài chính của Công ty theo quý, năm 2022;
- Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để đánh giá Ban lãnh đạo và Hội đồng quản trị trong việc triển khai thực hiện các nội dung đã được phê duyệt tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và Hội đồng quản trị (HĐQT) ban hành trong năm 2022.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật;
- Thực hiện kiểm tra rà soát báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2022 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2023 của Hội Đồng Quản Trị công ty trước khi trình Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát trình tự, thủ tục tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Ban Kiểm Soát gồm 03 thành viên, được phân công như sau:
  - Ông Đoàn Minh Thư: phụ trách chung và hoạt động thu phí
  - Bà Trần Thị Tuất: hoạt động tài chính và tuân thủ pháp luật
  - Bà Trịnh Thị Ngọc Anh: hoạt động đầu tư, xây dựng và bất động sản

Các thành viên trong Ban Kiểm Soát đã phối hợp và hỗ trợ nhau để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, chấp hành theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, trong phạm vi chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của ban kiểm soát



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2022

### **b. Hoạt động giám sát đối với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc:**

Trong kỳ, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên công ty để thực hiện giám sát các hoạt động của công ty. Kết quả:

- Các Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị đã ban hành đảm bảo tuân thủ luật doanh nghiệp, điều lệ hoạt động của công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Các Nghị quyết của HĐQT đã bám sát tình hình thị trường, tình hình thực tế doanh nghiệp và có tác dụng thúc đẩy hoạt động SXKD của công ty.
- Hội đồng quản trị đã chủ động trong việc giám sát và đưa ra những quyết sách cụ thể trong hoạt động của công ty.
- Ban Điều Hành công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Chủ tịch HĐQT.
- Ban điều hành công ty đã thực hiện quản lý, điều hành công ty, tuyển dụng nhân sự góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.
- Nhìn chung, trong kỳ, Ban Kiểm Soát đã thực hiện giám sát, đóng góp nhiều ý kiến thiết thực, đúng trách nhiệm, quyền hạn mà Điều lệ công ty quy định.

### **c. Hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và cổ đông:**

- Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban điều hành và bộ máy của công ty để thực hiện giám sát, đóng góp ý kiến, kiểm tra các nhiệm vụ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng vẫn đảm bảo sự duy trì độc lập.
- Trong năm 2022, Ban Kiểm Soát cũng thống nhất với các Báo cáo tài chính được lập theo quý và theo năm. Ngoài ra, Ban kiểm soát luôn nhận được sự giúp đỡ, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi của Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành trong việc cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ của mình, đây là yếu tố quyết định việc hoàn thành nhiệm vụ năm 2022 của Ban Kiểm soát.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2022

### d. Hoạt động giao dịch nội bộ và các bên liên quan của Công ty:

Trong năm 2022, việc thực hiện các giao dịch nội bộ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

- Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không có
- Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do Công ty CII nắm quyền kiểm soát: Không có
- Có giao dịch giữa Công ty với các đối tượng khác: Giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám đốc/Tổng Giám Đốc điều hành CII trong năm 2022 (tính tại thời điểm lập báo cáo): Chi tiết tại báo cáo quản trị CII năm 2022.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc là thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám đốc/Tổng Giám Đốc điều hành: Không có
- Các giao dịch khác của Công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc: Không có
- Tóm lại các giao dịch nội bộ nếu có đều được thực hiện công khai, minh bạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về chứng khoán, đặc biệt việc giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty thành viên đã đem lại hiệu quả cao về sử dụng và điều tiết vốn

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Báo cáo kiểm soát tình hình hoạt động và tài chính công ty năm 2022

#### **a. Đánh giá chung về tình hình hoạt động:**

##### **❖ Mảng hạ tầng giao thông cầu đường:**

- Hoạt động thu phí năm 2022 của CII đạt doanh thu khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với cùng kỳ, chủ yếu do:
- Các dự án BOT đã được vận hành ổn định ngay từ đầu năm 2022 mà không phải tạm dừng hoạt động để thực hiện giãn cách xã hội như trong năm 2021;
- Từ ngày 01/04/2022, giá vé qua trạm thu phí BOT Xa lộ Hà Nội tăng 10%, trở lại mức đã được UBND TP.HCM phê duyệt ngày 18/03/2021, sau hơn một năm công ty giảm giá vé để hỗ trợ người dân và doanh nghiệp vượt qua khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19.

##### **❖ Mảng phát triển và kinh doanh bất động sản:**

Tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý:

- Các dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh nói chung và các dự án của CII Group nói riêng vẫn đang gặp nhiều khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý do có nhiều quy định chồng chéo và chưa có các văn bản hướng dẫn cụ thể rõ ràng.
- Tiến độ thực hiện các dự án đang triển khai:
- Trong năm 2022, công ty đã hoàn thiện và bàn giao phần lớn các dự án như D' Verano, The River (cả 02 dự án đều trong khu trong khu Thủ Thiêm), và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ.
- Tính đến 31/12/2022, giá trị hàng tồn kho các dự án bất động sản chỉ còn chiếm khoảng 4% trên tổng tài sản hợp nhất của CII Group. Đây chủ yếu là các sản phẩm đã hoàn tất việc kinh doanh và dự kiến sẽ được bàn giao trong năm 2023.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Báo cáo kiểm soát tình hình hoạt động và tài chính công ty năm 2022

### b. Đánh giá kết quả tài chính hợp nhất:

#### ❖ **Đánh giá kết quả kinh doanh:**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 đạt khoảng 5.902 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các mảng chính như sau:
  - Mảng thu phí giao thông: đạt khoảng 1.445 tỷ đồng, tăng gần 53% so với năm 2021, chiếm hơn 24% tổng doanh thu.
  - Mảng bất động sản: đạt khoảng 3.657 tỷ đồng, tăng gần 197% so với năm 2021, chiếm gần 62% tổng doanh thu..
  - Mảng xây dựng & khác: đạt khoảng 800 tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2021.
- Doanh thu tài chính ghi nhận gần 1.522 tỷ đồng, tăng 42% so với năm 2021
- Kết thúc năm tài chính 2022, tổng doanh thu hợp nhất của CII Group (bao gồm doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh, doanh thu tài chính và doanh thu khác) đạt hơn 7.509 tỷ đồng, bằng khoảng 187% so với năm 2021.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2022 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt hơn 930 tỷ đồng, tương đương với mức EPS khoảng 3.690 đồng/CP.

#### ❖ **Đánh giá các chỉ tiêu tài sản, nguồn vốn:**

- Tính đến 31/12/2022, tổng tài sản của CII Group đạt khoảng 28.596 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% (tương đương khoảng 2.274 tỷ đồng) so với đầu năm, chủ yếu đến từ việc giảm hàng tồn kho các dự án bất động sản đã bàn giao trong năm.
- Song song với việc giảm tài sản, tổng dư nợ của CII Group năm 2022 cũng giảm khoảng 10% so với năm 2021, xuống dưới 20.300 tỷ đồng; trong đó, dư nợ tài chính phải trả khoảng 14.582 tỷ đồng, giảm gần 2.500 tỷ đồng chủ yếu do công ty đã thanh toán các khoản nợ vay và trái phiếu đến hạn.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Báo cáo kiểm soát tình hình hoạt động và tài chính công ty năm 2022

### **b. Đánh giá kết quả tài chính hợp nhất:**

#### **❖ Đánh giá các chỉ số thanh toán:**

- Tỷ lệ nợ tài chính / vốn chủ sở hữu giảm nhẹ từ mức 2,03 lần (2021) xuống còn 1,75 lần (2022), cho thấy nỗ lực của công ty trong việc cải thiện mức độ an toàn vốn.
- Chỉ số thanh toán ngắn hạn (Tổng tài sản ngắn hạn / Tổng phải trả ngắn hạn) của CII trong năm 2022 tăng lên 1,64 lần. Chỉ số thanh toán tài chính ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn có thanh khoản cao / Tổng nợ tài chính ngắn hạn) trong năm 2022 giảm còn 1,1 lần, chủ yếu do các khoản nợ dài hạn đến hạn trả tăng cao. Các chỉ số này đều cho thấy công ty có thể đảm bảo được khả năng trả nợ trong ngắn hạn.
- Chỉ số nợ tài chính ngắn hạn / tổng nợ tài chính hiện khoảng 35% tại cuối năm 2022, giảm từ mức 72% tại cuối năm 2018, cho thấy tỷ trọng nợ tài chính ngắn hạn của công ty đang ở mức an toàn hơn rất nhiều so với cách đây 4 năm

### **c. Đánh giá tình hình tuân thủ pháp luật và các quy định của Công ty:**

- Chế độ hạch toán kế toán tuân thủ theo chuẩn mực kế toán hiện hành, lập và nộp báo cáo kế toán kịp thời cho các cấp thẩm quyền. Đến nay, Công ty đã hoàn thành kê khai đầy đủ thuế với Cục thuế TP.HCM và báo cáo kiểm toán năm 2022.
- Công ty đã thực hiện đầy đủ chế độ công bố thông tin đối với Công ty niêm yết theo đúng quy định của nhà nước.
- Việc giải ngân góp vốn vào các Công ty và các dự án đảm bảo đúng theo kế hoạch tài chính đã thông qua Đại hội đồng cổ đông.

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

- Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không có
- Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát: Không có
- Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:
  - Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*
  - Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: *Không có*
  - Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong năm 2022 (tính tại thời điểm lập báo cáo):

**CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU  
TRONG KỲ VỚI CÁC BÊN  
LIÊN QUAN  
(TỪ 01/01/2022 ĐẾN  
31/12/2022)**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII**

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	82.500.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	40.701.150.903
Lãi vay phải trả	12.856.269.461
Thanh toán tiền lãi vay	17.298.849.097
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	3.600.000.000
Lãi cho vay phải thu	32.944.507.131
Cổ tức nhận được từ Công ty con	42.268.936.800

**CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII**

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	1.410.264.166.384
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	751.312.417.735
Lãi vay phải trả	63.799.745.655
Thanh toán tiền lãi vay	62.453.664.886
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	570.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	25.806.892.202
Thực hiện bù trừ công nợ	614.983.387.602

**GIAO DỊCH NỘI BỘ****CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ**

Lợi nhuận được chia trong kỳ	75.000.000.000
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	335.903.833.540
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	82.290.941.714
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	13.727.734.329
Nhận hoàn trả tiền lãi phải thu từ Hỗ trợ vốn	13.727.734.329
Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	2.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	246.957.288.111
Lãi vay phải trả công ty con	15.596.760.518
Thanh toán tiền lãi vay	18.299.725.153
Thực hiện bù trừ công nợ	254.731.567.869
Nhận chuyển giao chi phí đầu tư dự án	701.785.819.312
Góp vốn vào Công ty con	30.000.000.000

**CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC LỮ GIA**

Hỗ trợ vốn cho Công ty con	450.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	9.431.507
Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	30.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	126.860.375.926
Lãi vay phải trả công ty con	1.666.613.619
Thanh toán tiền lãi vay	3.689.624.074



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI**

Hỗ trợ vốn cho công ty	790.020.000.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	1.037.569.642.610
Lãi cho vay phải thu	147.225.719.500
Nhận hoàn trả lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho Công ty con	196.330.357.390
Lợi nhuận được chia trong kỳ	120.326.033.580

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG CẦU ĐƯỜNG BÌNH TRIỆU**

Chi phí sử dụng vốn phải trả cho Công ty con	2.553.308.869
Thanh toán chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	250.000.000

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII**

Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	25.700.000.000
Hoàn trả hỗ trợ vốn cho Công ty con	6.000.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	911.572.603

**GIAO DỊCH NỘI BỘ****CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM**

Nhận hỗ trợ vốn từ Công ty con	812.375.000.000
Hoàn trả vốn gốc hỗ trợ vốn từ Công ty con	138.038.866.712
Chi phí sử dụng vốn phải trả Công ty con	280.638.519.533
Hoàn trả chi phí sử dụng vốn cho Công ty con	237.178.455.380
Lợi nhuận được chia trong kỳ	265.000.000.000
Thực hiện bù trừ công nợ	1.214.701.478.813
Hỗ trợ vốn cho Công ty con	825.316.865.000
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	81.274.453.086
Lãi phải thu từ hỗ trợ Vốn cho Công ty con	54.062.563.664
Nhận hoàn trả lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho Công ty con	48.251.141.435

## GIAO DỊCH VỚI CÁC CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

### CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	371.266.082.192
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	39.000.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải thu	41.571.023.404
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.150.000.000.000
Chi phí hợp tác đầu tư phải trả	86.931.000.000
Hoàn trả chi phí hợp tác đầu tư cho Công ty con	69.499.000.000
Hỗ trợ vốn cho công ty	
Nhận hoàn trả hỗ trợ vốn từ Công ty con	
Lãi cho vay phải thu	13.750.000.001

### CÔNG TY TNHH BOT CẦU RẠCH MIỄU

Nhận hỗ trợ vốn từ công ty con	30.000.000.000
Hoàn trả vốn Công ty con hỗ trợ	1.000.000.000
Lãi hỗ trợ vốn phải trả	1.611.041.096

### CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯỢNG MỸ THUẬN

Hỗ trợ vốn hợp tác đầu tư cho công ty	165.500.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải thu	

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TẠI THỜI ĐIỂM TỪ 01/01/2022 ĐẾN 31/12/2022

Họ Tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu
Lê Vũ Hoàng	Chủ Tịch HĐQT	400.186	0,16%
Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ Tịch HĐQT	0	0,00%
Lê Quốc Bình	Thành viên HĐQT	6.040.747	2,40%
Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên HĐQT	804.454	0,32%
Lưu Hải Ca	Thành viên HĐQT	30.000	0,01%
Dương Trường Hải	Thành viên độc lập HĐQT	0	0,00%
Lê Toàn	Thành viên HĐQT	0	0,00%
Đoàn Minh Thư	Trưởng Ban Kiểm Soát	1.573	0,00%
Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0,00%
Trần Thị Tuất	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0,00%

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TẠI THỜI ĐIỂM TỪ 01/01/2022 ĐẾN 31/12/2022

Họ Tên	Chức vụ	Số lượng chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu
Nguyễn Thị Mai Hương	Kiểm toán nội bộ	0	0,00%
Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	150.000	0,06%
Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/01/2022)	4	0,00%
Dương Quang Châu	Giám đốc Quản lý hạ tầng	0	0,00%
Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc Tài chính	54	0,00%
Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc Xúc tiến dự án	0	0,00%
Lê Trung Hiếu	Giám đốc Quản Lý Vốn (bổ nhiệm ngày 10/01/2022)	0	0,00%
Trần Yến Vy	Giám đốc Tổ chức- Hành chính	1.000	0,00%
Mai Thị Thu Phương	Kế toán trưởng	0	0,00%



**Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022)**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
1	Phạm Thị Thúy Hằng	Vợ Tổng Giám Đốc	1.000.000	0,40%	4.000.000	1,59%	Tăng tỷ lệ sở hữu cổ phiếu CII



# CHƯƠNG 5

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2022



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 58

183

NG T  
IN Đ  
3 KỶ  
NH P  
CHÍ M  
Ổ HỒ

1101177  
CÓ  
KIỂM TO  
-CH  
SÀ  
TÍN BÀN



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

#### **Người đại diện theo pháp luật**

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

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Trên đây là chữ ký và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



**Lê Quốc Bình**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 1648/2023/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và 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.



**Lương Xuân Trường**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1741-2023-072-1



**Trần Thị Xuân Tước**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.981.598.511.406</b>	<b>4.289.493.843.509</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>25.029.897.668</b>	<b>172.826.310.097</b>
1. Tiền	111		25.029.897.668	150.826.310.097
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	22.000.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.627.793.477.229</b>	<b>4.109.766.402.546</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	109.923.455.026	250.512.810.523
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	462.850.380.000	463.635.934.998
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	2.284.670.459.424	2.487.839.788.036
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.782.347.309.785	919.775.995.995
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>315.684.905.265</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		315.684.905.265	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.090.231.244</b>	<b>6.901.130.866</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	8.492.953.939	6.790.039.393
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.477.370.460	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	119.906.845	111.091.473

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.928.747.528.991</b>	<b>11.926.263.183.255</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.348.284.491.733</b>	<b>4.162.702.209.117</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.322.113.008.436	838.397.495.124
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>70.000.000</b>	<b>328.718.782</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	218.718.782
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.092.662.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	70.000.000	110.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.890.204.896)	(1.058.850.204.896)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>169.487.694.369</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		169.869.547.748	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(381.853.379)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>8.413.682.524</b>	<b>4.164.883.124</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.413.682.524	4.164.883.124
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.12</b>	<b>7.396.872.516.525</b>	<b>7.754.147.097.619</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	5.685.669.223.146	6.522.676.402.056
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	1.486.413.366.544	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	242.491.610.000	245.679.125.583
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.12	101.000.000.000	101.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.619.143.840</b>	<b>4.920.274.613</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.523.489.014	4.920.274.613
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	2.095.654.826	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>16.910.346.040.397</b>	<b>16.215.757.026.764</b>

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.163.102.144.462</b>	<b>13.110.752.590.607</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.736.068.824.319</b>	<b>6.082.625.640.909</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	26.859.576.542	3.280.644.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	211.179.357.494	1.613.874.873
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	16.106.050.134	11.047.724.400
4. Phải trả người lao động	314		13.163.373.105	13.354.144.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	22.523.415.523	4.632.627.645
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	401.891.198.055	287.622.769.661
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	8.042.894.335.661	5.738.549.413.336
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.451.517.805	22.524.441.608
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.427.033.320.143</b>	<b>7.028.126.949.698</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.150.000.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	3.277.033.320.143	7.028.126.949.698
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.747.243.895.935</b>	<b>3.105.004.436.157</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>3.747.243.895.935</b>	<b>3.105.004.436.157</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		527.534.349.692	393.393.444.932
3. Cổ phiếu quỹ	415		(737.021.149.571)	(1.027.507.990.369)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		215.502.291.010	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		901.033.274.804	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		690.568.980.584	456.979.795.428
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		210.464.294.220	233.589.185.156
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>16.910.346.040.597</b>	<b>16.215.757.026.764</b>



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



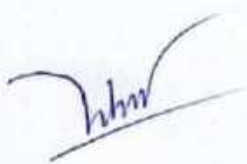
Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	343.069.316.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	10		343.069.316.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	275.712.557.214	-
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		67.356.758.786	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.643.054.713.944	1.745.381.317.951
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.441.059.240.945	1.457.160.346.104
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.123.643.198.437	1.262.090.144.008
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	45.995.844.973	43.003.903.299
9. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	30		223.356.386.812	245.217.068.548
10. Thu nhập khác	31		166.636.365	398.464.550
11. Chi phí khác	32		41.894.741	2.919.155.929
12. <b>Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	40		124.741.624	(2.520.691.379)
13. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	50		223.481.128.436	242.696.377.169
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	15.112.489.042	9.107.192.013
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(2.095.654.826)	-
16. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		210.464.294.220	233.589.185.156



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 27 tháng 3 năm 2023

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

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

Đơn vị: VND

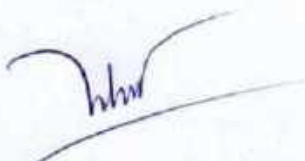
CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	223.481.128.436	242.696.377.169
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	640.572.161	301.624.996
Các khoản dự phòng	3	97.013.253.165	21.688.430.000
Lỗi/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(27.288.765)	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.642.980.514.583)	(1.709.828.232.566)
Chi phí lãi vay	6	1.250.364.041.116	1.387.739.446.427
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(71.508.808.470)	(57.378.547.534)
Tăng/giảm các khoản phải thu	9	(426.654.672.380)	23.854.345.873
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(315.684.905.265)	-
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	550.173.392.421	(24.590.591.665)
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	1.365.291.508	(19.465.017.076)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.253.688.486.825)	(1.415.587.350.590)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.745.885.602)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.072.923.803)	(3.533.194.002)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.545.816.998.416)</b>	<b>(1.496.700.354.994)</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	(4.308.799.400)	(2.897.474.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	272.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.642.216.162.194)	(3.069.769.708.043)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.534.327.773.796	1.556.496.278.567
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(149.402.428.900)	(44.594.741.924)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.117.227.160.000	1.351.971.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	758.355.483.957	711.369.883.804
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.613.983.027.259</b>	<b>502.848.062.018</b>



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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022		2021	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	413.465.165.558		-	
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.291.744.989.804		7.800.137.719.630	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.921.073.630.384)		(6.711.305.847.518)	
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(98.966.250)		(112.839.100)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(215.962.441.272)</b>		<b>1.088.719.033.012</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(147.796.412.429)</b>		<b>94.866.740.036</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>172.826.310.097</b>		<b>77.959.570.061</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>25.029.897.668</b>		<b>172.826.310.097</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 27 tháng 3 năm 2023

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (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 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 37 (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022: 31).

**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)

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

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,82%	54,82%	54,79%	54,79%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (i)	50,62%	50,62%	50,61%	50,61%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,30%	89,30%	80,00%	80,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng 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 Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. 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
8. 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
9. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC) (ii)	100%	100%	10,00%	10,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. 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
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII) (iii)	0,00%	0,00%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (iv)	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) (v)	37,52%	37,52%	65,32%	65,32%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

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

(ii) Ngày 5 tháng 10 năm 2022, Công ty nhận chuyển nhượng 90% vốn trong Công ty TNHH Một thành viên Cầu Sài Gòn (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn) từ CII B&amp;R và các cổ công khác. Như vậy, kể từ ngày 5 tháng 10 năm 2022, SGBC từ công ty con gián tiếp đã trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

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

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

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

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

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

(v) Thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty NBB, ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49%. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này.

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

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b>						
<b>Công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (HNHC)	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận (Ninh Thuận Invest JSC)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
4. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	50,71%	50,36%	50,71%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
5. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	50,53%	50,53%	50,53%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
6. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2022		01/01/2022		Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)		
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&amp;R</b> (tiếp theo)						
8. Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	0,00%	0,00%	89,98%	89,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.T Cầu Sài Gòn
<b>Công ty liên doanh</b>						
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
<b>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII Công ty con</b>						
1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	50,98%	50,98%	50,98%	50,98%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước
<b>Công ty liên kết</b>						
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	49,00%	49,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
<b>Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&amp;C</b>						
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100%	100%	100%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
<b>Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>						
Công ty TNHH Dịch vụ MCSC (MCSC)	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản 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)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***Các khoản 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 tăng 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)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***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 kế 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)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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:

	<u>Số năm</u>
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)

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

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

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	N/A
Bãi giữ xe ô tô	30	N/A
Khu vực tiện ích	30	N/A

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)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản 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 cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

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)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (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)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu 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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (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)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí đi vay** (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)

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	156.480.959	190.205.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.873.416.709	150.636.104.984
Các khoản tương đương tiền	-	22.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.029.897.668</b>	<b>172.826.310.097</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ông Nguyễn Trường Sơn (i)	77.292.777.591	225.272.241.697
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas (i)	8.582.938.175	25.030.249.077
Các khoản phải thu khách hàng khác	24.047.739.260	210.319.749
<b>Cộng</b>	<b>109.923.455.026</b>	<b>250.512.810.523</b>

(i) Đây là số dư còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác.

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII - bên liên quan (i)	462.850.380.000	462.850.380.000
Các đối tượng khác	-	785.554.998
<b>Cộng</b>	<b>462.850.380.000</b>	<b>463.635.934.998</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)

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	300.000.000.000	316.946.516.779
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	260.013.706.794	202.227.839.407
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (ii)	246.093.954.441	179.922.813.365
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (iii)	238.012.797.161	230.321.207.045
Phải thu các đối tượng khác	124.920.507.877	173.987.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.284.670.459.424</b>	<b>2.487.839.788.036</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.310.841.942.721</b>	<b>5.812.144.502.029</b>

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (iv)	570.000.000.000	593.038.356.164
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (v)	275.126.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iv)	270.053.493.151	266.453.493.151
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (iv)	450.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	279.942.562.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	125.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	120.000.000.000
	<b>1.115.629.493.151</b>	<b>1.384.434.411.440</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (vi)	1.900.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (iv)	543.265.247.548	609.222.835.634
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (v)	400.000.000.000	922.675.642.610
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iv)	57.026.449.681	57.026.449.681
	<b>3.026.171.483.297</b>	<b>3.324.304.713.993</b>
<b>Tổng cộng số dư với các bên liên quan</b>	<b>4.141.800.976.448</b>	<b>4.708.739.125.433</b>

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương - Mỹ Thuận). Khoản này được đảm bảo bằng chính cổ phần mà Tuấn Lộc sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Chi phí sử dụng vốn theo thỏa thuận giữa hai bên là 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay** (tiếp theo)

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.

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

(iv) Các khoản hỗ trợ vốn cho các công ty con và công ty liên kết để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh và đầu tư vào các dự án đang thực hiện với thời gian dưới 3 năm, được hưởng lãi suất phù hợp với lãi suất đi vay của Công ty.

(v) Thông tin về số dư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội như sau:

- Số dư ngắn hạn thể hiện khoản hợp tác đầu tư để thực hiện dự án mở rộng Xa Lộ Hà Nội, sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 2 năm 2023. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm.
- Số dư dài hạn là khoản hỗ trợ vốn với thời hạn hợp đồng là 20 năm kể từ ngày 18 tháng 2 năm 2022. Lãi suất cố định trong suốt hợp đồng là 8,5%/năm.

(vi) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn.

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	566.217.775.818	286.320.478.956
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	382.396.487.866	134.985.728.638
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	280.533.337.120	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	272.861.436.683	152.535.403.103
Vốn góp hợp tác đầu tư	158.773.301.802	271.686.514.802
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	42.635.000.000	25.220.000.000
Các khoản phải thu khác	29.902.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.782.347.309.785</b>	<b>919.775.995.995</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (ii)	927.099.206.225	831.659.495.124
Vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	357.304.068.524	-
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	37.709.733.687	6.738.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.322.113.008.436</b>	<b>838.397.495.124</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.104.460.318.221</b>	<b>1.758.173.491.119</b>

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Lãi phải thu</b>	<b>1.199.261.843.847</b>	<b>896.555.836.488</b>
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	219.898.021.199	263.323.017.901
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	159.980.015.489	122.592.928.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	68.602.805.618	13.281.782.213
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.182.363.133	10.007.234.264
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	9.431.507	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	5.865.560.294
<b>Vốn góp hợp tác đầu tư</b>	<b>516.077.370.326</b>	<b>271.686.514.802</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iii)	357.304.068.524	112.913.213.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
<b>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</b>	<b>270.696.041.650</b>	<b>150.370.008.070</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	270.696.041.650	150.370.008.070
<b>Cộng phải thu các bên liên quan</b>	<b>1.986.035.255.823</b>	<b>1.318.612.359.360</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)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	93.751.029.322	86.851.164.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	68.602.805.618	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	29.156.164.384	263.323.017.901
<b>Cộng</b>	<b><u>927.099.206.225</u></b>	<b><u>831.659.495.124</u></b>

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

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

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

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

	31/12/2022			01/01/2022		
	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 năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(11.998.127.006)	(2.165.395.033)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(9.832.731.973)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(11.998.127.006)</b>	<b>(11.998.127.006)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản hoàn thành chờ bán	315.684.905.265	-	-	-

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	604.166.667
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Chi phí khác chờ phân bổ	258.408.485	360.247.726
<b>Cộng</b>	<b>8.492.953.939</b>	<b>6.790.039.393</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	2.307.257.955	3.565.762.300
Phí cam kết rút vốn	944.444.447	1.077.777.779
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	271.786.612	276.734.534
<b>Cộng</b>	<b>3.523.489.014</b>	<b>4.920.274.613</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.016.442.953</b>	<b>11.710.314.006</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 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2022	3.880.716.588	211.946.400	4.092.662.988
Khấu hao trong năm	218.718.782	-	218.718.782
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>4.099.435.370</b>	<b>211.946.400</b>	<b>4.311.381.770</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	218.718.782	-	218.718.782
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.311.381.770 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.395.131.770 đồng.



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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2022	1.058.840.204.896	10.000.000	1.058.850.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.058.840.204.896</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1.058.890.204.896</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	110.000.000	110.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</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 01/01/2022	-	-	-	-
Nhận bàn giao (i)	58.854.872.686	12.930.574.065	17.889.338.618	89.674.785.369
Mua trong năm	-	80.194.762.379	-	80.194.762.379
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>58.854.872.686</b>	<b>93.125.336.444</b>	<b>17.889.338.618</b>	<b>169.869.547.748</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>244.477.785</b>	<b>60.541.774</b>	<b>76.833.820</b>	<b>381.853.379</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>58.610.394.901</b>	<b>93.064.794.670</b>	<b>17.812.504.798</b>	<b>169.487.694.369</b>

(i) Đây là giá trị tài sản nhận bàn giao từ công ty con - Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.

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

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

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

	31/12/2022			01/01/2022				
	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 Bác Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-		1.500.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.716.842	1.290.394.536.116	-	5.708.709.468.000	105.672.342	1.288.074.356.058	-	5.082.839.650.200
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		1.000.020.000.000	-		970.020.000.000	-		
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	-		31.599.882	433.859.468.372	-	549.837.946.800
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000	32.654.750	485.383.662.063	-	530.639.687.500
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	-					
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-	-	65.421.332	1.009.544.137.217	-	2.924.333.540.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil		-	-		499.998	5.046.890.596	-	
<b>Cộng</b>		<b>5.685.669.223.146</b>	<b>-</b>			<b>6.522.676.402.056</b>	<b>-</b>	

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

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

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

	31/12/2022				01/01/2022			
	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	(97.013.253.165)	482.920.116.200	-	-	-	
<b>Cộng</b>		<b>1.486.413.366.544</b>	<b>(97.013.253.165)</b>			<b>906.480.000.000</b>		<b>-</b>

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022				01/01/2022			
	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 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 lich Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn		-	-		277.710	3.187.515.563	-	
<b>Cộng</b>		<b>242.491.610.000</b>	<b>(21.688.430.000)</b>			<b>245.679.125.563</b>	<b>(21.688.430.000)</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**12. Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(21.688.430.000)	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	(97.013.253.165)	(21.688.430.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(118.701.683.165)</b>	<b>(21.688.430.000)</b>
<b>d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
Trái phiếu	101.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu đầu tư bao gồm các trái phiếu do các tổ chức và ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm từ 7%/năm đến 12%/năm.

**Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, thế chấp**

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

<b>Tên Công ty</b>	<b>Giá trị vốn góp</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.251.300.000.000</b>

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

<b>Tên Công ty</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.654.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000
<b>Cộng</b>	<b>301.781.196</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

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

**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản  
VND

Tại ngày 01/01/2021

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 01/01/2022

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2022

-

-

-

2.095.654.826

2.095.654.826

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan (*)	24.993.904.440	24.993.904.440	379.155.000	379.155.000
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
Nhà cung cấp khác	591.263.723	591.263.723	1.627.081.412	1.627.081.412
<b>Cộng</b>	<b>26.859.576.542</b>	<b>26.859.576.542</b>	<b>3.280.644.791</b>	<b>3.280.644.791</b>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	24.988.350.000	24.988.350.000	379.155.000	379.155.000
Ông Lê Quốc Bình	2.777.220	2.777.220	-	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	2.777.220	2.777.220	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.993.904.440</b>	<b>24.993.904.440</b>	<b>379.155.000</b>	<b>379.155.000</b>

**15. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	209.565.482.621	-
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
<b>Cộng</b>	<b>211.179.357.494</b>	<b>1.613.874.873</b>

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

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

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

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2022 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	111.091.473	10.395.432	-	100.696.041
Các loại thuế khác	-	-	19.210.804	19.210.804
<b>Cộng</b>	<b>111.091.473</b>	<b>10.395.432</b>	<b>19.210.804</b>	<b>119.906.845</b>
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	7.915.402.151	15.112.489.042	8.745.885.602	14.282.005.591
Thuế TNCN	2.205.520.520	9.167.165.773	9.548.641.750	1.824.044.543
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.403.135.676	3.329.937.405	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.047.724.400</b>	<b>26.685.790.491</b>	<b>21.627.464.757</b>	<b>16.106.050.134</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thi công công trình	19.664.715.523	-
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	2.145.000.000	4.632.627.645
Chi phí phải trả khác	713.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.523.415.523</b>	<b>4.632.627.645</b>

**18. Phải trả khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	231.294.818.810	239.384.635.331
Nhận đặt cọc (i)	133.884.475.000	-
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	-	26.869.293.140
Các khoản phải trả khác	36.711.904.245	21.368.841.190
<b>Cộng</b>	<b>401.891.198.055</b>	<b>287.622.769.661</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.551.891.198.055</b>	<b>287.622.769.661</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**18. Phải trả khác** (tiếp theo)

*Trong đó, phải trả các bên liên quan như sau:*

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.167.432.000.000	-
<b>Chi phí sử dụng vốn</b>	<b>7.354.017.414</b>	<b>10.224.761.161</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.660.959.036	2.357.650.167
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.611.041.096	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	911.572.603	-
	170.444.679	168.767.937
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	2.702.964.636
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	2.416.025.587
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	2.140.973.991
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	438.378.843
<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>2.777.100.000</b>	<b>2.777.100.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	2.777.100.000	2.777.100.000
<b>Cộng phải trả các bên liên quan</b>	<b>1.184.432.117.414</b>	<b>19.870.861.161</b>

(i) Đây là khoản nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng khoản đầu tư trong một công ty con.

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

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

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

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (*)	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359	3.661.856.749.398	3.186.849.698.533	3.837.357.174.494	3.837.357.174.494
Vay các ngân hàng thương mại	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	69.172.000.000	69.172.000.000	83.136.000.000	70.890.000.000	56.926.000.000	56.926.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	77.646.856.035	77.646.856.035			368.529.161.523	368.529.161.523
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	3.161.000.000.000	3.161.000.000.000			861.000.000.000	861.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(27.288.745.733)	(27.288.745.733)			(34.762.922.681)	(34.762.922.681)
<b>Cộng</b>	<b>8.042.894.335.661</b>	<b>8.042.894.335.661</b>	<b>4.194.992.749.398</b>	<b>3.907.239.698.533</b>	<b>5.738.549.413.336</b>	<b>5.738.549.413.336</b>



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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240	1.658.838.331.571	1.297.359.274.055	2.457.575.936.724	2.457.575.936.724
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	886.080.613.432	886.080.613.432	1.410.264.166.384	1.388.999.353.827	864.815.800.875	864.815.800.875
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	372.916.236.446	372.916.236.446	404.054.251.443	275.526.441.307	244.388.426.310	244.388.426.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	139.500.378.040	139.500.378.040	82.500.000.000	40.701.150.903	97.701.528.943	97.701.528.943
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	47.130.536.143	47.130.536.143	50.500.000.000	44.165.235.051	40.795.771.194	40.795.771.194
Công ty Cổ phần 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
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	19.700.000.000	19.700.000.000	25.700.000.000	6.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	-	30.000.000.000	129.930.371.715	99.930.371.715	99.930.371.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	-	-	-	4.167.871.675	4.167.871.675	4.167.871.675
<b>Cộng</b>	<b>4.312.364.225.359</b>	<b>4.312.364.225.359</b>	<b>3.661.856.749.398</b>	<b>3.186.849.698.533</b>	<b>3.837.357.174.494</b>	<b>3.837.357.174.494</b>

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank)	450.000.000.000	12 tháng	15/09/2023	11,00% - 11,20%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của Công ty và một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác	4.381.536.225.359	Dưới 12 tháng		7,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

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

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

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	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	172.817.362.703	172.817.362.703	152.784.147.200	842.647.525.410	862.680.740.913	862.680.740.913
Vay các ngân hàng thương mại	96.666.666.669	96.666.666.669	-	11.277.407.970	107.944.074.639	107.944.074.639
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(77.646.856.035)			(368.529.161.523)	(368.529.161.523)
	<b>191.837.173.337</b>	<b>191.837.173.337</b>	<b>152.784.147.200</b>	<b>853.924.933.380</b>	<b>602.095.654.029</b>	<b>602.095.654.029</b>
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000	2.377.083.335	150.000.000.000	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	799.573.333.333	800.000.000.000	853.333.333	-	798.720.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	576.946.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	566.503.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	508.853.940.771	511.000.000.000	4.783.486.226	39.000.000.000	543.070.454.545	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	496.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	494.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	489.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	482.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	368.810.548.264	372.323.000.000	1.248.027.197	18.310.000.000	385.872.521.067	390.633.000.000
Trái phiếu CII.BOND.2020.01	-	-	1.124.999.999	300.000.000.000	298.875.000.001	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	-	-	978.750.000	261.000.000.000	260.021.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CII072022	-	-	666.666.667	200.000.000.000	199.333.333.333	200.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	-	-	17.500.000	100.000.000.000	99.982.500.000	100.000.000.000

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

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

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Trái phiếu phát hành</b> (tiếp theo)						
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)			(861.000.000.000)	(861.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	27.288.745.733	-			34.762.922.681	-
	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>3.112.323.000.000</b>	<b>34.949.028.085</b>	<b>1.068.310.000.000</b>	<b>6.426.031.295.669</b>	<b>6.480.633.000.000</b>
<b>Cộng vay và trái phiếu</b>	<b>3.277.033.320.143</b>	<b>3.304.160.173.337</b>	<b>187.733.175.285</b>	<b>1.922.234.933.380</b>	<b>7.028.126.949.698</b>	<b>7.082.728.654.029</b>
<b>Trong đó vay bên liên quan</b>						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	29.000.000.000	29.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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*

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	77.646.856.035	368.529.161.523
Trong năm thứ hai	42.333.333.332	235.325.028.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	119.503.839.996	323.437.292.356
Sau năm năm	30.000.000.009	43.333.333.341
	<b>269.484.029.372</b>	<b>970.624.815.552</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(368.529.161.523)
<b>Cộng</b>	<b>191.837.173.337</b>	<b>602.095.654.029</b>

*Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu*

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	3.161.000.000.000	861.000.000.000
Trong năm thứ hai	1.590.000.000.000	3.350.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	1.980.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	<b>6.273.323.000.000</b>	<b>7.341.633.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(861.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(27.126.853.194)	(54.601.704.331)
<b>Cộng</b>	<b>3.085.196.146.806</b>	<b>6.426.031.295.669</b>

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

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

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

## Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay các cá nhân và tổ chức khác	172.817.362.703	Dưới 3 năm		5,00%- 12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm KHDN Lớn Miền Nam	96.666.666.669	9 năm	27/01/2030	10,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CIIBOND2020\_02 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000 tỷ đồng*

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

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

*Trái phiếu CI1012029\_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 4 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CII\_Bond2019\_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020\_03.

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

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

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

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

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



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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

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

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 01/01/2021</b>	<b>2.831.681.520.000</b>	<b>391.516.634.932</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>202.806.144.830</b>	<b>482.372.087.788</b>	<b>2.880.868.397.181</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	233.589.185.156	233.589.185.156
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	3.243.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	12.696.146.180	(12.696.146.180)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.696.146.180)	(12.696.146.180)
<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 năm	-	-	-	-	210.464.294.220	210.464.294.220
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	18.310.000.000
<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>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	283.304.771
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(31.797.370)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143	238.974.901
+ Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**c. Cổ tức**

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

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

**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**

	2022	2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	343.069.316.000	-

**2. Giá vốn hàng bán**

	2022	2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	275.712.557.214	-

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	751.127.315.480	591.731.674.588
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	389.305.139.319	701.411.518.906
Cổ tức, lợi nhuận được chia	502.594.970.380	450.162.293.891
Doanh thu tài chính khác	27.288.765	2.075.830.566
<b>Cộng</b>	<b>1.643.054.713.944</b>	<b>1.745.381.317.951</b>

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>502.594.970.380</b>	<b>450.162.293.891</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	265.000.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	42.268.936.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	75.000.000.000	6.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	120.326.033.580	61.055.626.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	117.306.667.200
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	23.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	1.000.000.000
<b>Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn</b>	<b>591.266.344.758</b>	<b>477.378.473.247</b>
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	147.225.719.500	107.229.571.765
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	55.321.023.405	22.423.257.557
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	54.062.563.664	47.260.270.583
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	32.944.507.131	32.119.336.584
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	25.806.892.202	29.046.468.005
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	13.727.734.329	33.037.028
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	8.064.579.213	28.158.979.541
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	9.431.507	-
<b>Cộng doanh thu từ bên liên quan</b>	<b>1.093.861.315.138</b>	<b>927.540.767.138</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**4. Chi phí tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	1.123.643.198.437	1.262.090.144.008
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	122.812.888.134	117.869.883.228
Chi phí hợp tác kinh doanh	86.931.000.000	32.291.094.053
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	97.013.253.165	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	10.658.901.209	23.220.794.815
<b>Cộng</b>	<b>1.441.059.240.945</b>	<b>1.457.160.346.104</b>

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>385.316.380.707</b>	<b>324.338.118.309</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	280.638.519.533	212.877.690.152
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	63.799.745.655	56.817.700.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	15.596.760.518	23.254.090.458
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	12.856.269.461	7.677.651.077
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	5.429.698.470	7.504.741.394
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.553.308.869	2.553.308.867
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.666.613.619	9.099.375.178
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.611.041.096	2.453.288.493
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	911.572.603	1.762.211.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	252.850.883	338.060.707
<b>Chi phí hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	86.931.000.000	-
<b>Lãi chậm thanh toán</b>		
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	159.988.365
<b>Cộng chi phí từ bên liên quan</b>	<b>472.247.380.707</b>	<b>324.498.106.674</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	35.066.954.252	34.492.649.359
Chi phí đồ dùng văn phòng	197.092.620	78.701.679
Chi phí khấu hao	258.718.782	301.624.996
Thuế, phí và lệ phí	400.771.049	936.710.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.690.454.492	6.389.764.016
Chi phí bằng tiền khác	1.381.853.778	804.452.456
<b>Cộng</b>	<b>45.995.844.973</b>	<b>43.003.903.299</b>

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

Chi phí thuê văn phòng từ Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.276.837.541	189.300.908
--	---------------	-------------

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>223.481.128.436</b>	<b>242.696.377.169</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:</b>		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	193.702.643.869	398.672.844.460
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	3.171.685.453	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(677.641.620.380)	(450.162.293.891)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(257.286.162.622)</b>	<b>191.206.927.738</b>
Lỗi tính thuế năm trước mang sang	-	(145.670.967.671)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>(257.286.162.622)</b>	<b>45.535.960.067</b>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	9.107.192.013
Thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản	12.186.350.765	-
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	2.095.654.826	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	830.483.451	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>15.112.489.042</b>	<b>9.107.192.013</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

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

Bên liên quan của Công ty bao gồm các thành viên quản lý chủ chốt trong Ban điều hành, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp và gián tiếp như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc doanh nghiệp. Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2022 VND	2021 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	82.500.000.000	74.200.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	40.701.150.903	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	3.600.000.000	16.870.000.000
<b>Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn</b>		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	281.442.562.125	3.373.608.150
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.500.000.000	170.400.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.410.264.166.384	1.421.200.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	751.312.417.735	384.234.516.902
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	570.000.000.000	1.149.500.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	-	236.961.643.836
<b>Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia</b>		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	126.860.375.926	12.751.083.361
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	450.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>		
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	701.785.819.312	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	335.903.833.540	41.197.667.410
Cán trừ công nợ	282.182.045.022	31.597.825.793
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	246.957.288.111	104.453.935.897
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	82.290.941.714	41.197.667.410
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.000.000.000	283.204.295.562
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy và các công ty con</b>		
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	1.150.000.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	371.266.082.192	200.513.213.000
Mua bất động sản đầu tư	80.194.762.379	-
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	39.000.000.000	272.250.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	130.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	5.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	812.375.000.000	1.106.099.670.137
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	138.038.866.712	344.915.252.252
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	825.316.865.000	407.730.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	81.274.453.086	24.761.239.957

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	790.020.000.000	253.900.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.037.569.642.610	270.160.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	25.700.000.000	12.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	6.000.000.000	15.265.046.313
<b>Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	27.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.000.000.000	56.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	165.500.000.000	272.500.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	87.400.213.932
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	50.500.000.000	132.489.628.072
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	44.165.235.051	91.693.856.878

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

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	200.000.000	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	83.600.000	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	236.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>4.119.600.000</b>	<b>3.800.000.000</b>
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

**Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.799.000.000	2.495.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	4.124.000.000	2.517.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	2.084.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	450.000.000	454.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn lên Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 01 năm 2022)	2.244.000.000	1.455.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	1.395.000.000	1.447.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.934.000.000	1.204.375.174
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.160.000.000	540.750.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2022)	1.144.000.000	-
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	842.800.000	737.000.000
<b>Cộng</b>		<b>18.176.800.000</b>	<b>12.350.625.174</b>

**2. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	2022 VND	2021 VND
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	18.310.000.000	3.243.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cản trừ công nợ	80.194.762.379	-
Nhận bán giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cản trừ công nợ	405.359.690.634	-
<b>Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)</b>		
Chi đầu tư vào công ty con	149.402.428.900	44.594.741.924
<b>Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)</b>		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	793.229.485.000	1.034.107.497.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.113.200.000	317.863.600.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	133.884.475.000	-
	<b>1.117.227.160.000</b>	<b>1.351.971.097.000</b>
<b>Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)</b>		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	413.465.165.558	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng** (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)</b>		
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.150.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	641.645.171.047	3.489.134.904.539
Tiền thu từ phát hành trái phiếu (200.000.000)	(200.000.000)	1.228.031.000.000
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.500.299.818.757	3.082.971.815.091
	<b>4.291.744.989.804</b>	<b>7.800.137.719.630</b>
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	728.442.908.004	3.897.202.647.507
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.050.000.000.000	1.140.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	56.000.000	51.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	3.142.574.722.380	1.674.052.200.011
	<b>4.921.073.630.384</b>	<b>6.711.305.847.518</b>

**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 2021 đã được kiểm toán.

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

Ngày 3 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT (NK2022 - 2027) về việc chấp thuận thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hạ tầng Trung Bộ với tỷ lệ sở hữu 100%.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trái phiếu CIIBOND2020\_02 cho trái chủ với số tiền là 1.960.265.068.493 đồng.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính riêng.



**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 27 tháng 3 năm 2023

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

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

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

Số: 135/2023/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh  
doanh hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022

**Kính gửi:**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII) giải trình lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 861 tỷ đồng, giảm 3,96% so với lợi nhuận sau thuế trước kiểm toán năm 2022.

So với năm 2021, lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán tăng 1.103 tỷ đồng do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh tăng lên so với năm trước chủ yếu do các dự án B.O.T đi vào hoạt động ổn định sau đại dịch Covid-19.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động đầu tư & tài chính tăng lên so với năm trước do lãi thoái vốn các công ty con và lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn).

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



**LÊ QUỐC BÌNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 91

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2022)
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

#### Người đại diện theo pháp luật

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



**Lê Quốc Bình**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số: 1649/2023/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 4 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Lương Xuân Trường**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1741-2023-072-1



**Trần Thị Xuân Tước**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.226.742.091.969</b>	<b>10.497.488.947.013</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>275.742.966.899</b>	<b>689.231.766.880</b>
1. Tiền	111		185.112.139.141	516.001.766.880
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.630.827.758	173.230.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.14</b>	<b>628.443.484.003</b>	<b>660.130.510.209</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.14	615.576.040.000	615.576.040.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.14	12.867.444.003	44.554.470.209
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.619.145.218.285</b>	<b>4.379.715.984.597</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	886.397.569.362	944.543.542.534
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	255.739.661.779	657.404.927.082
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.806.275.375.690	1.639.953.510.616
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.842.217.826.617	1.269.254.413.082
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(171.485.215.163)	(131.440.408.717)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.616.876.485.186</b>	<b>4.549.360.587.837</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.616.876.485.186	4.549.360.587.837
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>86.533.937.596</b>	<b>219.050.097.490</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.580.719.926	24.576.324.622
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.929.039.517	168.294.376.930
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	21.024.178.153	26.179.395.938

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>21.332.754.392.823</b>	<b>20.372.684.240.100</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.907.460.206.390</b>	<b>3.680.489.322.166</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	4.898.132.446	5.714.125.446
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	3.334.429.786.068	1.735.379.786.068
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.568.132.287.876	1.939.395.410.652
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.524.479.024.229</b>	<b>9.414.667.128.172</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.716.939.201.062	2.107.408.549.281
- Nguyên giá	222		2.597.790.778.682	2.979.194.975.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(880.851.577.620)	(871.786.426.517)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	719.859.372
- Nguyên giá	225		-	1.140.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(421.049.719)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	6.807.539.823.167	7.306.538.719.519
- Nguyên giá	228		9.846.688.640.425	9.943.503.747.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.039.128.817.258)	(2.636.965.027.552)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>905.896.116.261</b>	<b>806.972.357.763</b>
- Nguyên giá	231		938.528.575.304	829.492.747.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.632.459.043)	(22.520.390.114)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	535.774.434.956	2.118.438.822.340
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.14</b>	<b>2.419.661.170.886</b>	<b>1.554.600.069.108</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	1.862.304.595.886	993.733.494.108
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	407.045.005.000	409.045.005.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.14	(22.688.430.000)	(24.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	173.000.000.000	176.510.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.039.483.440.101</b>	<b>2.797.516.540.551</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.882.922.154.301	1.351.789.594.145
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	276.005.091.711	329.905.335.368
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.582.666.912	9.662.042.939
4. Lợi thế thương mại	269	V.16	870.973.527.177	1.106.159.568.099
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>28.559.496.484.792</b>	<b>30.870.173.187.113</b>


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

Đơn vị: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>20.258.490.377.579</b>	<b>22.491.394.695.423</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.570.468.969.755</b>	<b>9.158.744.875.875</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	473.620.460.350	678.243.193.357
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	1.523.501.438.503	2.112.993.294.992
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	119.844.479.888	316.923.250.061
4. Phải trả người lao động	314		41.220.533.999	40.427.433.243
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	112.882.368.572	459.829.959.029
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		322.363.116	197.405.557
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.127.099.039.817	1.640.593.279.289
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	5.166.411.914.093	3.861.378.173.874
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	7.272.727.273
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.566.371.417	40.886.159.200
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.688.021.407.824</b>	<b>13.332.649.819.548</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.229.268.690	1.449.000.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	1.160.338.869.078	41.764.177.247
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	9.415.873.137.438	13.178.185.560.318
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.15	108.580.132.618	107.498.589.796
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	3.752.492.187
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.301.006.107.213</b>	<b>8.378.778.491.690</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>8.301.006.107.213</b>	<b>8.378.778.491.690</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		560.590.824.176	426.449.919.416
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Cổ phiếu quỹ	415		(737.021.149.571)	(1.027.507.990.369)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		265.047.576.028	259.532.482.300
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.449.646.951.912	2.325.716.631.161
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.834.594.536.254	2.265.725.219.686
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		615.052.415.658	59.991.411.475
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.915.886.690.221	3.554.879.654.735
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>28.559.496.484.792</b>	<b>30.870.173.187.113</b>



Lý Huỳnh Trúc Giang  
 Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
 Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
 Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2022	2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>5.901.690.577.210</b>	<b>2.908.693.562.956</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	153.699.908.920	48.659.514.547
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>5.747.990.668.290</b>	<b>2.860.034.048.409</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.404.023.358.553	2.036.064.393.949
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>1.343.967.309.737</b>	<b>823.969.654.460</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.521.971.642.064	1.069.631.920.450
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.358.947.815.603	1.416.444.228.424
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.119.155.480.993	1.133.805.564.396
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.14	75.808.265.677	5.533.244.673
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	76.865.705.532	62.945.222.581
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	461.975.667.642	494.236.687.562
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	<b>30</b>		<b>1.043.958.028.701</b>	<b>(74.491.318.984)</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.7	9.572.335.815	29.641.769.777
13. Chi phí khác	32	VI.8	12.215.402.133	60.963.028.764
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.643.066.318)</b>	<b>(31.321.258.987)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.041.314.962.383</b>	<b>(105.812.577.971)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	129.311.827.162	210.768.343.468
17. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	51.454.853.881	(74.504.553.104)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>860.548.281.340</b>	<b>(242.076.368.335)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		695.146.941.142	(332.403.202.642)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		165.401.340.198	90.326.834.307
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>2.648</b>	<b>(1.392)</b>



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.041.314.962.383	(105.812.577.971)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	767.972.075.468	697.324.675.918
Các khoản dự phòng	03	77.288.123.146	78.656.494.249
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.583.005.676.393)	(578.524.206.216)
Chi phí lãi vay	06	1.255.980.744.994	1.275.996.440.071
Các khoản điều chỉnh khác	07	108.052.480.062	(41.938.476.966)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.667.602.709.660	1.325.726.155.525
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(683.010.591.368)	368.177.085.325
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	1.927.998.552.733	(1.002.988.601.241)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	47.515.031.968	297.220.402.714
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(220.923.891.218)	(108.525.059.772)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.560.310.975.283)	(1.505.492.108.440)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.426.025.921)	(213.409.578.238)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(43.421.014.392)	(42.365.384.383)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>973.023.796.179</b>	<b>(881.657.088.510)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(251.344.638.412)	(436.237.401.799)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.793.616.860	7.822.040.307
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.291.227.693.834)	(713.856.125.943)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	499.317.004.400	436.330.376.554
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(225.040.963.874)	(62.673.551.376)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.036.131.573.187	1.352.871.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	203.065.803.492	152.743.831.444
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(22.305.298.181)</b>	<b>737.000.266.187</b>

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022		2021	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	413.465.165.558		-	
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.755.704.326.103		7.197.292.518.149	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.531.856.632.125)		(6.785.047.223.768)	
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(130.166.061)		(520.727.266)	
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.389.991.454)		(16.583.485.656)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.364.207.297.979)</b>		<b>395.141.081.459</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(413.488.799.981)</b>		<b>250.484.259.136</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>689.231.766.880</b>		<b>438.747.507.744</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>275.742.966.899</b>		<b>689.231.766.880</b>	



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 khoảng 760 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 khoảng 1.050 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Đầu tư gián tiếp**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

**Thoái vốn công ty con**

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty.

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

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

**Góp vốn liên doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

***Trình bày giá trị hợp lý***

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

***Nợ phải thu***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Hàng tồn kho khác***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Thuê tài sản**

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

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

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

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

	Số năm
Máy móc và thiết bị	7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Cao ốc văn phòng	30	30
Trung tâm thương mại	22 - 30	30
Bãi giữ xe ô tô	30	N/A
Khu vực tiện ích	10 - 30	10 - 30

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản*

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

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

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

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

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

**Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T*

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

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

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

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

*Doanh thu tài chính*

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

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

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

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

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	4.594.533.292	5.233.215.264
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	180.517.605.849	510.768.551.616
Các khoản tương đương tiền	90.630.827.758	173.230.000.000
<b>Cộng</b>	<b>275.742.966.899</b>	<b>689.231.766.880</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi với kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	442.416.304.239	489.176.656.413
Phải thu khách hàng nhận thi công xây lắp - bên liên quan	174.218.963.749	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	94.375.695.766	262.707.990.774
Ông Nguyễn Trường Sơn	77.292.777.591	225.272.241.697
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	8.582.938.175	25.030.249.077
Các đối tượng khác	8.499.980.000	12.405.500.000
Phải thu khách hàng khác	175.386.605.608	192.658.895.347
<b>Cộng</b>	<b>886.397.569.362</b>	<b>944.543.542.534</b>

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	174.218.963.749	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	8.320.772.724	-
<b>Cộng</b>	<b>182.539.736.473</b>	<b>-</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:</b>	<b>175.029.626.248</b>	<b>167.802.222.337</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	137.105.476.846	137.105.476.846
Các đối tượng khác	37.924.149.402	30.696.745.491
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>80.710.035.531</b>	<b>489.602.704.745</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	24.692.801.367	42.179.351.367
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	772.664.670	58.015.234.986
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	-	192.841.775.900
Các đối tượng khác	55.244.569.494	196.566.342.492
<b>Cộng</b>	<b>255.739.661.779</b>	<b>657.404.927.082</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các đối tượng khác	4.898.132.446	5.714.125.446
<b>Tổng cộng</b>	<b>260.637.794.225</b>	<b>663.119.052.528</b>

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	116.431.248.886	8.921.764.040
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	531.425.250.000	548.371.766.779
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	461.173.849.940	337.470.808.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (ii)	255.693.954.441	189.522.813.365
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (iii)	238.012.797.161	230.321.207.045
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương Mại 592	6.326.730.000	180.313.730.000
Các đối tượng khác	197.211.545.262	145.031.420.761
<b>Cộng</b>	<b>1.806.275.375.690</b>	<b>1.639.953.510.616</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (*)	3.261.879.786.068	1.735.379.786.068
Các đối tượng khác	72.550.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.334.429.786.068</b>	<b>1.735.379.786.068</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.140.705.161.758</b>	<b>3.375.333.296.684</b>

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

**a. Ngắn hạn**

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

**b. Dài hạn**

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

**Tổng cộng số dư với các bên liên quan****3.378.311.034.954      1.744.301.550.108**

(i) Đây là khoản hỗ trợ vốn để Tuấn Lộc góp vốn vào Công ty BOT Trung Lương Mỹ Thuận (doanh nghiệp dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận). Khoản này được đảm bảo bằng số cổ phần mà Tuấn Lộc sở hữu trong Doanh nghiệp dự án. Theo thỏa thuận, khi dự án hoàn thành đưa vào thu phí thì Công ty có quyền yêu cầu và Tuấn Lộc có nghĩa vụ phải chuyển nhượng cổ phần cho Công ty. Chi phí sử dụng vốn theo thỏa thuận giữa hai bên trong năm là 11%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc theo thỏa thuận.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.



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

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

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

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

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

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

**5. Phải thu khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	503.420.455.488	399.822.560.465
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	434.519.112.064	185.489.415.507
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	280.533.337.120	-
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	121.821.642.886	132.819.077.066
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	116.096.454.319	201.468.637.017
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	105.606.623.638	80.509.413.593
Phải thu người lao động	85.401.589.812	48.177.191.751
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	83.869.310.079
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	54.411.646.574
Các khoản phải thu khác	145.790.740.794	82.687.161.030
<b>Cộng</b>	<b>1.842.217.826.617</b>	<b>1.269.254.413.082</b>
<b>b. Phải thu dài hạn</b>		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	1.232.714.410.559	1.365.864.100.666
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (iii)	891.882.450.878	481.485.313.094
Vốn góp hợp tác đầu tư (iv)	357.304.068.524	-
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	45.079.571.959	39.732.537.404
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	41.151.785.956	52.313.459.488
<b>Cộng</b>	<b>2.568.132.287.876</b>	<b>1.939.395.410.652</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.410.350.114.493</b>	<b>3.208.649.823.734</b>
<b>Trong đó, phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	513.597.312.501	-
<b>Cộng</b>	<b>1.249.186.519.402</b>	<b>481.485.313.094</b>

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

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

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.310.225.864.071	1.396.311.094.871
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	24.937.662.232	27.959.864.190
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	3.157.507.894	22.102.555.198
	<b>1.338.321.034.197</b>	<b>1.446.373.514.259</b>
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(105.606.623.638)	(80.509.413.593)
<b>Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới</b>	<b>1.232.714.410.559</b>	<b>1.365.864.100.666</b>

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

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

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

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

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

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

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	75.412.968.603	8.184.704.907	(67.228.263.696)	62.455.767.584	3.128.005.402	(59.327.762.182)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.376.718.884	-	(3.376.718.884)	3.376.718.884	225.465.191	(3.151.253.693)
Phải thu về cho vay	111.337.241.289	45.494.917.003	(65.842.324.286)	39.569.824.474	-	(39.569.824.474)
Phải thu ngắn hạn khác	38.110.808.297	3.072.900.000	(35.037.908.297)	64.170.524.544	34.778.956.176	(29.391.568.368)
<b>Cộng</b>	<b>228.237.737.073</b>	<b>56.752.521.910</b>	<b>(171.485.215.163)</b>	<b>169.572.835.486</b>	<b>38.132.426.769</b>	<b>(131.440.408.717)</b>

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(131.440.408.717)</b>	<b>(80.498.529.701)</b>
Trích lập dự phòng trong năm	(78.325.912.621)	(56.327.744.956)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.037.789.475	5.385.865.940
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con	37.192.878.220	-
Xử lý xóa nợ khó đòi	50.438.480	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(171.485.215.163)</b>	<b>(131.440.408.717)</b>

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

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	16.652.817.440	-	14.874.849.802	-
Công cụ, dụng cụ	1.330.315.066	-	1.473.743.132	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	516.257.711.589	-	4.353.927.865.704	-
<i>Bất động sản dở dang (i)</i>	<i>66.041.563.197</i>	-	<i>3.821.434.935.568</i>	-
<i>Các công trình xây dựng dở dang</i>	<i>415.510.401.716</i>	-	<i>460.936.031.003</i>	-
<i>Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang</i>	<i>17.900.716.058</i>	-	<i>46.349.353.207</i>	-
<i>Chi phí dở dang của hoạt động khác</i>	<i>16.805.030.618</i>	-	<i>25.207.545.926</i>	-
Bất động sản hoàn thành chờ bán (ii)	1.060.373.979.526	-	138.440.006.808	-
Thành phẩm	17.185.649.845	-	14.864.302.410	-
Hàng hóa	5.076.011.720	-	25.779.819.981	-
<b>Cộng</b>	<b>1.616.876.485.186</b>	-	<b>4.549.360.587.837</b>	-

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

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	66.041.563.197	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	-	2.371.775.138.186
Dự án căn hộ tại số 152 Điện Biên Phủ	-	564.738.160.174
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	-	488.859.772.048
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	-	325.075.410.626
Các dự án khác	-	70.986.454.534
<b>Cộng</b>	<b>66.041.563.197</b>	<b>3.821.434.935.568</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	618.034.613.942	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	345.936.343.600	-
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	96.403.021.984	112.024.820.909
Các dự án khác	-	26.415.185.899
<b>Cộng</b>	<b>1.060.373.979.526</b>	<b>138.440.006.808</b>

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	1.241.747.596
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	-	7.731.609.093
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	-	4.089.366.000
Chi phí khác chờ phân bổ	5.346.174.472	5.687.976.933
<b>Cộng</b>	<b>13.580.719.926</b>	<b>24.576.324.622</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	1.681.228.340.075	1.112.382.935.274
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	120.219.001.757	43.277.099.035
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	26.149.775.493	121.377.831.892
Chi phí khác chờ phân bổ	55.325.036.976	74.751.727.944
<b>Cộng</b>	<b>1.882.922.154.301</b>	<b>1.351.789.594.145</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.896.502.874.227</b>	<b>1.376.365.918.767</b>
<b>(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:</b>		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	798.230.076.879	520.081.037.357
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	375.695.905.994	128.726.316.338
Dự án cầu Cổ Chiên	236.211.310.173	198.028.544.380
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	143.866.346.500	129.950.142.415
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	26.635.318.482	57.372.209.852
Các dự án khác	100.589.382.047	78.224.684.932
<b>Cộng</b>	<b>1.681.228.340.075</b>	<b>1.112.382.935.274</b>

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước** (tiếp theo)**Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:**

	Chi phí lãi vay của các dự án BOT VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>763.079.175.687</b>	<b>23.623.488.952</b>	<b>28.527.027.808</b>	<b>109.497.093.739</b>	<b>924.726.786.186</b>
Chi phí tăng trong năm	449.680.327.903	37.621.980.794	93.326.254.547	54.688.584.119	635.317.147.363
Phân bổ trong kỳ	(100.376.568.316)	(12.757.999.088)	(475.450.463)	(79.226.828.315)	(192.836.846.182)
Giảm khác	-	(5.210.371.623)	-	(10.207.121.599)	(15.417.493.222)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.112.382.935.274</b>	<b>43.277.099.035</b>	<b>121.377.831.892</b>	<b>74.751.727.944</b>	<b>1.351.789.594.145</b>
Chi phí tăng trong năm	582.732.475.324	108.617.468.954	10.127.854.545	21.658.773.316	723.136.572.139
Tăng khác (i)	149.979.043.843	-	-	-	149.979.043.843
Phân bổ trong năm	(163.866.114.366)	(32.472.266.390)	(1.901.801.852)	(29.485.602.096)	(227.725.784.704)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(103.454.109.092)	(7.740.107.375)	(111.194.216.467)
Phân loại lại	-	796.700.158	-	(796.700.158)	-
Giảm khác	-	-	-	(3.063.054.655)	(3.063.054.655)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.681.228.340.075</b>	<b>120.219.001.757</b>	<b>26.149.775.493</b>	<b>55.325.036.976</b>	<b>1.882.922.154.301</b>

(i) Đây là khoản điều chỉnh chi phí lãi vay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 phát sinh trong giai đoạn sau nghiệm thu và chờ thu phí từ nguyên giá của quyền thu phí giao thông sang chi phí lãi vay chờ phân bổ theo hồ sơ quyết toán dự án với cơ quan Nhà Nước (xem thêm tại Thuyết minh số V.11).

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>483.917.117.065</b>	<b>284.838.470.692</b>	<b>2.201.749.976.137</b>	<b>8.689.411.904</b>	<b>2.979.194.975.798</b>
Mua trong năm	59.361.833	2.181.782.456	1.795.060.364	610.429.400	4.646.634.053
Đầu tư XD/CB hoàn thành	8.652.821.442	780.906.306	16.585.276.990	-	26.019.004.738
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.142.164.091	-	-	1.142.164.091
Chuyển từ hàng tồn kho	19.953.257.315	-	-	-	19.953.257.315
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(257.180.544.215)	(47.694.691.607)	(110.817.591.655)	(2.405.428.455)	(418.098.255.932)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.885.017.014)	(12.181.984.367)	-	(15.067.001.381)
Phân loại lại	912.963.689	(50.195.508)	(862.768.181)	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>256.314.977.129</b>	<b>238.313.419.416</b>	<b>2.096.267.969.288</b>	<b>6.894.412.849</b>	<b>2.597.790.778.682</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>160.311.126.305</b>	<b>192.622.784.952</b>	<b>512.104.232.477</b>	<b>6.748.282.783</b>	<b>871.786.426.517</b>
Khấu hao trong năm	12.232.118.937	9.289.770.351	77.861.250.583	807.887.474	100.191.027.345
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	461.796.469	-	-	461.796.469
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(29.845.477.582)	(23.606.821.176)	(31.397.461.415)	(1.221.125.561)	(86.070.885.734)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.813.683.706)	(2.703.103.271)	-	(5.516.786.977)
Phân loại lại	794.713.741	(1.147.599.212)	352.885.471	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>143.492.481.401</b>	<b>174.806.247.678</b>	<b>556.217.803.845</b>	<b>6.335.044.696</b>	<b>880.851.577.620</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>323.605.990.760</b>	<b>92.215.685.740</b>	<b>1.689.645.743.660</b>	<b>1.941.129.121</b>	<b>2.107.408.549.281</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>112.822.495.728</b>	<b>63.507.171.738</b>	<b>1.540.050.165.443</b>	<b>559.368.153</b>	<b>1.716.939.201.062</b>

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



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

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

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

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 116.734.115.950 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 110.220.838.008 đồng).

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.812.882.076.187 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.988.648.398.912 đồng).

**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

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

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

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

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>9.896.249.052.375</b>	<b>34.980.676.986</b>	<b>12.274.017.710</b>	<b>9.943.503.747.071</b>
Đầu tư XDCB hoàn thành	97.303.061.335	-	-	97.303.061.335
Mua trong năm	-	-	740.000.000	740.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(34.147.527.986)	(4.992.446.819)	(39.139.974.805)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
Giảm khác (ii)	(155.600.279.921)	-	-	(155.600.279.921)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>9.837.951.833.789</b>	<b>833.149.000</b>	<b>7.883.657.636</b>	<b>9.846.668.640.425</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.630.193.686.850</b>	<b>122.847.529</b>	<b>6.648.493.173</b>	<b>2.636.965.027.552</b>
Khấu hao trong năm	405.344.167.099	-	1.074.504.962	406.418.672.061
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	(4.116.969.100)	(4.116.969.100)
Thanh lý	-	-	(137.913.255)	(137.913.255)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.035.537.853.949</b>	<b>122.847.529</b>	<b>3.468.115.780</b>	<b>3.039.128.817.258</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>7.266.055.365.525</b>	<b>34.857.829.457</b>	<b>5.625.524.537</b>	<b>7.306.538.719.519</b>
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>6.802.413.979.840</b>	<b>710.301.471</b>	<b>4.415.541.856</b>	<b>6.807.539.823.167</b>

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

(ii) Đây là khoản điều chỉnh giảm nguyên giá quyền thu phí hoàn vốn đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 theo số tam quyết toán với Bộ Giao thông Vận tải, trong đó bao gồm chi phí lãi vay trong giai đoạn sau nghiệm thu và chờ thu phí với giá trị là 149.979.043.843 đồng được ghi nhận vào chi phí trả trước.

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.784.007.279.893 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 9.137.381.017.477 đồng.

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

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

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

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 1 tháng 1 năm 2022 là 1.554.447.842.158 đồng.

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

**a. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội**

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

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

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

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

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

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 16,02%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế.

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**d. Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm**

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

**e. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)***Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý******Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới***

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

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

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

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

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

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

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ (ii) VND	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2022	9.227.106.864	752.479.610.012	-	65.808.282.364	1.977.748.637	829.492.747.877
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	65.440.029.824	14.602.909.912	19.974.275.809	100.017.215.545
Mua trong năm	-	-	-	80.194.762.379	-	80.194.762.379
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	(3.390.119.496)	-	-	(65.808.282.364)	(1.977.748.637)	(71.176.150.497)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>5.836.987.368</b>	<b>752.479.610.012</b>	<b>65.440.029.824</b>	<b>94.797.672.291</b>	<b>19.974.275.809</b>	<b>938.528.575.304</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2022	839.830.635	6.270.663.417	-	14.400.328.260	1.009.567.802	22.520.390.114
Khấu hao trong năm	-	25.082.653.667	281.061.991	659.542.563	112.330.169	26.135.588.390
Giảm do thoái vốn công ty con (iii)	-	-	-	(14.987.746.065)	(1.035.773.396)	(16.023.519.461)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>839.830.635</b>	<b>31.353.317.084</b>	<b>281.061.991</b>	<b>72.124.758</b>	<b>86.124.575</b>	<b>32.632.459.043</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	8.387.276.229	746.208.946.595	-	51.407.954.104	968.180.835	806.972.357.763
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>4.997.156.733</b>	<b>721.126.292.928</b>	<b>65.158.967.833</b>	<b>94.725.547.533</b>	<b>19.888.151.234</b>	<b>905.896.116.261</b>

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

(ii) Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4/2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương.

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ và quyền sử dụng đất của lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2 tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 được xác định lần lượt là 1.267 tỷ đồng và 39,859 tỷ đồng theo chứng thư thẩm định giá do doanh nghiệp có chức năng định giá phát hành. Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất này. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương và tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của những tài sản này cao hơn giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo.

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

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	92.255.510.579	16.542.740.372
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	26.193.240.106	9.645.488.428
<b>Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản</b>	<b>66.062.270.473</b>	<b>6.897.251.944</b>
<b>13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	384.394.855.133	343.166.387.821
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	63.905.293.818	116.444.135.565
Dự án bất động sản NBB Garden III	-	814.910.144.026
Dự án bất động sản NBB II	-	771.036.319.519
Các dự án khác	87.474.286.005	72.881.835.409
<b>Cộng</b>	<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>

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

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

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

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

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.118.438.822.340</b>	<b>7.317.916.411.717</b>
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	195.037.328.873	686.612.185.339
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(97.303.061.335)	(4.414.660.029.939)
Chuyển sang hàng tồn kho	(52.540.813.161)	(699.729.132.458)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(26.019.004.738)	(14.185.394.569)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(752.479.610.012)
Chuyển sang chi phí trả trước	(11.798.034.134)	-
Giảm do thoái vốn công ty con	(1.590.040.802.889)	-
Giảm khác	-	(5.035.607.738)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>535.774.434.956</b>	<b>2.118.438.822.340</b>

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

Chứng khoán kinh doanh của Công ty thể hiện giá gốc của 24.003.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront được nắm giữ cho mục đích chuyển nhượng lại cho một bên khác. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.



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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá gốc	Phân lợi nhuận sau ngày đầu tư
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	831.072.077.286	38.094.933.546	827.175.623.998	908.383.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	681.675.453.790	98.609.237.875	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	103.344.000.000	109.508.893.389	103.344.000.000	62.305.487.009
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	44.100.000.000	(44.100.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	4.298.086.861	(4.298.086.861)	4.298.086.861	(4.298.086.861)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	-	-	4.579.636.245	(4.579.636.245)
<b>Cộng</b>	<b>1.664.489.617.937</b>	<b>197.814.977.949</b>	<b>939.397.347.104</b>	<b>54.336.147.004</b>
<b>Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ</b>		<b>1.862.304.595.886</b>		<b>993.733.494.108</b>

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 777 tỷ đồng, được xác định theo phương pháp chiết khấu dòng tiền. Phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Công ty đánh giá giá trị hợp lý cuối kỳ của khoản đầu tư này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị đầu kỳ.

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

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

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

**14. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Giá trị ghi nhận đầu năm</b>	<b>993.733.494.108</b>	<b>970.121.439.983</b>
<b>Thay đổi trong năm</b>	<b>868.571.101.778</b>	<b>23.612.054.125</b>
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	75.808.265.677	5.533.244.673
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong năm của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>106.768.265.677</i>	<i>81.613.752.673</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(30.960.000.000)</i>	<i>(76.080.508.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	105.638.540.534	18.078.809.452
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	(210.300.076.659)	-
Thoái vốn Công ty NBB từ công ty con thành công ty liên kết (xem thuyết minh V.24)	897.424.372.226	-
<b>Giá trị ghi nhận cuối năm</b>	<b>1.862.304.595.886</b>	<b>993.733.494.108</b>

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Lãi vốn chủ sở hữu dự án B.O.T (i) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (ii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
<b>a. Tài sản thuế hoãn lại</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>268.783.225.270</b>	-	-	<b>24.425.838.296</b>	<b>293.209.063.566</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(11.584.121.464)	-	-	(25.112.150.338)	(36.696.271.802)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>280.367.346.734</b>	-	-	<b>49.537.988.634</b>	<b>329.905.335.368</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	18.164.298.526	-	-	31.422.160.505	49.586.459.031
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	3.694.059.626	3.694.059.626
Tăng/giảm khác	-	-	-	619.725.000	619.725.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>262.203.048.208</b>	-	-	<b>13.802.043.503</b>	<b>276.005.091.711</b>
<b>b. Thuế hoãn lại phải trả</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	-	<b>113.429.975.232</b>	<b>15.673.577.895</b>	<b>16.203.317.971</b>	<b>145.306.871.098</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(61.956.662.608)	3.894.740.791	20.253.640.515	(37.808.281.302)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	-	<b>51.473.312.624</b>	<b>19.568.318.686</b>	<b>36.456.958.486</b>	<b>107.498.589.796</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(17.346.059.167)	15.530.788.396	3.683.665.621	1.868.394.850
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(786.852.028)	(786.852.028)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	-	<b>34.127.253.457</b>	<b>35.099.107.082</b>	<b>39.353.772.079</b>	<b>108.580.132.618</b>
<b>Tổng chi phí thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>					<b>51.454.853.881</b>

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

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

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

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

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

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

**16. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	113.365.531.084	113.365.531.084	266.859.961.269	266.859.961.269
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây dựng	-	-	56.236.691.002	56.236.691.002
Các đối tượng khác	360.254.929.266	360.254.929.266	355.146.541.086	355.146.541.086
<b>Cộng</b>	<b>473.620.460.350</b>	<b>473.620.460.350</b>	<b>678.243.193.357</b>	<b>678.243.193.357</b>

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

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

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

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

(i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tạm ứng cho Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Tầng CIJ để thi công dự án.

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

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

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

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	31/12/2022 VND
<b>a. Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	4.552.396.470	10.395.432	64.731.514	2.770.486.112	1.836.246.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.062.610.615	2.893.194.854	1.161.840.225	725.898.070	18.605.357.916
Các khoản khác	564.388.853	349.914.853	368.099.797	-	582.573.797
<b>Cộng</b>	<b>26.179.395.938</b>	<b>3.253.505.139</b>	<b>1.594.671.536</b>	<b>3.496.384.182</b>	<b>21.024.178.153</b>
<b>b. Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	34.545.674.048	118.593.626.728	116.494.941.286	19.986.914.382	16.657.445.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp	224.396.722.287	126.418.632.308	161.264.185.696	95.258.490.356	94.292.678.543
Thuế thu nhập cá nhân	11.876.091.011	24.753.883.285	23.554.003.359	5.833.049.126	7.242.921.811
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.625.525.259	3.552.326.988	-	-
Các khoản khác	45.177.960.986	11.215.402.814	13.029.838.490	41.712.090.884	1.651.434.426
<b>Cộng</b>	<b>316.923.250.061</b>	<b>283.607.070.394</b>	<b>317.895.295.819</b>	<b>162.790.544.748</b>	<b>119.844.479.888</b>

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

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thi công công trình	49.025.768.039	40.170.617.817
Chi phí lãi vay phải trả	56.014.748.219	89.004.292.884
Tiền sử dụng đất các dự án bất động sản (*)	-	321.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	7.841.852.314	9.655.048.328
<b>Cộng</b>	<b>112.882.368.572</b>	<b>459.829.959.029</b>

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

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

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



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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.489.506.838.337	615.198.533.969
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	318.339.886.429	230.897.458.446
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược (i)	161.456.244.953	498.800.000
Quỹ bảo trì chung cư	75.211.192.329	63.279.623.223
Các khoản thu hộ	25.203.871.036	24.317.243.167
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	-	641.855.913.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.381.006.733	64.545.706.984
<b>Cộng</b>	<b>2.127.099.039.817</b>	<b>1.640.593.279.289</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	1.802.777.820	32.281.000.953
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	9.483.176.294
<b>Cộng</b>	<b>1.160.338.869.078</b>	<b>41.764.177.247</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.287.437.908.895</b>	<b>1.682.357.456.536</b>
<b>Trong đó, phải trả khác là bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.219.986.684.469	-

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

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

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

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

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

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

**Trong đó, vay từ bên liên quan**

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	450.000.000.000	12 tháng	15/09/2023	11,00% - 11,20%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Thế chấp bằng cổ phiếu của Công ty và một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ hợp đồng hợp tác giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.
Ngân hàng BIDV	305.852.385.802	8 tháng	30/08/2023	7,00% - 10,40%	Bổ sung vốn lưu động .	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); Một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; Quyền đòi nợ các khoản phải thu đã thế chấp với ngân hàng; Cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn.
	11.695.562.318	12 tháng	08/09/2023	7,20%	Bổ sung vốn lưu động .	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
	<b>317.547.948.120</b>					

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VietinBank	103.000.000.000	12 tháng	11/11/2023	7,5% đến 9,5%	Bổ sung vốn lưu động.	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các quyền, lợi ích từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sử dụng vốn vay.
	30.000.000.000	12 tháng	14/04/2023	6,50%-9,50%	Bổ sung vốn lưu động.	
	21.190.171.660	3 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản của Dự án Củ Chi.
	19.000.000.000	12 tháng	12/08/2023	8,2%-9,7%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 33 tỷ đồng và các quyền, lợi ích từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sử dụng vốn vay.
	<b>173.190.171.660</b>					
Các công ty và cá nhân khác	667.097.657.123	Dưới 12 tháng		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn lưu động	Vay tín chấp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	424.864.882.923	940.091.306.147
Trong năm thứ hai	1.181.424.928.383	1.134.129.509.279
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.435.376.807.719	2.242.380.167.965
Sau năm năm	2.713.875.254.530	3.025.644.587.405
	<b>6.755.541.873.555</b>	<b>7.342.245.570.796</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(424.864.882.923)	(940.091.306.147)
<b>Cộng</b>	<b>6.330.676.990.632</b>	<b>6.402.154.264.649</b>

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

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

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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietinbank	2.397.839.113.788	15 năm	31/12/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,0%-11%	Đầu tư xây dựng Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức hợp đồng B.O.T.	Toàn bộ quyền quản lý, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội; quyền thụ hưởng bảo hiểm mọi rủi ro liên quan đến thi công và xây lắp trong thời gian xây dựng của dự án.
	1.222.273.132.143	15 năm	13/02/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,0%-11%	Đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T, giai đoạn 2.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	342.797.939.474	10,5 năm	06/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,5%-	Tài trợ cho dự án Củ Chi.	Tài sản của dự án, các khoản thanh toán từ các giao dịch cho thuê, cung cấp sản phẩm của dự án, chuyển nhượng, tiền bảo hiểm, quyền kinh doanh và khai thác tài sản của dự án.
	157.419.666.538	15 năm	28/06/2032	10,2%		
	<b>4.120.329.851.943</b>					



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

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	726.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,4%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	587.204.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	<b>1.314.203.505.691</b>					
Ngân hàng TPBank	96.666.666.669	9 năm	27/01/2030	10,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank (tiếp theo)	328.682.300.319	8 năm	29/07/2028	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,75%	Đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Số dư của năm khoản vay được thế chấp bằng các tài sản: Quyền thu phí dự án "Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương"; toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
	64.105.000.000	3 năm	25/10/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%	Tái tài trợ khoản vay của Ngân hàng BIDV năm 2015 để mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	
	19.148.437.500	5 năm	23/09/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%/năm	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	14.408.699.681	3 năm	20/11/2023	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-11,65%	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	9.082.729.283	5 năm	26/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9%-10,05%/năm	Tài trợ kinh phí cải tạo nâng cấp cầu Phước Hoà cũ.	
	<b>532.093.833.452</b>					

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

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	9.734.806.222	3 năm	07/09/2023	Từ 10,15% đến 11,00%	Thi công Dự án khu nhà ở chung sử dụng tại Lô 3.2 thuộc Khu chức năng số 03 trong khu đô thị mới Thủ Thiêm.	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng ADB	1.648.848.014	18 năm	01/06/2024	0,00%	Thực hiện Dự án nâng cấp và cải tạo hệ thống cấp nước và vệ sinh các thành phố, thị xã thuộc tỉnh Gia Lai.	Khoản vay được bảo lãnh bởi Bộ Tài chính.
Vay các cá nhân và tổ chức khác	777.531.028.233	Dưới 3 năm		Dao động từ 7,00%-13,50%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh.	Vay tín chấp.

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

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

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

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

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

*Trái phiếu CI1012029\_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

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

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

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

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

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

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CII\_Bond2019\_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020\_03.

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**22. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2024009 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng*

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

*Trái phiếu CI142013 (mã cũ: CI1\_C\_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng*

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

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

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

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

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

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

<b>Tên Công ty</b>	<b>Giá trị vốn góp</b>
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.251.300.000.000</b>

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

<b>Tên Công ty</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	42.511.432
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.654.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	185.000.000
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	9.180.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	10.320.000
<b>Cộng</b>	<b>420.563.296</b>

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>2.831.681.520.000</b>	<b>424.573.109.416</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>245.952.550.429</b>	<b>2.310.477.430.254</b>	<b>2.993.775.093.642</b>	<b>7.785.611.797.819</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(332.403.202.642)	90.326.834.307	(242.076.368.335)
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	-	-	3.243.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	466.239.606.993	523.273.148.083	989.512.755.076
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(22.203.104.882)	(22.203.104.882)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	13.579.931.871	(62.556.289.602)	(4.101.787.288)	(53.078.145.019)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(56.040.913.842)	(26.190.529.127)	(82.231.442.969)
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>2.833.047.710.000</b>	<b>426.449.919.416</b>	<b>(1.027.507.990.369)</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>259.532.482.300</b>	<b>2.325.716.631.161</b>	<b>3.554.879.654.735</b>	<b>8.378.778.491.690</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	695.146.941.142	165.401.340.198	860.548.281.340
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	-	-	18.310.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(77.846.872.566)	(41.555.550.774)	(119.402.423.340)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(137.209.690.294)	(137.209.690.294)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	5.515.093.728	(15.394.523.868)	(9.729.736.705)	(19.609.166.845)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(475.690.199.311)	(618.325.595.406)	(1.094.015.794.717)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.285.024.646)	2.426.268.467	141.243.821
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>560.590.824.176</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>6.660.084.447</b>	<b>265.047.576.028</b>	<b>2.449.646.951.912</b>	<b>2.915.886.690.221</b>	<b>8.301.006.107.213</b>



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

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

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

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

**c. Cổ tức**

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

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

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

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

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

Tại ngày 01 tháng 10 năm 2022, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	2022 VND	2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.656.982.865.259	1.229.145.922.988
Doanh thu thu phí giao thông	1.444.794.518.426	945.676.060.446
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	427.929.552.643	296.199.027.988
Doanh thu cung cấp nước sạch	216.260.524.436	195.976.006.392
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.701.056.447	41.942.730.656
Doanh thu bán hàng	76.646.227.405	77.183.763.065
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	8.375.832.594	6.576.701.329
Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
	<b>5.901.690.577.210</b>	<b>2.908.693.562.956</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(106.692.788.920)	(48.659.514.547)
Hàng bán bị trả lại	(47.007.120.000)	-
	<b>(153.699.908.920)</b>	<b>(48.659.514.547)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.747.990.668.290</b>	<b>2.860.034.048.409</b>
<i>Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	291.472.241.291	246.057.185.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	65.122.539.118	-
<b>Cộng</b>	<b>356.594.780.409</b>	<b>246.057.185.607</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.085.401.410.006	807.186.054.453
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	530.019.299.343	385.093.615.741
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	434.674.090.088	403.053.936.258
Giá vốn cung cấp nước sạch	227.323.505.465	213.739.753.743
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	42.341.896.858	43.439.455.922
Giá vốn hàng đã bán	78.612.760.466	63.067.160.901
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	5.650.396.327	4.491.066.839
Giá vốn xây dựng theo hợp đồng B.T	-	115.993.350.092
<b>Cộng</b>	<b>4.404.023.358.553</b>	<b>2.036.064.393.949</b>

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	810.037.430.235	105.926.740.774
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	659.351.298.756	392.443.925.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46.325.755.176	76.080.508.000
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	5.839.359.419	32.077.366.456
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	-	370.000.000.000
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	-	90.597.991.513
Doanh thu tài chính khác	417.798.478	2.505.388.207
<b>Cộng</b>	<b>1.521.971.642.064</b>	<b>1.069.631.920.450</b>

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	123.717.805.347	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	30.960.000.000	67.080.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	402.497.263	-
<b>Cộng</b>	<b>409.184.196.417</b>	<b>278.187.552.184</b>

**4. Chi phí tài chính**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.119.155.480.993	1.133.805.564.396
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	122.812.888.134	118.629.183.233
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	95.150.707.943	98.853.332.227
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	-	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	21.828.738.533	43.467.718.568
<b>Cộng</b>	<b>1.358.947.815.603</b>	<b>1.416.444.228.424</b>

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

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

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

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

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	36.470.672.168	21.194.888.216
Chi phí nhân viên	25.970.396.562	23.053.274.695
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.901.801.852	3.381.555.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	527.601.421	514.351.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	11.995.233.529	14.801.152.798
<b>Cộng</b>	<b>76.865.705.532</b>	<b>62.945.222.581</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2022 VND	2021 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	235.186.040.922	240.672.297.207
Chi phí nhân viên quản lý	94.356.823.742	119.951.652.491
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.489.347.571	2.739.134.317
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	17.135.141.991	48.620.059.072
Thuế, phí và lệ phí	728.033.326	1.373.519.854
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	70.286.225.450	40.552.969.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.536.022.611	25.804.188.942
Chi phí bằng tiền khác	18.258.032.029	14.522.865.952
<b>Cộng</b>	<b>461.975.667.642</b>	<b>494.236.687.562</b>

**7. Thu nhập khác**

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	2.055.104.937	9.855.508.733
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	100.518.272	2.974.236.358
Tiền sử dụng đất của dự án được hoàn	-	13.917.579.620
Thu nhập khác	7.416.712.606	2.894.445.066
<b>Cộng</b>	<b>9.572.335.815</b>	<b>29.641.769.777</b>

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

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

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

	2022 VND	2021 VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	2.671.826.292	27.121.939.044
Lỗ thanh lý tài sản cố định	101.773.351	-
Chi phí bồi thường và khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn	-	21.333.079.201
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	4.589.120.000
Các khoản chi phí khác	9.441.802.490	7.918.890.519
<b>Cộng</b>	<b>12.215.402.133</b>	<b>60.963.028.764</b>

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	126.980.452.275	206.542.570.386
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.331.374.887	4.225.773.082
<b>Cộng</b>	<b>129.311.827.162</b>	<b>210.768.343.468</b>

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

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

	2022		2021	
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>583.151.384.266</b>	<b>458.163.578.117</b>	<b>296.127.621.313</b>	<b>(401.940.199.284)</b>
<b>Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>4.250.983.407</b>	<b>176.293.052.819</b>	<b>22.896.159.200</b>	<b>1.517.113.242.170</b>
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1.628.000.438	278.932.202.958	13.197.238.497	575.145.672.791
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	235.186.040.922	-	240.672.297.207
Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	3.171.685.453	-	-
Lãi từ công ty liên doanh, liên kết	-	(75.808.265.677)	-	(5.533.244.673)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(46.325.755.176)	-	(78.834.508.000)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	(447.699.565)	(664.486.647.581)	-	-
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	3.070.682.534	445.623.791.920	9.698.920.703	785.663.024.845
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>587.402.367.673</b>	<b>634.456.630.936</b>	<b>319.023.780.513</b>	<b>1.115.173.042.886</b>
Lỗ năm trước mang sang	-	-	-	(145.670.967.671)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>587.402.367.673</b>	<b>634.456.630.936</b>	<b>319.023.780.513</b>	<b>969.502.075.215</b>
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	530.781.380.351	-	317.362.584.534	-
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	56.620.987.322	634.456.630.936	1.661.195.979	969.502.075.215
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>64.402.335.500</b>	<b>126.891.326.187</b>	<b>32.068.497.651</b>	<b>193.900.415.043</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (i)	(49.169.773.414)	-	(10.092.951.945)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (i)	(3.977.618.710)	-	(8.338.343.458)	-
Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021	-	-	(3.909.455.652)	(3.243.110.634)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(11.165.817.288)	-	6.157.519.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung năm trước	1.175.850.373	1.155.524.514	-	4.225.773.082
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>12.430.793.749</b>	<b>116.881.033.413</b>	<b>9.727.746.596</b>	<b>201.040.596.872</b>

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



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

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

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

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	695.146.941.142	(332.403.202.642)
Số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	(34.757.347.057)	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>660.389.594.085</b>	<b>(332.403.202.642)</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	249.406.541	238.880.274
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.648</b>	<b>(1.392)</b>

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ so sánh đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trên báo tài chính hợp nhất kỳ so sánh để phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2021 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2021 ngày 20 tháng 05 năm 2022.

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Cam kết thuê hoạt động**

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	12.606.043.867	87.395.964.004
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	93.176.677.333	341.517.043.653
Sau năm năm	135.596.916.000	782.219.527.540
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>241.379.637.200</b>	<b>1.211.132.535.197</b>

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****2. Báo cáo bộ phận**

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

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

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 6 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; hoạt động kinh doanh hạ tầng nước; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cùng với một số dịch vụ khác.

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

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

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 6 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
<b>Doanh thu thuần</b>								
Cung cấp ra bên ngoài	1.338.101.729.506	427.929.552.643	224.636.357.030	3.609.975.745.259	76.646.227.405	70.701.056.447	-	5.747.990.668.290
Cung cấp cho các bộ phận	-	172.619.124.313	-	10.483.487.384	263.651.704	100.713.667.049	(284.079.930.450)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.338.101.729.506</b>	<b>600.548.676.956</b>	<b>224.636.357.030</b>	<b>3.620.459.232.643</b>	<b>76.909.879.109</b>	<b>171.414.723.496</b>	<b>(284.079.930.450)</b>	<b>5.747.990.668.290</b>
<b>Giá vốn</b>								
Cung cấp ra bên ngoài	530.019.299.343	434.674.090.088	232.973.901.792	3.085.401.410.006	78.612.760.466	42.341.896.858	-	4.404.023.358.553
Cung cấp cho các bộ phận	-	91.968.433.524	-	-	263.651.704	70.739.468.333	(162.971.553.561)	-
<b>Cộng</b>	<b>530.019.299.343</b>	<b>526.642.523.612</b>	<b>232.973.901.792</b>	<b>3.085.401.410.006</b>	<b>78.876.412.170</b>	<b>113.081.365.191</b>	<b>(162.971.553.561)</b>	<b>4.404.023.358.553</b>
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>808.082.430.163</b>	<b>73.906.153.344</b>	<b>(8.337.544.762)</b>	<b>535.057.822.637</b>	<b>(1.966.533.061)</b>	<b>58.333.358.305</b>	<b>(121.108.376.889)</b>	<b>1.343.967.309.737</b>
Doanh thu hoạt động tài chính								1.521.971.642.064
Chi phí tài chính								1.358.947.815.603
Phần (lãi)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								75.808.265.677
Chi phí bán hàng								76.865.705.532
Chi phí quản lý doanh nghiệp								461.975.667.642
Thu nhập khác								9.572.335.815
Chi phí khác								12.215.402.133
Chi phí thuế TNDN hiện hành								129.311.827.162
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								51.454.853.881
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>								<b>860.548.281.340</b>

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
<b>Doanh thu thuần</b>								
Cung cấp ra bên ngoài	897.016.545.899	412.192.378.080	202.552.707.721	1.229.145.922.988	77.183.763.065	41.942.730.656	-	2.860.034.048.409
Cung cấp cho các bộ phận	-	164.248.138.232	-	1.547.530.426	5.383.409.311	160.918.970.695	(332.098.048.664)	-
<b>Cộng</b>	<b>897.016.545.899</b>	<b>576.440.516.312</b>	<b>202.552.707.721</b>	<b>1.230.693.453.414</b>	<b>82.567.172.376</b>	<b>202.861.701.351</b>	<b>(332.098.048.664)</b>	<b>2.860.034.048.409</b>
<b>Giá vốn</b>								
Cung cấp ra bên ngoài	385.093.615.741	519.047.286.350	218.230.820.582	807.186.054.453	63.067.160.901	43.439.455.922	-	2.036.064.393.949
Cung cấp cho các bộ phận	-	161.925.668.894	-	-	12.791.385.944	9.924.722.546	(184.641.777.384)	-
<b>Cộng</b>	<b>385.093.615.741</b>	<b>680.972.955.244</b>	<b>218.230.820.582</b>	<b>807.186.054.453</b>	<b>75.858.546.845</b>	<b>53.364.178.468</b>	<b>(184.641.777.384)</b>	<b>2.036.064.393.949</b>
<b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>	<b>511.922.930.158</b>	<b>(104.532.438.932)</b>	<b>(15.678.112.861)</b>	<b>423.507.398.961</b>	<b>6.708.625.531</b>	<b>149.497.522.883</b>	<b>(147.456.271.280)</b>	<b>823.969.654.460</b>

Doanh thu hoạt động tài chính	1.069.631.920.450
Chi phí tài chính	1.416.444.228.424
Phản (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	5.533.244.673
Chi phí bán hàng	62.945.222.581
Chi phí quản lý doanh nghiệp	494.236.687.562
Thu nhập khác	29.641.769.777
Chi phí khác	60.963.028.764
Chi phí thuế TNDN hiện hành	210.768.343.468
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(74.504.553.104)
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(242.076.368.335)</b>

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. 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 bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

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

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

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	200.000.000	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	700.000.000	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	83.600.000	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	700.000.000	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	500.000.000	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	236.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>4.119.600.000</b>	<b>3.800.000.000</b>
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

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

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)**Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm:**

Họ và tên	Chức vụ	2022 VND	2021 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.799.000.000	2.495.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	4.124.000.000	2.517.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	2.084.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	450.000.000	454.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ Giám đốc Quản lý vốn lên Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 01 năm 2022)	2.244.000.000	1.455.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	1.395.000.000	1.447.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.934.000.000	1.204.375.174
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.160.000.000	540.750.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn (bổ nhiệm ngày 10 tháng 1 năm 2022)	1.144.000.000	-
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	842.800.000	737.000.000
<b>Cộng</b>		<b>18.176.800.000</b>	<b>12.350.625.174</b>

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

	2022 VND	2021 VND
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	18.310.000.000	3.243.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cần trừ công nợ	80.194.762.379	-
<b>Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)</b>		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	119.402.423.340	44.594.741.924
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	105.638.540.534	18.078.809.452
	<b>225.040.963.874</b>	<b>62.673.551.376</b>
<b>Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)</b>		
Thu từ chuyển nhượng công ty con	496.250.648.187	1.034.107.497.000
Thu từ chuyển nhượng công ty liên doanh, liên kết	215.883.250.000	900.000.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.113.200.000	317.863.600.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	133.884.475.000	-
	<b>1.036.131.573.187</b>	<b>1.352.871.097.000</b>

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<b>Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)</b>		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	413.465.165.558	-
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)</b>		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	3.755.704.326.103	5.454.761.518.149
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	-	1.742.531.000.000
	<b>3.755.704.326.103</b>	<b>7.197.292.518.149</b>
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.481.800.632.125	5.419.996.223.768
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	1.050.056.000.000	1.365.051.000.000
	<b>5.531.856.632.125</b>	<b>6.785.047.223.768</b>

**5. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

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

Ngày 3 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT (NK2022 - 2027) về việc chấp thuận thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hạ tầng Trung Bộ với tỷ lệ sở hữu 100%.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi trái phiếu CIIBOND2020\_02 cho trái chủ với số tiền là 1.960.265.068.493 đồng.

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



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023