

**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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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
ÂN Đ
G KỸ
NH P
CHÍ M

Ổ HỒ

U101177
CỔ
1
KIỂM TO
-CHI
SÀ
TỈNH BÌNH

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.

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: 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.981.598.511.406	4.289.493.843.509
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.029.897.668	172.826.310.097
1. Tiền	111		25.029.897.668	150.826.310.097
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	22.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.627.793.477.229	4.109.766.402.546
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)
III. Hàng tồn kho	140	V.7	315.684.905.265	-
1. Hàng tồn kho	141		315.684.905.265	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.090.231.244	6.901.130.866
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

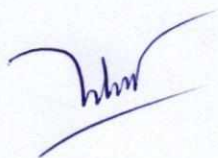
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.928.747.528.991	11.926.263.183.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.348.284.491.733	4.162.702.209.117
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
II. Tài sản cố định	220		70.000.000	328.718.782
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	169.487.694.369	-
- Nguyên giá	231		169.869.547.748	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(381.853.379)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.413.682.524	4.164.883.124
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.413.682.524	4.164.883.124
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	7.396.872.516.525	7.754.147.097.619
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	245.679.125.563
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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.619.143.840	4.920.274.613
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	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		16.910.346.040.397	16.215.757.026.764

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.163.102.144.462	13.110.752.590.607
I. Nợ ngắn hạn	310		8.736.068.824.319	6.082.625.640.909
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
II. Nợ dài hạn	330		4.427.033.320.143	7.028.126.949.698
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.747.243.895.935	3.105.004.436.157
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	3.747.243.895.935	3.105.004.436.157
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		16.910.346.040.597	16.215.757.026.764



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

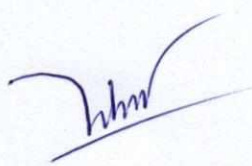
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

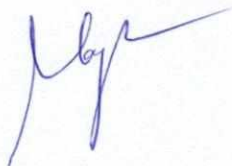
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		343.069.316.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	275.712.557.214	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	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. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	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. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		124.741.624	(2.520.691.379)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	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. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	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

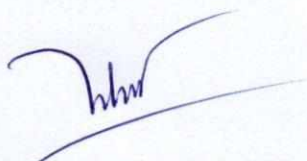
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.545.816.998.416)	(1.496.700.354.994)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.613.983.027.259	502.848.062.018

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	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	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)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(215.962.441.272)		1.088.719.033.012	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(147.796.412.429)		94.866.740.036	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	172.826.310.097		77.959.570.061	
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	25.029.897.668		172.826.310.097	



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 (%)		
Các công ty con						
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
4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
5. 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
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 (VPIL) (iii)	0,00%	0,00%	99,99%	99,99%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
Công ty liên kết						
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&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 (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R						
Công ty con						
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 (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R (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
Công ty liên doanh						
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
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII Công ty con						
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
Công ty liên kết						
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
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C						
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
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII						
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 khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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

Phải thu về cho vay

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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:

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*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
Cộng	25.029.897.668	172.826.310.097

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
Cộng	109.923.455.026	250.512.810.523

(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
Cộng	462.850.380.000	463.635.934.998

(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
a. Ngắn hạn		
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
Cộng	2.284.670.459.424	2.487.839.788.036
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng	5.310.841.942.721	5.812.144.502.029

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
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
	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
b. Dài hạn		
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
	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	4.141.800.976.448	4.708.739.125.433

(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
a. Ngắn hạn		
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	-
Cộng	1.782.347.309.785	919.775.995.995
b. Dài hạn		
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
Cộng	1.322.113.008.436	838.397.495.124
Tổng cộng	3.104.460.318.221	1.758.173.491.119

Trong đó, phải thu các bên liên quan:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Lãi phải thu	1.199.261.843.847	896.555.836.488
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
Vốn góp hợp tác đầu tư	516.077.370.326	271.686.514.802
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
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	270.696.041.650	150.370.008.070
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	270.696.041.650	150.370.008.070
Cộng phải thu các bên liên quan	1.986.035.255.823	1.318.612.359.360

(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
Cộng	927.099.206.225	831.659.495.124

(iii) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển dự án. Thời hạn hợp tác đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi suất cố định khoán 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)
Số dư cuối năm	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)

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
a. Ngắn hạn		
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
Cộng	8.492.953.939	6.790.039.393
b. Dài hạn		
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
Cộng	3.523.489.014	4.920.274.613
Tổng cộng	12.016.442.953	11.710.314.006

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Tại ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	218.718.782	-	218.718.782
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

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
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	110.000.000	110.000.000
Tại ngày 31/12/2022	-	70.000.000	70.000.000

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
Nguyên giá				
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
Tại ngày 31/12/2022	58.854.872.686	93.125.336.444	17.889.338.618	169.869.547.748
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
Tại ngày 31/12/2022	244.477.785	60.541.774	76.833.820	381.853.379
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	58.610.394.901	93.064.794.670	17.812.504.798	169.487.694.369

(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 Bắc Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-		1.500.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.716.842	1.290.394.536.116	-	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	-	
Cộng		5.685.669.223.146	-			6.522.676.402.056	-	

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	-	-	-	
Cộng		1.486.413.366.544	(97.013.253.165)			906.480.000.000	-	

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 lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn		-	-		277.710	3.187.515.563	-	
Cộng		242.491.610.000	(21.688.430.000)			245.679.125.563	(21.688.430.000)	

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)

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)
Số dư cuối năm	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
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:

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

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

<u>Tên Công ty</u>	<u>Số lượng cổ phiếu</u>
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
Cộng	301.781.196

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 thuê 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
Cộng	26.859.576.542	26.859.576.542	3.280.644.791	3.280.644.791

(*) 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	-	-
Cộng	24.993.904.440	24.993.904.440	379.155.000	379.155.000

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
Cộng	211.179.357.494	1.613.874.873

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
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	111.091.473	10.395.432	-	100.696.041
Các loại thuế khác	-	-	19.210.804	19.210.804
Cộng	111.091.473	10.395.432	19.210.804	119.906.845
b. Phải nộp				
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	-
Cộng	11.047.724.400	26.685.790.491	21.627.464.757	16.106.050.134

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	-
Cộng	22.523.415.523	4.632.627.645

18. Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
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
Cộng	401.891.198.055	287.622.769.661
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (ii)	1.150.000.000.000	-
Tổng cộng	1.551.891.198.055	287.622.769.661

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
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.167.432.000.000	-
Chi phí sử dụng vốn	7.354.017.414	10.224.761.161
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	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	170.444.679	168.767.937
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	2.702.964.636
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	2.416.025.587
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	2.140.973.991
	-	438.378.843
Các khoản thu hộ	6.869.000.000	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.869.000.000	6.869.000.000
Phải trả khác	2.777.100.000	2.777.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	2.777.100.000	2.777.100.000
Cộng phải trả các bên liên quan	1.184.432.117.414	19.870.861.161

(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	Giá trị có khả	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Giá trị có khả
	VND	năng thanh toán VND	VND	VND	VND	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)
Cộng	8.042.894.335.661	8.042.894.335.661	4.194.992.749.398	3.907.239.698.533	5.738.549.413.336	5.738.549.413.336

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
Cộng	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

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
Các khoản vay						
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)
	191.837.173.337	191.837.173.337	152.784.147.200	853.924.933.380	602.095.654.029	602.095.654.029
Trái phiếu phát hành						
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
Trái phiếu phát hành (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	-
	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000	34.949.028.085	1.068.310.000.000	6.426.031.295.669	6.480.633.000.000
Cộng vay và trái phiếu	3.277.033.320.143	3.304.160.173.337	187.733.175.285	1.922.234.933.380	7.028.126.949.698	7.082.728.654.029
Trong đó vay bên liên quan						
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	01/01/2022
	VND	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
	269.484.029.372	970.624.815.552
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(368.529.161.523)
Cộng	191.837.173.337	602.095.654.029

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	1.980.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	6.273.323.000.000	7.341.633.000.000
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)
Cộng	3.085.196.146.806	6.426.031.295.669

(*) 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 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 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
Tại ngày 01/01/2021	2.831.681.520.000	391.516.634.932	(1.027.507.990.369)	202.806.144.830	482.372.087.788	2.880.868.397.181
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)
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	393.393.444.932	(1.027.507.990.369)	215.502.291.010	690.568.980.584	3.105.004.436.157
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
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	901.033.274.804	3.747.243.895.935

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 + Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ) + Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu	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.

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
Cộng	1.643.054.713.944	1.745.381.317.951

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

	2022 VND	2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	502.594.970.380	450.162.293.891
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
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	591.266.344.758	477.378.473.247
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	-
Cộng doanh thu từ bên liên quan	1.093.861.315.138	927.540.767.138

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
Cộng	1.441.059.240.945	1.457.160.346.104

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	385.316.380.707	324.338.118.309
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
Chi phí hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	86.931.000.000	-
Lãi chậm thanh toán		
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	159.988.365
Cộng chi phí từ bên liên quan	472.247.380.707	324.498.106.674

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
Cộng	45.995.844.973	43.003.903.299

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
Lợi nhuận kế toán trước thuế	223.481.128.436	242.696.377.169
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
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)
Thu nhập chịu thuế	(257.286.162.622)	191.206.927.738
Lỗi tính thuế năm trước mang sang	-	(145.670.967.671)
Thu nhập tính thuế	(257.286.162.622)	45.535.960.067
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	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.112.489.042	9.107.192.013

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
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
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
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
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
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
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	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
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
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
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
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
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
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
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
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	165.500.000.000	272.500.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	87.400.213.932
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
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	-
Cộng		4.119.600.000	3.800.000.000
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	500.000.000	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	250.000.000	250.000.000
Cộng		1.000.000.000	1.000.000.000

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
Cộng		18.176.800.000	12.350.625.174

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

	2022 VND	2021 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
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 bàn giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cản trừ công nợ	405.359.690.634	-
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	149.402.428.900	44.594.741.924
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
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	-
	1.117.227.160.000	1.351.971.097.000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
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
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
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
	4.291.744.989.804	7.800.137.719.630
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
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
	4.921.073.630.384	6.711.305.847.518

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