



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP. HCM (CÔNG TY CII)

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

Điện thoại: 028-3622-1025 - Website: www.cii.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

ICOLOR®

MỤC LỤC

GIỚI THIỆU CÔNG TY CII	04
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI	07
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	08
THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	10

CHƯƠNG 1. THÔNG TIN CHUNG

Quá trình hình thành và phát triển	12
Quá trình thay đổi vốn điều lệ của CII từ 2001 – 2023	14
Cấu trúc doanh nghiệp	15
Sơ đồ tổ chức	16
Thành viên Hội Đồng Quản Trị	18
Thành viên Ban Kiểm Soát	22
Thành viên Ban Giám đốc	24
Ban kiểm toán nội bộ	28
Kế toán trưởng	29
Thông tin cổ phiếu, cơ cấu cổ đông và giao dịch cổ phiếu quỹ	30

CHƯƠNG 2. LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh	32
Các rủi ro trong yếu và biện pháp quản trị rủi ro	38

CHƯƠNG 3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Những con số nổi bật năm 2023	48
Những sự kiện nổi bật năm 2023	49
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	50
Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự	59
Tình hình hoạt động quan hệ nhà đầu tư	59
Hoạt động từ thiện	60

CHƯƠNG 4. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh	64
Tình hình tài chính	65

CHƯƠNG 5. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Đánh giá của hội đồng quản trị về kết quả hoạt động của công ty	71
Kế hoạch của hội đồng quản trị năm 2024	75

CHƯƠNG 6. TÌNH HÌNH VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2023

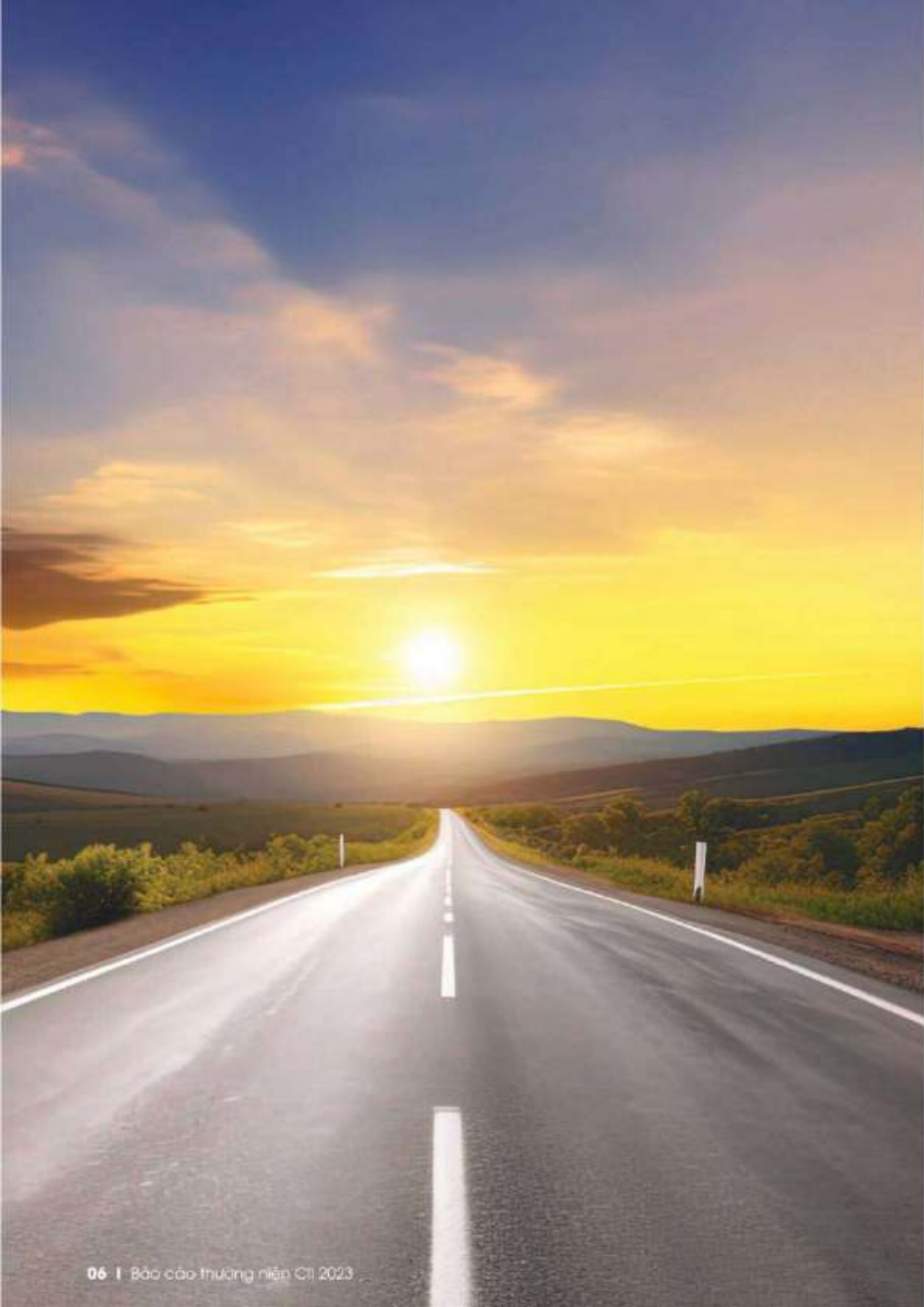
Hoạt động của hội đồng quản trị ("HDQT")	78
Hoạt động của ban kiểm soát	88
Các giao dịch, thú lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, ban giám đốc và ban kiểm soát	90

CHƯƠNG 7. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

GIỚI THIỆU CÔNG TY CII

Tên Công Ty	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP. HCM (Công Ty CII)
Tên viết tắt	CII
Mã chứng khoán	CII
Vốn điều lệ	3.183.648.130.000 VND
Vốn chủ sở hữu	8.505.328.220.948 VND
Người đại diện pháp luật	Ông Lê Quốc Bình
Đăng ký kinh doanh	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, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 28 tháng 11 năm 2023.
Địa chỉ	CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
Số điện thoại	028-3622 1025
Website	www.cii.com.vn





TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Phát triển trở thành một trong những Tập Đoàn đầu tư hàng đầu trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam, trong đó chú trọng các dự án thuộc lĩnh vực cầu đường, giao thông.

SỨ MỆNH

Cơ sở hạ tầng là nền tảng phát triển kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng càng hoàn thiện, kinh tế càng phát triển. Đầu tư vào các dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu vì sự phát triển bền vững của xã hội, giúp tạo ra nhiều việc làm và nâng cao cuộc sống của người dân;

Hợp tác chân thành và có trách nhiệm với các đối tác để cùng đạt được lợi nhuận hợp lý, đảm bảo hài hòa lợi ích cho các cổ đông;

Tạo điều kiện và cơ hội cho mọi thành viên trong công ty phát huy tài năng, không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần xứng đáng với sự đóng góp của mỗi người.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

Kính gửi Quý Cổ Đông,

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

Thưa Quý Vị,

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới tăng lên mức kỷ lục, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Điều này đã gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và CII nói riêng. Tuy nhiên, với sự chủ động và chiến lược bài bản trong việc thực hiện tái cơ cấu, cùng với sự nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo của Ban Điều Hành cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên, CII đã tiếp tục vượt qua khó khăn và gặt hái được một số thành quả tích cực trong từng lĩnh vực hoạt động của mình. Cụ thể:

• Đối với mảng hạ tầng giao thông:

- Phối hợp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nâng giá vé thu phí tại các Dự Án BOT Mở Rộng Quốc Lộ 1 (Ninh Thuận 2) Và Dự Án BOT Cầu Cổ Chiên kể từ ngày 29/12/2023.
- Hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần Dự Án Cao Tốc Trung Lương – Mỹ Thuận và thực hiện hợp nhất dự án từ tháng 10/2023.
- Nghiên cứu các dự án BOT mới như dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 2, dự án Cầu Thủ Thiêm 4, dự án các nút giao HCM...

• Đối với mảng bất động sản:

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

• Đối với lĩnh vực huy động vốn

- Trong năm 2023, CII đã huy động được 16.354 tỷ đồng từ các tổ chức tài chính và phát hành thành công lô trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị phát hành 2.813 tỷ đồng. Việc huy động thành công nguồn vốn lớn từ thị trường tài chính trong bối cảnh kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn và rủi ro nợ xấu tăng cao đã khẳng định năng lực của CII trong việc quản trị tài chính cũng như sự hiệu quả trong hoạt động đầu tư.

THÔNG ĐIỆN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý Cổ Đông,

Trải qua hơn hai mươi năm hình thành và phát triển, CII đã, đang và sẽ phấn đấu để tiếp tục là công ty tư nhân lớn và uy tín nhất trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Với danh mục các dự án đầu tư hiệu quả, Công Ty đã định hình được mô hình hoạt động và có nhiều đối tác chiến lược trong và ngoài nước quan tâm đầu tư. Bước sang năm 2024, Công Ty tiếp tục nghiên cứu đầu tư các dự án hạ tầng giao thông mới, đồng thời, đa dạng hóa phương thức huy động vốn (ổn định và hiệu quả hơn) để đáp ứng quy mô dự án đầu tư ngày càng gia tăng. Bằng kinh nghiệm và sự quyết tâm của Ban Lãnh Đạo Công Ty, sự tin nhiệm của các cổ đông, cũng như sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, tôi tin rằng, Công Ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức, vững vàng phát triển trong giai đoạn mới và thực hiện thành công kế hoạch đề ra trong năm 2024.

Thay mặt các thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công Ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc vì sự tin tưởng, ủng hộ của các đối tác và Quý Cổ Đông trong hơn hai mươi năm qua, đặc biệt là năm 2023 nhiều biến động.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2024



LÊ VU HOÀNG

ICOLOR®
Chương 1 | 11

CHƯƠNG 1.

THÔNG TIN CHUNG



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

CII được thành lập vào cuối năm 2001 theo chủ trương của TP. HCM về xã hội hóa đầu tư cơ sở hạ tầng, thông qua việc hình thành một kênh huy động vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính cũng như vốn nhân rộng trong dân và các thành phần kinh tế khác. Các cổ đông sáng lập là 3 công ty có vốn nhà nước, bao gồm (1) Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM (HFU), nay là Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM (HFIC), (2) Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương và Dịch vụ XNK Thanh Niên Xung Phong TPHCM (VYC) và (3) Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ TPHCM (INVESCO).

Để mở rộng khả năng huy động vốn, ngày 18 tháng 05 năm 2006, Công ty CII đã niêm yết 30 triệu cổ phiếu lần đầu tiên trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là CII. Công ty CII trở thành một trong những công ty tiên phong trong việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng.



Năm 2008

Đóng góp công trình Lữ Gia Plaza, thu phí giao thông trên Xa Lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc.

Năm 2011

Phát hành 40 triệu USD trái phiếu chuyển đổi cho Goldman Sachs.

Năm 2012

Khởi công xây dựng Cầu Sài Gòn 2 theo hình thức Hợp Đồng B.T

Năm 2013

Với tốc độ tăng trưởng cao và hàng loạt các dự án đầu tư được triển khai, mô hình quản trị ban đầu không còn phù hợp, Công ty CII quyết định tiến hành quá trình tái cấu trúc, phân chia lại hoạt động tập trung vào 5 mảng chính bao gồm: Cầu đường, Nước, Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ. Từ việc tái cấu trúc, CII thành lập Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) và Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ tầng CII (CII E&C).

Năm 2014

Thành lập Công ty CP Cầu đường (CII B&R),

Năm 2015

Khởi công đầu tư dự án BT Thủ Thiêm và thông xe Dự án mở rộng tuyến tranh QL1A đoạn qua TP. Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận.

Năm 2016

Ký Hợp đồng BOT đầu tư dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận với bộ GTVT; khánh thành Dự án Nhà máy Nước Tân Hiệp 2.

Năm 2017

Năm 2017: Phát hành riêng lẻ 60 triệu USD trái phiếu chuyển đổi Quý Rhino Asset Management; hợp tác với Hongkong Land để phát triển dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Năm 2018

Phát hành 1.150 tỷ đồng trái phiếu được GuarantCo bảo lãnh và thông xe Dự án QL60 – Bến Tre.

Năm 2020

Hợp tác thành công với City Garden khởi công dự án khu căn hộ cao cấp The River Thủ Thiêm và thông xe kỹ thuật dự án Cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận ngày 28/12/2020.

Năm 2021

Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 01/04/2021; đưa Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ vào vận hành bắt đầu từ tháng 10/2021.

Năm 2022

Dự án BOT Trung Lương - Mỹ Thuận chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 09/08/2022.

Năm 2023

Hoàn tất tăng tỷ lệ sở hữu lên 89% tại Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, hoàn tất việc thoái vốn tại Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn, phát hành thành công lô trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị phát hành 2.813 tỷ đồng.

22 năm hoạt động

Sau hơn 22 năm hoạt động, CII đã khẳng định được thương hiệu là nhà đầu tư tài chính có tầm nhìn tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng bao gồm: cầu đường giao thông, hạ tầng khu dân cư, hạ tầng khu công nghiệp, dịch vụ thu phí giao thông.

QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CII TỪ 2001 - 2023



Trong năm 2023, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.840.195.130.000 đồng lên 3.183.648.130.000 đồng, do việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

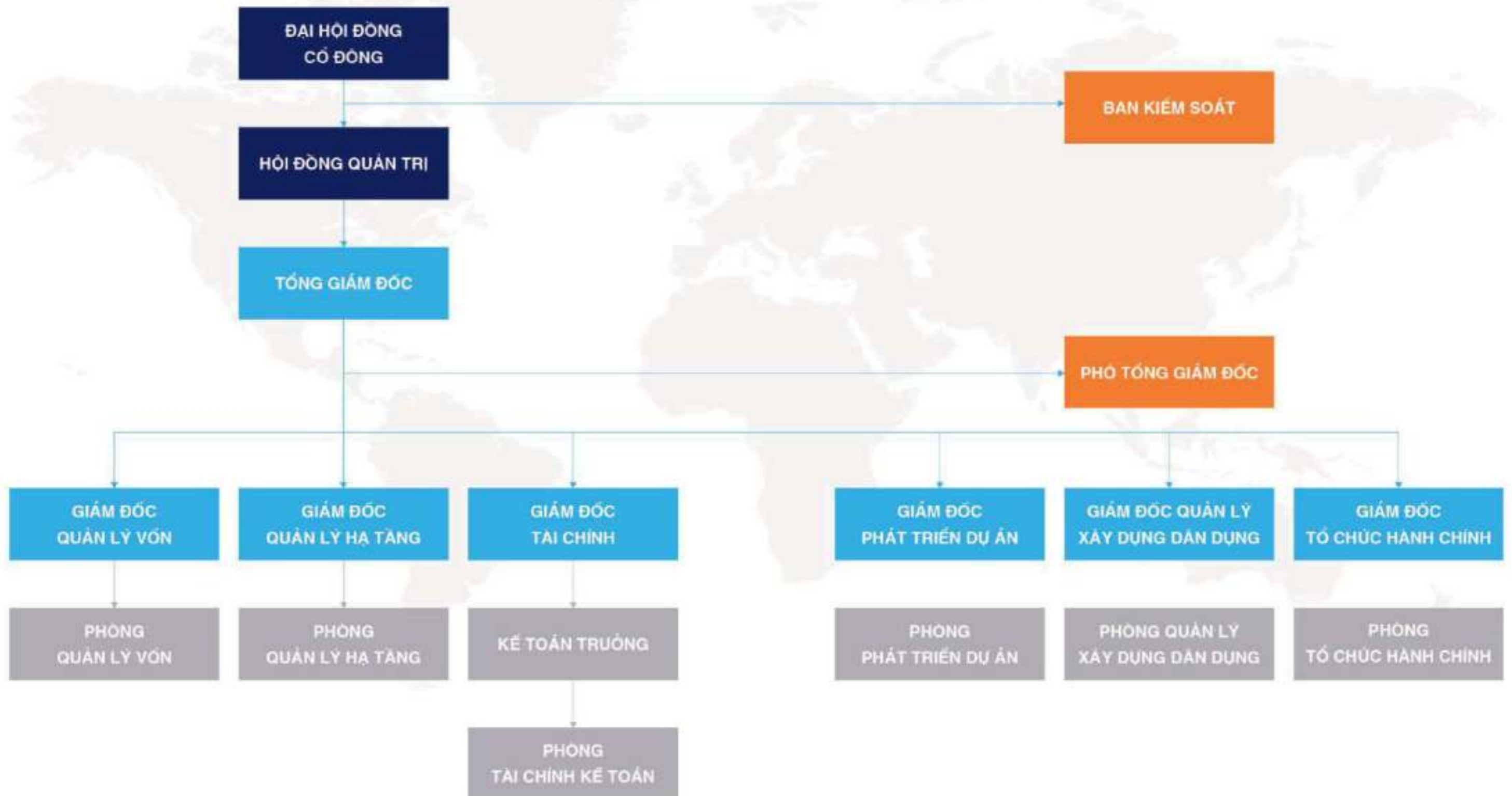
CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con			
Lĩnh vực Hạ tầng Giao thông			
1	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (i)	100%	76,97%
Lĩnh vực xây dựng và dịch vụ			
3	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%
4	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%
5	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%
Lĩnh vực Bất động sản			
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%
8	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	100%	100%
9	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	95%	95%
10	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%
11	Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (ii)	100%	100%
II Công ty liên kết			
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iii)	49,54%	48,26%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII

- (i) CII đang nắm giữ trực tiếp 49% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội và nắm giữ gián tiếp 51% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội thông qua CII B&R.
- (ii) Công ty con được thành lập mới vào ngày 7 tháng 3 năm 2023 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng.
- (iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 37,52% và nắm giữ gián tiếp 12,02% quyền biểu quyết trong công ty NBB thông qua CII E&C.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CII



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT		HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH
1	Ông	Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HĐQT
2	Bà	Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông	Lê Quốc Bình	Thành Viên HĐQT
4	Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành Viên HĐQT
5	Ông	Dương Trường Hải	Thành Viên HĐQT
6	Ông	Lưu Hải Ca	Thành Viên HĐQT
7	Ông	Lê Toàn	Thành Viên HĐQT



ÔNG LÊ VŨ HOÀNG – CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế - ĐH Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Quá trình công tác
Từ 1979 đến 1997	Công tác tại UBND Quận 5 với các chức vụ: Trưởng phòng, Phó Chủ tịch.
Từ 1997 đến 2001	Công tác tại Quy Đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh – Phó Tổng Giám Đốc Quy Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 12/2001 đến 04/2012	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc của CII.
Từ 04/2012 đến nay	Chủ tịch HĐQT của CII

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 400.188 cổ phiếu, chiếm 0,13% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.



BÀ TRƯƠNG THỊ NGỌC HẢI – PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn:
Thạc sỹ Tài chính ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Quá trình công tác
Từ 2004 đến 2011	Chuyên viên Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
Từ 2011 đến nay	Phó Trưởng Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
Từ 05/2022 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT của CII

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: Không có
- + Đại diện sở hữu cho Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh: 24.049.215 cổ phiếu, chiếm 7,55% vốn điều lệ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG LÊ QUỐC BÌNH

Thành viên HĐQT

Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp.

Từ 1993 -1997: Cán bộ phòng kế toán Tổng Công Ty Du Lịch Thành Phố Hồ Chí Minh.

Từ 1997 - 2001: Chuyên viên Quý Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh.

Từ 12/2001 - 4/2012: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng của CII.

Từ 4/2012 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CII.



BÀ NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Thành viên HĐQT

Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án.

Tháng 4/1997: Chuyên viên Ban Quản Lý dự án Công ty Thanh niên xung phong.

Từ 5/1997 – 01/2002: Chuyên viên Quý Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 02/2002 – 05/2012: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Đầu tư của CII.

Từ 5/2012 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc của CII.



ÔNG DƯƠNG TRƯƠNG HẢI

Thành viên HĐQT

Cũ nhân Quản trị Kinh doanh

Từ 2007 - 2013: Trưởng Phòng Công ty TNHH Tài Chính Doanh Nghiệp VinaCapital Vietnam.

Từ 2014 – nay: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd.

Từ 2014 – 04/2023: Thành viên độc lập HĐQT – CTCP Đầu tư Cầu đường CII.

Từ 2019 – nay: Thành viên độc lập HĐQT của CII.



ÔNG LƯU HẢI CA

Thành viên HĐQT

Cũ nhân Kinh tế

Từ 07/2006 – 06/2008: Trưởng Ban điều hành sản xuất Tây Nguyên thuộc Ban điều hành sản xuất Tây Nguyên thuộc Công ty XDCT 507.

Từ 06/2006 – 07/2012: Trưởng Phòng Quản lý xây lắp tại Công ty Cổ phần 565.

Từ 08/2012 – 03/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.

Từ 04/2017 – 07/2017: Phó giám đốc Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm.

Từ 05/2019 – 09/2021: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Từ 01/2019 – 09/2022: Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.

Từ 09/2021 – nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Từ 05/2022 – nay: Thành viên HĐQT của CII.

Từ 09/2022 – nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII.



ÔNG LÊ TOÀN

Thành viên HĐQT

Thạc sỹ kỹ thuật

Từ 1998 – 2002: Giám Đốc Đầu Tư – Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng các công trình giao thông công chính.

Từ 2002 – 2006: Giám Đốc Đầu Tư – Khu Quản Lý Giao Thông Đô Thị.

Từ 2006 – 2012: Phó Giám đốc – Sở Giao Thông Vận Tải Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 05/2022 – nay: Thành viên HĐQT của CII.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

+ Số hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
+ Đại diện số hữu: không có.

+ Số hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
+ Đại diện số hữu: không có.

+ Số hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
+ Đại diện số hữu: không có.

+ Số hữu cá nhân: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ.
+ Đại diện số hữu: không có.

+ Số hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
+ Đại diện số hữu: không có.

BAN KIỂM SOÁT



ÔNG ĐOÀN MINH THU
Trưởng Ban kiểm soát
Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Hóa học

Từ 2002 – 2010: Thành viên Ban Kiểm Soát của CII (từ 9/2002)
Giám đốc Ban Quản lý Cụm Công nghiệp – Khu Dân cư Nhị Xuân.
Từ 2010 – 2016: Giám đốc Khối các Công ty Thành viên – CTCP Nguyễn Kim
Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần GENERALIMEX.
Từ 04/2012 – nay: Trưởng Ban Kiểm Soát của CII.



BÀ TRỊNH THỊ NGỌC ANH
Thành viên Ban Kiểm soát
Cử nhân Kinh tế

Từ 1980 – 1995: Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng BXD (Nagexco).
Từ 1995 – 2015: Công tác tại CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investoo.
Từ 2012 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát của CII.



BÀ TRẦN THỊ TUẤT
Thành viên Ban Kiểm soát
Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng

Từ 1981 – 1995: Phòng kế hoạch Ngân hàng Kiến thiết Tỉnh Phú Khánh.
Từ 1995 – 09/2013: Công tác tại Ngân Hàng Đầu Tư & Phát Triển Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 2012 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát của CII.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách có đóng do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 100 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

- + Sở hữu cá nhân: 1500 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

- + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

BAN GIÁM ĐỐC



ÔNG LÊ QUỐC BÌNH

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Thạc sĩ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính doanh nghiệp.
Từ 1993 -1997: Cán bộ phòng kế toán Tổng Công Ty Du Lịch Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 1997 - 2001: Chuyên viên Quý Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 12/2001 - 4/2012: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng của CII.
Từ 4/2012 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CII.



BÀ NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Thành viên HĐQT
kiêm Phó Tổng Giám đốc
Thạc sĩ Quản trị Doanh nghiệp

Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án.
Tháng 4/1997: Chuyên viên Ban Quản Lý dự án Công ty Thanh niên xung phong.
Từ 5/1997 - 01/2002: Chuyên viên Quý Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 02/2002 - 05/2012: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Đầu tư của CII.
Từ 5/2012 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc của CII.



BÀ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

Phó Tổng Giám đốc
Thạc sĩ Tài chính – University of Minnesota

Từ 2006 – 2010: Phó Giám Đốc – Quý Đầu Tư Vietbridge Capital – Văn phòng Việt Nam
Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy
Từ 2011 – 2012: Phó Giám Đốc – Quý Đầu Tư Saigon Asset Management – Văn phòng Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
Từ 11/2012 – 7/2013: Trưởng bộ phận Phát Triển Thị Trường – Công ty Pricewaterhouse Coopers Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
Từ 8/2013 – 01/2022: Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của CII.
Từ 01/2022 - nay: Phó Tổng Giám Đốc CII.



ÔNG NGUYỄN VĂN THÀNH

Phó Tổng Giám đốc
Cử nhân Kinh tế

Từ 2010 – 2011: Trưởng ban quản lý dự án của CII.
Từ 2011 – 2014: Tổng Giám đốc CTCP Cơ Khí Điện Lư Gia.
Từ 05/2012 – 04/2018: Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu đường CII.
Từ 2018 – 08/2023: Tổng Giám Đốc kiêm Thành Viên HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn.
Từ 2018 – nay: Phó Tổng Giám Đốc của CII.
Từ 08/2023 – nay: Chủ tịch HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách có đóng do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

- + Sở hữu cá nhân: 04 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

- + Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,016% vốn điều lệ.
- + Đại diện sở hữu: không có.

BAN GIÁM ĐỐC



ÔNG DƯƠNG QUANG CHÂU

Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII
Kỹ sư Cầu hầm

Từ 1997 – 2003: Chuyên viên Công tác tại Ban Quản lý Các Dự Án 18.

Từ 2003 – 2012: Phó Giám đốc Đầu Tư của CII.

Từ 2012 – 2019: Giám Đốc Đầu Tư của CII.

Từ 2020 – nay: Giám đốc Phòng Quản lý Dự án Hạ tầng của CII.

BÀ NGUYỄN THỊ THU TRÀ

Giám đốc Tài chính
Thạc sĩ kinh tế

Từ 1999 – 2006: Kế toán tổng hợp Công ty Vinalink.

2006 – 2010: Quản trị viên Tài chính CII.

Từ 2010 – 2012: Phó Giám đốc Tài chính của CII.

Từ 2011 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận.

Từ 05/2012 - nay: Giám đốc Tài chính của CII.

ÔNG LÊ TRUNG HIẾU

Giám đốc Quản lý vốn
Thạc sĩ Tài chính,
Quản trị kinh doanh

Từ 2014 – nay: Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình.

Từ 01/2018 – 01/2022: Phó Giám đốc Phòng Quản lý Vốn của CII.

Từ 03/2020 – nay: Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII.

Từ 05/2020 – nay: Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Từ 01/2022 – nay: Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của CII.

BÀ TRẦN YẾN VY

Giám đốc Hành chính – Quản trị
Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành
Quản trị kinh doanh

Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tổ chức và hành chính.

Từ 2019 – 2020: Phó Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII.

Từ 04/02/2020 – nay: Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII.

ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG HOÀNG

Giám đốc Phát triển Dự án
Thạc sĩ Kỹ thuật Xây dựng,
Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Từ 2003 – 2006: Giám sát dự án đại diện Chủ đầu tư – Sở Giao Thông Vận Tải Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 2006 – 2008: Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, tham gia dự án hỗ trợ kỹ thuật do ADB tài trợ.

Từ 2011 – 2016: Giám đốc dự án Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.

Từ 2017 – nay: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.
Giám Đốc Phát triển Dự án của CII.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: không có.

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: không có.

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: không có.

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: không có.

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

+ Đại diện sở hữu: không có.

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



BÀ NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG

Cử nhân chuyên ngành kế toán

Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng

Trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán,
Từ 2012 – 2021: Phó Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng của CII,
Từ 2021 – nay: Trưởng Ban Kiểm Toán Nội Bộ của CII.

KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÀ LÝ HUYNH TRÚC GIANG

Kế toán trưởng

Cử nhân Kế toán – Đại học Kinh Tế Thành phố Hồ Chí Minh

Từ 08/2010 – 09/2017: Công ty TNHH PwC Vietnam – Trưởng phòng Kiểm toán,
Từ 07/2019 – 11/2021: Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ AIA Việt Nam – Quản lý phòng Tuân thủ,
Từ 12/2021 – 12/2023: Phó phòng kế toán Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh,
Từ 12/2023 – nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm,
Từ 01/2024 – nay: Kế toán trưởng của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CII (theo danh sách cổ đông do VSDC lập tại ngày 15/03/2024), cụ thể như sau:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Đại diện sở hữu: không có.

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Đại diện sở hữu: không có.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã chứng khoán:

CII

Cổ Phiếu Quý:

0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị
hạn chế chuyển nhượng:

Không có

Giá trị vốn hóa thị trường:
(tại ngày 31/12/2023):

Tổng số cổ phiếu đã phát hành:

318.364.813 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:

318.364.813 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đang niêm yết:

318.364.813 cổ phiếu

5.491.793.024.000 đồng

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông do Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày 15/03/2024

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813
1. Cổ đông tổ chức	53.048.286
1.1. Trong nước	36.829.977
1.2. Nước ngoài	16.218.309
2. Cổ đông cá nhân	265.316.527
2.1. Cổ đông trong nước	263.149.762
2.2. Cổ đông nước ngoài	2.166.765

Thông tin cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tính đến 31/12/2023

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Số CCCD/ Hộ Chiếu/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP HCM	300535140	33-39 Pasteur, Quận 1, TPHCM	24.049.215	7,55%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2023, CII có phát sinh giao dịch bán cổ phiếu quỹ như sau:

STT	Thời điểm thực hiện giao dịch	Số lượng giao dịch (cổ phiếu)	Giá giao dịch trung bình (đồng/cổ phiếu)	Đối tượng giao dịch
1	Từ 12/06/2023 đến ngày 26/06/2023	31.797.370	17.757	Các cá nhân, tổ chức theo quy định của pháp luật

Tại ngày 31/12/2023, số lượng cổ phiếu quỹ của CII là 0 cổ phiếu.

CHƯƠNG 2.

LĨNH VỰC KINH DOANH



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

- **HẠ TẦNG GIAO THÔNG**
- **BẤT ĐỘNG SẢN**
- **HẠ TẦNG NƯỚC** (Lĩnh vực này đã được CII thoái vốn trong năm 2023)
- **XÂY DỰNG HẠ TẦNG VÀ DỊCH VỤ THU PHÍ GIAO THÔNG, DUY TU**





LĨNH VỰC KINH DOANH

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Thu phí giao thông BOT là hoạt động cốt lõi của CII. Hiện tại, CII đang quản lý vận hành 7 dự án BOT, trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua CII B&R. Những tuyến đường CII đã đầu tư hầu hết là những tuyến đường then chốt, trọng điểm, giao thông huyết mạch, kết nối vùng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII

CII sở hữu 54,84% CII B&R
Công ty con CII

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



ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII

Metro Pacific Tollways sở hữu 45% CII B&R

BẤT ĐỘNG SẢN

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM

CII sở hữu 100%
Công ty con CII

Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng và bất động sản cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

CII sở hữu 100%
Công ty con CII

Phát triển Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp.



CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY

CII sở hữu 48,26%
Công ty liên doanh, liên kết với CII

Phát triển các dự án bất động sản trung cấp trải dài lãnh thổ Việt Nam.



LĨNH VỰC KINH DOANH

HẠ TẦNG NƯỚC

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

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

Lĩnh vực này đã được CII thoái vốn trong năm 2023



XÂY DỰNG - DỊCH VỤ

Tập trung thi công các dự án cầu đường, bất động sản tại các đơn vị trong CII Group, như: dự án BOT mở rộng Xa Lộ Hà Nội, dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận, Dự án BT Thủ Thiêm, Khu nghỉ dưỡng kết hợp khu dân cư De Lagi, Khu dân cư Sơn Tinh...



CÔNG TY CP XÂY DỰNG HA TẦNG CII

CII sở hữu: 89,33%
Công ty con CII

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



CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ HẠ TẦNG CII

CII sở hữu: 100%
Công ty con CII

Cung cấp dịch vụ cầu đường, dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa để tiết kiệm chi phí và chất lượng quản lý.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU

ẢNH HƯỞNG ĐẾN

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CỦA CÔNG TY VÀ

BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Rủi ro về kinh tế

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

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII.

Phần lớn doanh thu và hoạt động kinh doanh của CII đều xuất phát từ và nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của CII phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam. Nhà nước có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả thay đổi cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối, hạn chế đối với hàng hóa xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu, thay đổi về thuế hoặc việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ("NHNN") tăng lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII. Thêm vào đó, tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của CII.

CII không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Tuy nhiên, CII luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII.

Mức độ lạm phát là một trong những nhân tố có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của CII.

Cụ thể, trong trường hợp lạm phát của Việt Nam tăng cao thì chi phí hoạt động của CII, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và các chi phí quản lý khác dự kiến cũng sẽ tăng theo tương ứng. Nếu các chi phí và phí tổn gia tăng này không được tính vào giá dịch vụ và giá trị đầu tư, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và hành vi tiêu dùng của khách hàng nội chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của CII.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của CII.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Suy thoái kinh tế toàn cầu hoặc một diễn biến kinh tế bất lợi có thể xảy ra trong tương lai và gây ra những tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng GDP và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, bao gồm cả CII.

Diễn biến lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vận hành của CII.

Lãi suất luôn đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Các biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn và từ đó tác động chi phí vận hành và kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm cả CII.

CII không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc NHNN sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh của CII.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của CII.

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả CII, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến CII.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Rủi ro đặc thù liên quan đến ngành, lĩnh vực hoạt động

Hoạt động kinh doanh của CII đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tình sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế.

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

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

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

CII không thể bảo đảm sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của CII. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của CII sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, dự án B.T và B.O.T và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các hoạt động hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Nếu CII không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của CII.

CII có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài.

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

Rủi ro do những biến động bất ngờ của thị trường: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng là một trong những ngành kinh tế quan trọng và chiếm một lượng vốn đầu tư rất lớn của nền kinh tế quốc dân. Những biến động lớn và bất ngờ của thị trường trong và ngoài nước ảnh hưởng rất lớn đến các dự án xây dựng, đặc biệt là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Các biến động này đem theo các rủi ro về mặt tài chính đối với dự án đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

CII có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu.

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của CII chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của CII.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do CII ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác.

CII có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do CII hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của các hoạt động hợp tác này có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả những quy định nội bộ ràng buộc của chính đối tác cũng như các tác động khác mà CII không thể kiểm soát được).

Nếu bất kỳ đối tác nào của CII không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, thì hoạt động hợp tác có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc những mục tiêu hướng tới của hoạt động hợp tác có thể sẽ không đạt được như mong muốn. Trong các trường hợp này, CII có thể phải đầu tư thêm để có thể hoàn thành các mục tiêu như đã cam kết hoặc CII có thể phải tìm kiếm và thực hiện hợp tác với các đối tác khác. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của CII hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho CII.

CII phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và bất động sản, bao gồm:

Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;

Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường;

Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;

Thời gian thi công thường kéo dài, tiến độ thực hiện chịu sự tác động của nhiều phía;

Thời gian quyết toán, thu hồi vốn các công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành thường diễn ra chậm;

Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;

Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về bán hoặc cho thuê bất động sản, dẫn đến tăng hàng tồn kho hoặc mất bằng trống, giảm giá bán/giá thuê hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;

Bất động sản không có thanh khoản;

Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;

Không thể thu tiền hoặc không thể thu tiền từ các hoạt động kinh doanh dùng hạn vì lý do khách hàng bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;

Phí bảo hiểm tăng;

Hòa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và

Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của CII phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện các dự án mà CII đang thực hiện và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới suy giảm doanh thu, tăng chi phí và ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của CII. Bên cạnh đó, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của CII bị trì hoãn thì dòng tiền của CII từ việc nghiệm thu thi công và thu phí hoàn vốn sẽ biến động lớn và làm giảm khả năng tái đầu tư cho các dự án khác của CII. Điều này có thể có tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của CII.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY



Rủi ro về luật pháp

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

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

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

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh chủ chốt của CII là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm các dự án cầu đường, nhà máy nước, bất động sản, do đó CII không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi CII phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính của mình.

Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã được ban hành và được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thi hành, áp dụng và sử dụng để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế có thể được tiếp tục điều chỉnh hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của CII và làm tăng nghĩa vụ thuế mà CII phải chịu.

Rủi ro Quản trị

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

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

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

Rủi ro môi trường

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

Rủi ro khác

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

CÁC BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ RỦI RO



Rủi ro trong yếu	Rủi ro trong yếu	Ứng phó rủi ro
Rủi ro về kinh tế vĩ mô	Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất tín dụng...đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của CII.	Đa dạng hóa nguồn doanh thu từ nhiều lĩnh vực, việc này giúp CII chủ động trong việc hạn chế ảnh hưởng từ rủi ro tập trung một ngành trong hệ thống kinh doanh.
Rủi ro về luật pháp	CII hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của CII được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.	Cập nhật liên tục văn bản pháp luật mới được ban hành liên quan đến lĩnh vực kinh doanh của CII. Từ đó, lên chiến lược kinh doanh, chiến lược phát triển phù hợp.
Rủi ro đặc thù liên quan đến ngành, lĩnh vực kinh doanh	Đặc thù đầu tư cơ sở hạ tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau CII có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu.	Đa dạng hóa các nguồn vốn huy động; Cập nhật liên tục chính sách tín dụng, văn bản pháp luật mới liên quan hệ thống ngân hàng, định chế tài chính, các thông tin tín dụng để kịp thời điều chỉnh hoạt động huy động vốn phù hợp.
Rủi ro về Quản trị	Rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết CII chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, CII không nắm quyền kiểm soát đối với các các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này. Nguồn lực	Để đảm bảo quyền lợi của CII tại các công ty liên kết này, CII luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này. Để thu hút nhân sự cấp cao và tạo động lực cho người lao động, CII đã ban hành các chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch, dựa vào kết quả lao động; Chính sách nhân sự, Chính sách giữ chân nhân tài và lập kế hoạch xây dựng đội ngũ kế thừa.
Rủi ro về môi trường	CII có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài như môi trường, điều kiện tự nhiên... có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án. Các rủi ro liên quan đến vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng.	Quản lý chặt chẽ các giai đoạn thi công xây dựng (bao gồm: lên kế hoạch, ngân sách dự án, thiết kế, quản lý chất lượng thi công và nghiệm thu, quản lý tiến độ dự án...)



CHƯƠNG 3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023



NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT NĂM 2023

2.307 tỷ đồng

Tổng doanh thu phí giao thông

1.525 tỷ đồng

Doanh thu tài chính

1.139 tỷ đồng

Tổng doanh kinh doanh bất động sản

370 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

163 tỷ đồng

Doanh thu hoạt động xây dựng, duy trì công trình

33.184 tỷ đồng

Tổng tài sản

113 tỷ đồng

Doanh thu cung cấp nước sạch

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2023

Tháng 6/2023

- Thành công thoái vốn 32.654.750 cổ phần tại CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Nước Sài Gòn.

Tháng 6/2023

- Hoàn thành việc chuyển nhượng 31.797.370 cổ phiếu quỹ.

Tháng 9/2023

- Được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng trị giá 2.840 tỷ đồng.

Tháng 10/2023

- Hoàn tất việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 89% tại Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận.

Trong năm 2023

- Huy động được 16.354 tỷ đồng từ các tổ chức tài chính.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

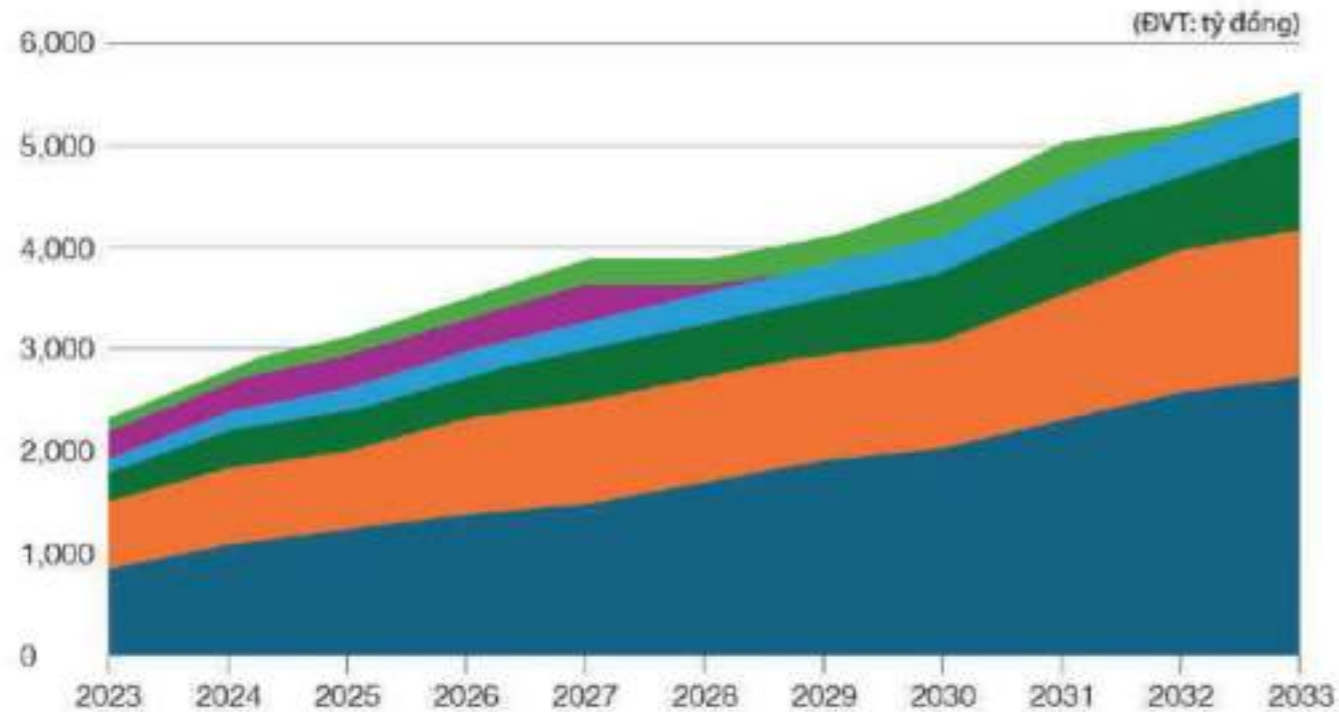
1.1 HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Đây là mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi, mang lại nguồn thu chính, ổn định, lâu dài, và tăng trưởng đều đặn qua mỗi năm cho CII. Hầu hết tất cả dự án hạ tầng giao thông của CII Group đều thuộc sự quản lý của công ty CII B&R. CII B&R là đơn vị tổ chức khai thác và thu lợi nhuận các dự án đầu tư cầu đường do CII đầu tư. CII B&R ra đời là một bước ngoặt quan trọng trong quá trình tái cấu trúc hoạt động của CII. Hiện nay, tất cả các dự án BOT về cầu đường giao thông của CII đều đã hoàn thành quá trình xây dựng và đang trong thời gian khai thác hoàn vốn cho dự án.

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án	Tiến độ dự án	Doanh thu thu phí năm 2023
Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A (BOT Ninh Thuận 1)	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận	Dự án là điểm nhấn trong quy hoạch và phát triển cho thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, đáp ứng nhu cầu thông thương hàng hóa và đi lại, góp phần cải thiện và từng bước hiện đại hóa kết cấu hạ tầng giao thông quốc gia.	Hiện dự án đã hoàn tất công tác thu phí hoàn vốn vào ngày 30/09/2023	146 tỷ đồng
Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 (BOT Ninh Thuận 2)	Ninh Thuận	Là dự án nâng cấp mở rộng tuyến QL1 đoạn qua Ninh Thuận đã xuống cấp, dự án là động lực phát triển kinh tế, xã hội và chính trị quan trọng cho các tỉnh khu vực miền trung, giảm thiểu tai nạn giao thông trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đồng thời, giúp khai thác đồng bộ, hiệu quả cao trên toàn tuyến quốc lộ 1 từ Thanh Hóa đến Cần Thơ.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	127 tỷ đồng
Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1	Đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến Tân Vạn	Xa Lộ Hà Nội đóng vai trò là của ngõ giao thông quan trọng của khu Đông. Đồng thời đây là một tuyến đường huyết mạch của giao thông phía Nam và đang phát huy được hiệu quả trong việc liên kết vùng kinh tế. Việc kết nối giữa Khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm cảng hàng hóa thuận tiện giúp rút ngắn thời gian lưu thông, giảm chi phí cho doanh nghiệp.	Công trình đã hoàn thành toàn bộ đoạn trục chính dài 11,5 km, từ cầu Sài Gòn đến nút giao Đại học Quốc gia. Hiện đang thi công 2 đường song hành. Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn từ ngày 01/04/2021	680 tỷ đồng

Danh mục dự án BOT	Vị trí	Mô tả dự án	Tiến độ dự án	Doanh thu thu phí năm 2023
Dự án DT 741	Tỉnh Bình Phước	Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sở Sao đến giáp ranh tỉnh Bình Phước, đáp ứng nhu cầu lưu thông và góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	157 tỷ đồng
Dự án cầu Rach Miêu	Cầu dây văng nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Bến Tre	Là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	253 tỷ đồng
Dự án cầu Cổ Chiến	Là cây vát qua vùng đê Bến Tre-Trà Vinh	Dự án xây dựng cầu Cổ Chiến hoàn thành nối thông tuyến Quốc lộ 60 từ Tiền Giang đến Trà Vinh, rút ngắn cự ly từ thành phố Hồ Chí Minh đến Trà Vinh khoảng 70 km. Đây là một dự án quan trọng trong sự nghiệp Công nghiệp hóa-hiện đại hóa của đất nước, nằm trong chiến lược, phát triển tuyến hành lang ven biển, tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư, phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế, xã hội đối với khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đồng thời tăng cường an ninh quốc phòng cho khu vực.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn	110 tỷ đồng
Dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận		Dự án đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận là dự án giao thông huyết mạch quan trọng kết nối vùng Tây Nam Bộ với Thành phố Hồ Chí Minh với khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và là nút thắt quan trọng cho nền kinh tế của Đồng bằng sông Cửu Long, và giúp giảm tải giao thông cho Quốc lộ 1.	Hiện dự án đang được thực hiện công tác thu phí hoàn vốn.	834 tỷ đồng

DỰ PHÓNG DOANH THU THU PHÍ



● Giả Định

Tăng lưu lượng: 3-8% /năm

Tăng giá vé: 9-25% mỗi 3 hoặc 5 năm

■ Trung Lương Mỹ Thuận	■ DT741
■ Xa Lộ Hà Nội	■ Rach Miêu
■ Ninh Thuận	■ Cổ Chiên

Kết quả kinh doanh hợp nhất của CII B&R năm 2023

(ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.447.394	1.702.631	17,63%
Doanh thu tài chính	92.189	418.227	353,66%
Thu nhập khác	434	5.312	1123,31%
Phân lãi trong công ty liên doanh, liên kết	37.187	69.551	87,03%
Tổng chi phí	1.091.396	1.230.534	12,75%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	485.808	965.187	98,68%
Lợi nhuận sau thuế	462.591	927.229	100,44%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông của công ty mẹ	219.248	691.595	137,46%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	171.344	235.634	37,52%

Năm 2023, tổng lợi nhuận kế toán sau thuế của CII B&R đạt 927 tỷ đồng, tăng 100,44% so với năm 2022, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ (trong đó: 99,08% là doanh thu thu phí giao thông) tăng 17,63% so với năm 2022, chủ yếu đến từ việc hợp nhất kết quả kinh doanh của Dự Án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của CII B&R. Cụ thể, ngày 23/10/2023, CII B&R đã được sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chính thức nắm giữ 89% cổ phần tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, doanh nghiệp thực hiện Dự Án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận. Theo đó, CTCP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận từ công ty liên kết trở thành công ty con của CII B&R kể từ ngày này.

- Doanh thu tài chính đạt 418 tỷ đồng, tăng 353,66% so với năm 2022.

- Mặc dù, tổng chi phí phát sinh trong năm 2023 tăng 12,75% so với năm 2022, tuy nhiên tỷ lệ tăng chi phí này vẫn thấp hơn nhiều so với việc tăng các khoản doanh thu trong năm tài chính.



1.2. BẤT ĐỘNG SẢN

Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT (Xây dựng – Chuyển giao) theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp Công Ty xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án bất động sản ở thời điểm thích hợp. Có thể nói, nhờ vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công Ty là đầu tư cơ sở hạ tầng, CII có thêm được một số dự án bất động sản đóng góp vào nguồn thu, lợi nhuận của CII. Hiện nay, CII đang là chủ đầu tư của các dự án căn hộ, nhà phố phân khúc cao cấp, hạng sang thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm và Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (CII sở hữu 100%) và các dự án căn hộ, nhà phố trung cấp trải dài khắp lãnh thổ Việt Nam thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Năm Bảy Bảy (CII sở hữu trực tiếp 37,52% và sở hữu gián tiếp 12,02% thông qua Công Ty CII E&C)



Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Lakeview 1	KBTT	Lô 3.1	14.059 m ²	Đã bàn giao	171 tỷ đồng	Thủ Thiêm Lake View là giao điểm của mọi kết nối huyết mạch, kết nối trực tiếp với những trục đường trọng điểm của Thủ Thiêm như: Đại lộ Vòng Cung, Mai Chí Thọ, Trần Náo, Lương Định Của, Nguyễn Hữu Cảnh... Nằm ngay góc đường Nguyễn Cơ Thạch và Tô Hữu nơi đây có thể coi là lõi trung tâm của khu đô thị mới Thủ Thiêm. Từ dự án bạn có thể di chuyển bất cứ nơi đâu với thời gian ngắn nhất nhờ hệ thống đường hầm.
Lakeview 2	KBTT	Lô 4.7	6.515 m ²	Đã bàn giao	312 tỷ đồng	
D'Verano	KBTT	Lô 3.2	9.474 m ²	Đã bàn giao	704 tỷ đồng	
Lakeview 4	KBTT	Lô 4.8	9.474 m ²	Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 170 tỷ đồng	
D'Veral	KBTT	Lô 3.6	9.474 m ²	Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 357 tỷ đồng	
Riverfront Residence	KBTT	Lô 3.13	5.823 m ²	Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 1.450 tỷ đồng	
The River Thủ Thiêm	KBTT	Lô 3.15	15.378 m ²	Đã bàn giao	3.495 tỷ đồng	
The River 2	KBTT	Lô 3.16	19.882 m ²	Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	Tạm tính: 3.157 tỷ đồng	
Công trình thương mại văn phòng Lô 1-18	KBTT	Lô 1-18	6.054 m ²	Hiện dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư	683 tỷ đồng	Lô 1-18, Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2
Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside	KBTT	Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh	41.496,80 m ²	Hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng	2.388 tỷ đồng	

Danh mục dự án Bất động sản	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích	Tiến độ dự án	Tổng vốn đầu tư	Mô tả vị trí
Khu Dân Cư Sơn Tinh – Quảng Ngãi	NBB	Sơn Tinh, Quảng Ngãi	102 ha (2.397 lô đất nền)	Đang tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.	1.752 tỷ đồng	Khu dân cư Sơn Tinh - Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư 577 làm chủ đầu tư, dự án được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị cao cấp, chuẩn mực văn minh hiện đại.
Khu căn hộ cao tầng NBB II	NBB	Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	7,88 ha	Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2024 hoàn thiện thủ tục đầu tư	2.433 tỷ đồng	Dự án căn hộ NBB II, III tọa lạc tại vị trí gần các trục giao thông huyết mạch của thành phố: Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài, đường Hồ Học Lâm, đường An Dương Vương, Vành đai trong, tính lô 50,... nên từ vị trí dự án có thể giao lưu thuận tiện với trung tâm thành phố, đi ra các tỉnh Miền Tây, Miền Đông Nam Bộ.
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	NBB	Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh	5,27 ha	Đã hoàn thành công tác đền bù, dự kiến cuối năm 2024 hoàn thiện thủ tục đầu tư	2.706 tỷ đồng	
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư Du Lagi - Bình Thuận	NBB	Bình Thuận	124,53 ha	Đang tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhà nước đã giao đất 67,4 ha. Đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất Nhà nước đã giao. Dự kiến tiến hành kinh doanh trong năm 2024.	2.726 tỷ đồng	Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư. Do Lagi được định hướng trở thành quần thể du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp. Bên cạnh đó, một phần diện tích được quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư, lưu trú cùng với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	152 Điện Biên Phủ, TP.HCM	6.000 m ²	Đã bàn giao		Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với dự án tổ hợp cao ốc căn hộ cao cấp và văn phòng, kết hợp cùng với trung tâm thương mại đẳng cấp được tọa lạc tại vị trí kim cương. Dự án có vị trí ngay trung tâm Quận Bình Thạnh và là cửa ngõ phía Đông của Thành phố trên trục đường Điện Biên Phủ - Xa Lộ Hà Nội

Kết quả kinh doanh mảng bất động sản

(DVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Nam 2022	Nam 2023	% tăng/giảm
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	3.656.983	1.138.899	-68,86%
Giá Vốn	(3.085.401)	(1.010.275)	-67,26%
Dư phòng giảm giá hàng tồn kho		(7.278)	
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	571.582	121.346	-78,77%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Mảng bất động sản trong năm 2023 gặp nhiều khó khăn do nhu cầu thị trường suy giảm, giá bất động sản neo ở mức cao, thủ tục pháp lý chậm chạp, đồng thời doanh nghiệp bất động sản cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn để triển khai đầu tư.

Trong năm 2023, Công ty CII tiếp tục thực hiện công tác bàn giao các dự án bất động sản như D' Verano, The River, và dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ. Theo đó, doanh thu bất động sản ghi nhận 1.139 tỷ đồng. Trong thời điểm nền kinh tế khó khăn như hiện nay, việc ghi nhận 1.139 tỷ đồng doanh thu này cũng là một điểm sáng đối với mảng bất động sản của CII.

1.3. HẠ TẦNG NƯỚC

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

SII ra đời có ý nghĩa lớn đối với chiến lược phát triển đầu tư vào ngành nước của CII vào thời điểm đó. Với nhu cầu cung cấp nước sạch phục vụ cho sản xuất và dân sinh ngày càng gia tăng, CII đánh giá tiềm năng phát triển của SII là rất lớn. Ngoài ra công ty cũng đầu tư vào lĩnh vực xử lý nước thải – cũng đang là vấn đề cấp bách của các đô thị lớn tại Việt Nam, góp phần cải thiện môi trường sinh thái, nâng cao chất lượng sống cho người dân. Do đặc thù của ngành nước là đầu tư lâu dài và phải chịu nhiều năm để đạt đến điểm hòa vốn nên hoạt động kinh doanh của SII bị liên tục thua lỗ nhiều năm qua.

Với tình hình kinh tế trong năm 2022-2023 gặp nhiều khó khăn, ngày 21/03/2022, Hội Đồng Quản Trị CII đã ban hành Nghị quyết số 305/NQ-HDQT (NK 2017 – 2022) thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty SII. Đến ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phiếu tại công ty con này, giảm tỷ lệ sở hữu từ 50,62% xuống 12,36%. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường. Theo đó, toàn bộ các công ty con và công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua SII không còn là công ty con và công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng hầu hết cổ phần tại SII, hiện chỉ nắm giữ 6.600 cổ phiếu SII.

1.4. XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG

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

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

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

Trong năm 2023, công ty CII E&C đã tập trung nguồn lực triển khai thi công dự án trong CII Group như Dự án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội, Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp khu dân cư De Lagi, các dự án duy tu sửa chữa, nâng cấp các tuyến đường BOT trực thuộc CII Group.

Tính đến 31/12/2023, CII E&C còn các dự án công trình dự kiến hoàn thiện trong năm 2024:

Danh mục xây dựng	Đối tác	Mô tả hạng mục thi công	Hiện trạng
Dự án Mở Rộng Xa Lộ Hà Nội	CTCP Đầu Tư và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội	Xây dựng hai bên đường song hành	Tổng giá trị các gói thầu: khoảng 975 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 63,48%
Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp khu dân cư De Lagi	CN Công ty CP Đầu tư NBB tại Bình Thuận	Sân nền, hạ tầng giao thông, lắp đặt hệ thống điện, cây xanh, cấp nước, xây dựng hồ điều hòa trung tâm, thi công đường tam và mở rộng Quốc lộ 55,.....	Tổng giá trị các gói thầu: khoảng 1.516 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 3,43%
Dự án: Đường vành đai phía tây Thành phố Cần Thơ	Sở GTVT TP Cần Thơ	Thi công xây dựng đường và các cầu - Cần Thơ	Tổng giá trị các gói thầu: khoảng 94 tỷ đồng Tiến độ thực hiện: 19,27%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của CII E&C năm 2023

(ĐVT: triệu đồng)

Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
Doanh thu	655.438	326.800	-50,14%
Giá vốn hàng bán	630.178	336.617	-46,58%
Lợi nhuận gộp	25.263	9.817	-138,86%
Doanh thu hoạt động tài chính	102.171	208.612	104,18%
Chi phí tài chính	93.042	157.506	69,28%
Chi phí hoạt động	29.801	40.510	-35,94%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.591	779	-83,03%
Thu nhập khác	536	1.427	166,35%
Chi phí khác	1.277	694	-45,66%
Lợi nhuận trước thuế	3.849	1.512	-60,71%
Lợi nhuận sau thuế	1.504	750	-50,11%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Đối với mảng xây dựng, lợi nhuận sau thuế đạt 750 triệu, giảm 50,11% so với năm 2022. Trong năm 2023, nhiều dự án, công trình chậm triển khai, giãn tiến độ, giá nguyên liệu đầu vào tăng cao dẫn đến CII E&C gặp phải nhiều khó khăn. Theo đó, kết quả kinh doanh của CII E&C giảm so với năm 2022.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của CII Service năm 2023

(ĐVT: triệu đồng)

Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
Doanh thu	104.438	121.146	16,00%
Giá vốn	83.855	102.292	21,99%
Lợi nhuận gộp	20.582	18.854	-8,40%
Doanh thu tài chính	2.905	10.064	246,46%
Chi phí tài chính	1.851	3.109	67,96%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.086	4.002	91,80%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	19.550	21.807	11,55%
Thu nhập khác	-	121	-
Chi phí khác	26	-	-100,00%
Lợi nhuận trước thuế	19.524	21.929	12,32%
Lợi nhuận sau thuế	15.614	18.575	18,96%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Đối với mảng dịch vụ hạ tầng, doanh thu hoạt động kinh doanh đạt 121 tỷ đồng, tăng 16% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế đạt 18,5 tỷ đồng, tăng 18,96% so với năm 2022.

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Số lượng cán, bộ nhân viên

Tính đến 31/12/2023, tổng số cán bộ nhân viên của CII (không bao gồm công ty con) là 35 người.

Chế độ làm việc

Công Ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Để thu hút những nhân sự có năng lực công nhu tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công Ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân. Tất cả lao động đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế đầy đủ. Ngoài ra, Công Ty cũng thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,....

- Khen thưởng: Chế độ khen thưởng (do doanh nghiệp định mức thực hiện theo Nghị định 49/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ Luật Lao Động về tiền lương) và theo Quy chế lương và Nội quy lao động Công ty. Thưởng ít nhất 01 tháng lương (tháng lương thứ 13) cho Người lao động theo mức lương trên hợp đồng lao động và tùy vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Các phúc lợi khác: Hàng năm, tổ chức cho người lao động tham quan, nghỉ mát một lần, chi phí tùy theo tình hình kinh doanh của Công ty và tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Tuyển dụng: Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Bên cạnh đó, Công ty vẫn thực hiện công tác tuyển dụng nhân lực từ bên ngoài bằng hình thức thi tuyển hoặc thông qua giới thiệu của Nhân viên Công ty.

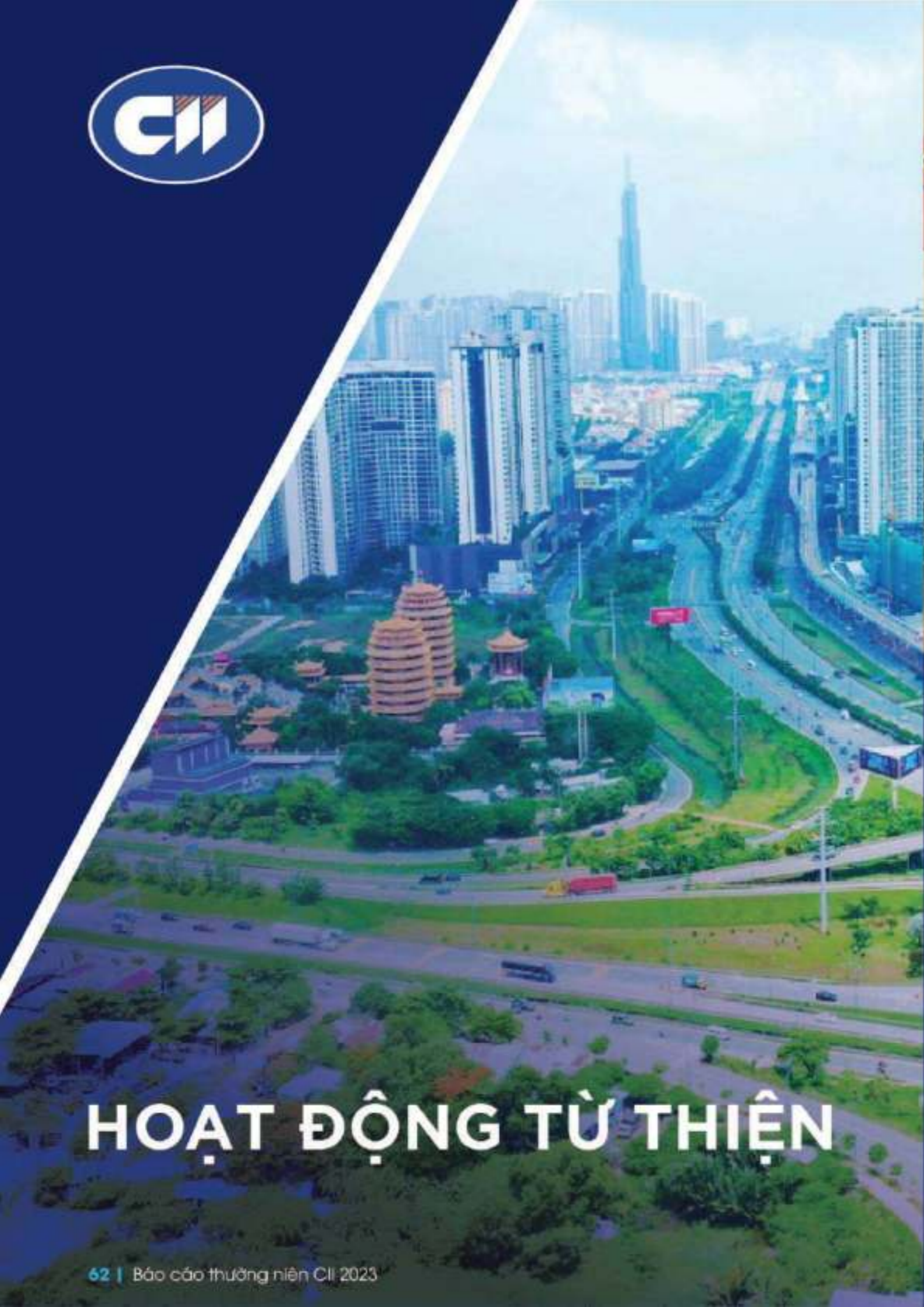
- Đào tạo: Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của CII. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng. Công Ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm 2023, CII tiếp tục đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) nhằm duy trì cầu nối giữa doanh nghiệp đại chúng và cổ đông/nhà đầu tư. Các hoạt động IR đã triển khai như sau:

Công bố thông tin theo các quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn. Cập nhật và tuân thủ các quy định về Công bố thông tin mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước. Công ty đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp và chủ động, minh bạch trong công bố thông tin.

Cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án trọng điểm trong năm, doanh thu thu phí các dự án BOT trực thuộc CII Group và giải đáp thắc mắc cổ đông qua website, email, hotline và mạng xã hội Facebook.



HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN



Cii đã tổ chức chương trình “Ấm áp mùa xuân”, tặng quà cho bệnh nhân nhi tại Bệnh Viện Nhi Đồng 2 nhân dịp Tết Nguyên Đán Giáp Thìn 2024.



Cii đã tổ chức chương trình “Tặng quà tết Giáp Thìn 2024” cho Hội Nạn Nhân Chất Độc Da Cam/DIOXIN tại Huyện Bình Chánh





CHƯƠNG 4

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Tóm tắt báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

(ĐVT: triệu đồng)

	31/12/2022	31/12/2022	KH 2023	2023/2022	2023/KH2023
Tổng giá trị tài sản	28.559	33.184		116%	
Vốn chủ sở hữu	8.301	8.505		102%	
Tổng doanh thu	7.433	4.729	5.155	64%	92%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.902	3.195		54%	
Doanh thu tài chính	1.522	1.525		100%	
Doanh thu khác	10	9		90%	
Tổng chi phí	6.468	4.282	4.454	62%	96%
Giảm trừ doanh thu	154	106		69%	
Giá vốn bán hàng	4.404	1.935		44%	
Chi phí tài chính	1.359	1.660		122%	
Chi phí bán hàng và QLDN	539	548		102%	
Chi phí khác	12	33		275%	
Lợi nhuận trước thuế	1.041	427		41%	
Lợi nhuận sau thuế	861	370		43%	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	695	178		26%	
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	930	392	469	42%	83,6%
EPS					

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Doanh thu đạt 4.729 tỷ đồng, đạt 92% kế hoạch đặt ra. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến cơ cấu doanh thu năm 2023 bao gồm:

- Doanh thu từ mảng cầu đường: tăng 16,77% so với năm 2022, chủ yếu đến từ việc Công Ty hợp nhất với kết quả hoạt động kinh doanh của CTCP BOT Trung Lương Mỹ Thuận. Doanh thu mảng bất động sản: giảm 68,66% so với năm 2022. Trong năm 2023, Công Ty chỉ tập trung bán giao phần còn lại của các Dự Án D'Verano, The River, Căn hộ 152 Điện Biên Phủ và tập trung triển khai các dự án mới.

- Doanh thu từ mảng xây dựng, cung cấp dịch vụ và các mảng khác: giảm 53,82%, phần lớn là do sự khó khăn trong công tác triển khai các thủ tục pháp lý dự án làm ảnh hưởng đến kế hoạch thi công, nghiệm thu công trình.

- Doanh thu tài chính: đạt 1.525 tỷ đồng, không có sự chênh lệch đáng kể so với năm 2022.

Tổng chi phí năm 2023 khoảng 4.282 tỷ đồng, chỉ bằng 62% so với năm 2022, mức giảm chi phí này tương ứng với mức giảm doanh thu của năm 2023.

Kết thúc năm 2023, Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 392 tỷ đồng. Mặc dù, Công Ty chưa thể hoàn thành mục tiêu đặt ra, Công Ty đã cố gắng không ngừng để đạt 83,6% so với kế hoạch trong tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay là một sự nỗ lực không nhỏ của CII.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

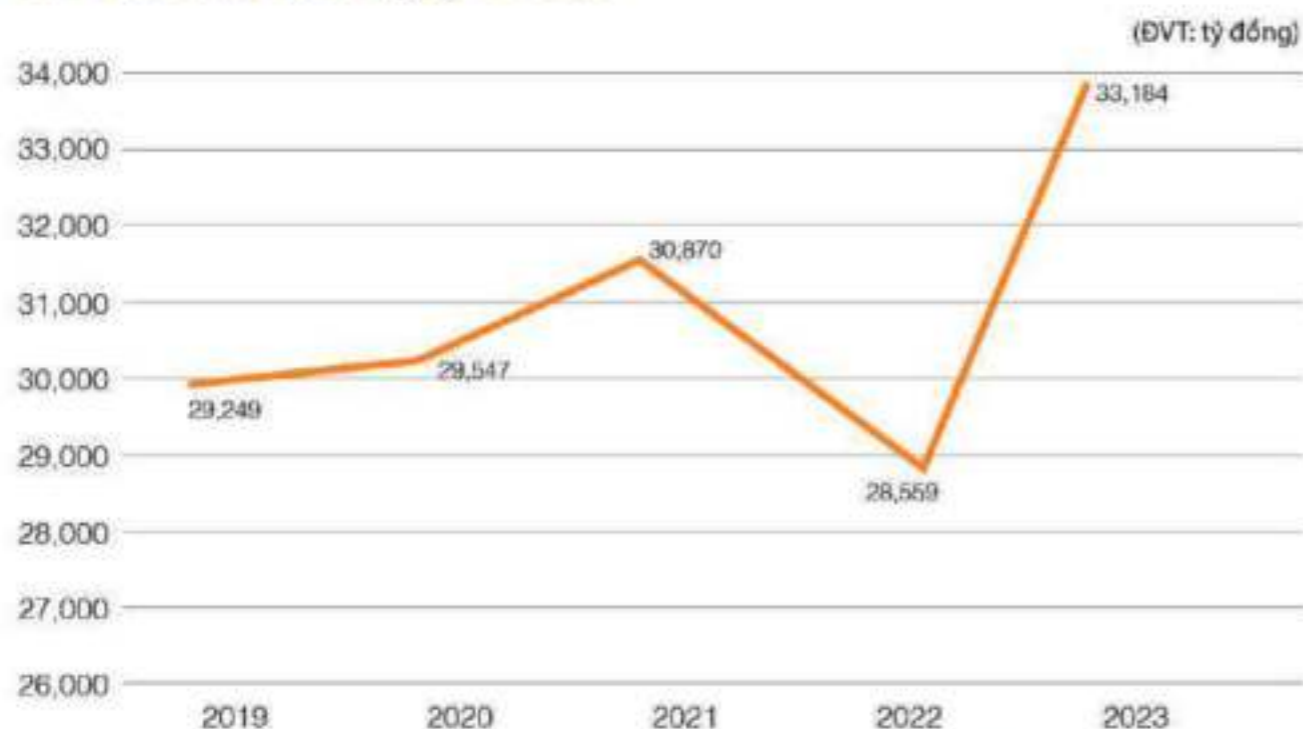
2.1 Chỉ số tài chính

Chỉ tiêu	Nam 2022	Nam 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Lần) (Tài sản ngắn hạn/No ngắn hạn)	0,76	0,85
Hệ số thanh toán nhanh (Lần) [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/No ngắn hạn]	0,59	0,78
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số No/Tổng Tài sản	0,71	0,74
Hệ số No/Vốn chủ sở hữu (%)	2,44	2,90
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay các khoản phải thu (Doanh thu thuần/Các khoản phải thu khách hàng bình quân)	6,28	4,51
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	1,43	1,75
Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	0,193	0,100
4. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,97%	11,97%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	18,16%	14,59%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	10,32%	4,40%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần	30,30%	11,62%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	2,90%	1,20%

(Nguồn: CII)



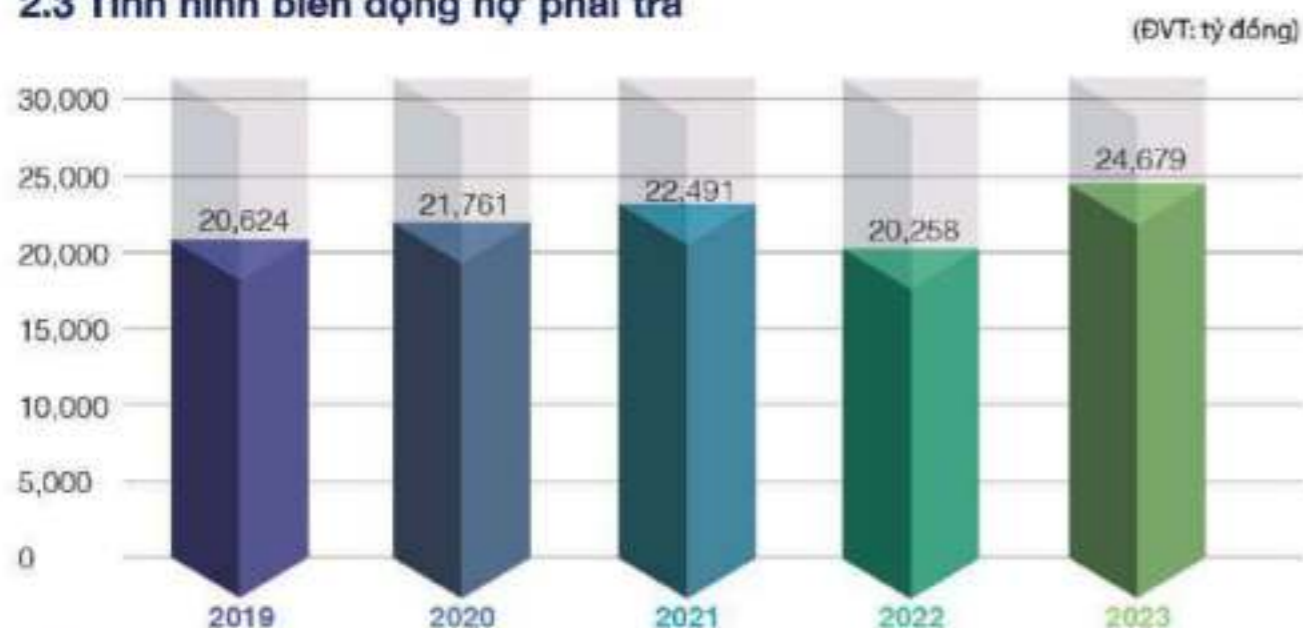
2.2 Tình hình biến động tài sản



Chỉ tiêu (Tỷ đồng)	01/01/2023	31/12/2023	% tăng/giảm
Tổng tài sản	28.559	33.184	16%
Tài sản ngắn hạn	7.227	6.911	-4%
Tài sản dài hạn	21.333	26.273	23%

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2023, tổng tài sản tính tại 31/12/2023 là 33.184 tỷ đồng, tăng 4.625 tỷ đồng, tương ứng tăng 16% so với năm 2022, chủ yếu tăng tài sản dài hạn, cụ thể là đến từ việc hợp nhất CTCP BOT Trung Lương Mỹ Thuận.

2.3 Tình hình biến động nợ phải trả



(ĐVT: triệu đồng)

	Nam 2022	Nam 2023	% thay đổi
Nợ phải trả	20.258.490	24.678.766	22%
Nợ ngắn hạn	9.570.469	8.144.174	-15%
Phải trả người bán ngắn hạn	473.620	587.066	24%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.523.501	349.691	-77%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	119.844	72.330	-40%
Phải trả người lao động	41.221	42.941	4%
Chi phí phải trả ngắn hạn	112.882	176.304	56%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	322	292	-10%
Phải trả ngắn hạn khác	2.127.099	2.036.309	-4%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.166.412	4.848.247	-6%
Du phòng phải trả ngắn hạn	-	4.975	
Quy khen thưởng, phúc lợi	5.566	26.019	367%
Nợ dài hạn	10.688.021	16.536.592	55%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.229	18.183	463%
Phải trả dài hạn khác	1.160.339	2.279.029	84%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9.415.873	14.037.634	49%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.580	199.746	84%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2023, tổng nợ phải trả tính tại 31/12/2023 là 24.678 tỷ đồng, tăng 4.420 tỷ đồng, tương ứng tăng 22% so với năm 2022, chủ yếu là do tăng số dư vay và nợ thuê tài chính dài hạn 4.622 tỷ đồng. Thực hiện theo kế hoạch đặt ra, nhằm thu hồi vốn đầu tư trong các dự án BOT đã vận hành ổn định trong năm 2023, Công Ty đã đẩy mạnh làm việc với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để tái cấu trúc nguồn vốn tại các dự án BOT đã vận hành ổn định nhằm thu hồi vốn chủ sở hữu và đảm bảo việc cân đối tài chính của Công Ty. Trong năm 2023, CII đã thanh toán đầy đủ và hoàn thành nghĩa vụ nợ trái phiếu cũng như nợ tài chính đến hạn. Toàn công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.





CHƯƠNG 5: **ĐÁNH GIÁ CỦA** **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ** **HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ** **CÔNG TY**





1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 Thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”), các cuộc họp và ban hành Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị (“HDQT”)

Trong năm 2023, HDQT đã tích cực triển khai, chỉ đạo và nghiêm túc hoàn thành nhiệm vụ của mình, nắm rõ tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty, đôn đốc Công ty tổ chức thực hiện đầy đủ các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HDQT, Quyết định Chủ tịch HDQT đã ban hành trong năm 2023, đảm bảo triển khai phù hợp với các quy định của pháp luật và tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

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

1.2 Quá trình tăng vốn

Trong năm 2023, Công ty CII đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.840.195.130.000 đồng lên 3.183.648.130.000 đồng, chủ yếu là phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

1.3 Hoạt động kinh doanh

Trong năm 2023, HDQT đã phối hợp cùng Ban điều hành CII để tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh theo các kế hoạch ĐHCĐ thông qua, tiếp tục tập trung phát triển mảng hạ tầng (dự án BOT Xa lộ Hà Nội, dự án BOT Quốc lộ 60, dự án BOT Trung Lương Mỹ Thuận, dự án BOT DT741, dự án Cầu Cổ Chiên, ...), mảng bất động sản (các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự án 152 Điện Biên Phủ, Dự án Khu dân cư kết hợp nghỉ dưỡng De Lagi,)

CII đã nỗ lực thực hiện tốt công tác quản lý doanh nghiệp và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm cho năm 2023, cụ thể:



Đối với Công Ty CII mẹ

(i) Thu hồi vốn đầu tư:

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

(ii) Nhu cầu vốn đầu tư:

- Đảm bảo nguồn vốn để dự án BOT Mở rộng Xa lộ Hà Nội tiếp tục triển khai các hạng mục thi công khi được nhà nước bàn giao mặt bằng sạch.
- Tiếp tục đầu tư vào dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi - Bình Thuận nhằm đảm bảo tiến độ thi công theo kế hoạch đã đề ra.

Đối với mảng hạ tầng giao thông

- Phối hợp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nâng giá vé thu phí tại các Dự Án BOT Mở Rộng Quốc Lộ 1 (Ninh Thuận 2) Và Dự Án BOT Cầu Cổ Chiên kể từ ngày 29/12/2023.
- Hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần Dự Án Cao Tốc Trung Lương – Mỹ Thuận và thực hiện họp nhất dự án từ tháng 10/2023.
- Nghiên cứu các dự án BOT mới như dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 2, dự án Cầu Thủ Thiêm 4, dự án các nút giao HCM...

Đối với mảng bất động sản

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

Đối với mảng hoạt động khác

Tập trung triển khai thi công tại dự án De Lagi-Bình Thuận, dự án Khu Dân Cư Sơn Tinh-Quảng Ngãi, dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, Dự án BOT DT741 giai đoạn 2, đồng thời tăng cường mảng thi công cho các dự án của các chủ đầu tư bên ngoài khác.

2. KẾ HOẠCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

Trong năm 2024, Hội Đồng Quản Trị sẽ tập trung chỉ đạo và thực hiện các hoạt động chủ yếu sau đây:

- Tiếp tục đồng hành của Ban Điều Hành để thực hiện thành công các công tác sẽ được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua;
- Chỉ đạo và giám sát Ban Điều Hành để xây dựng chiến lược hoạt động kinh doanh, môi trường làm việc sáng tạo, nâng cao năng suất lao động, phát triển nguồn nhân lực, giải quyết các khó khăn vướng mắc phát sinh từ môi trường kinh doanh chung trong năm 2024;
- Tiếp tục duy trì ổn định đối với mảng hoạt động cốt lõi của Công Ty trong năm 2024;
- Tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư, triển khai dự án, công tác huy động vốn tại các dự án mà Công Ty tham gia đầu tư, góp vốn;
- Chỉ đạo công tác quản trị dự án, quản trị tài chính đảm bảo đáp ứng nguồn vốn cho dự án và đảm bảo khả năng thanh khoản;
- Tích cực tìm kiếm phát triển thêm các dự án đầu tư để tạo tiền đề cho các hoạt động của Công Ty trong năm 2024 và các năm tiếp theo.



CHƯƠNG 6:
TÌNH HÌNH VỀ
HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY
NĂM 2023



1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (“HDQT”)

1.1 Các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HDQT	Số buổi họp HDQT tham dự (họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản)	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự / Ghi chú
1	Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch HDQT	20/05/2022	46/46	100%	
2	Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch HDQT	20/05/2022	46/46	100%	
3	Ông Lê Quốc Bình	Thành viên HDQT	20/05/2022	46/46	100%	
4	Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên HDQT	20/05/2022	46/46	100%	- Ủy quyền Ông Lê Quốc Bình ngày 10/03/2023 - Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 25/05/2023 - Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 16/06/2023
5	Ông Dương Trường Hải	Thành viên HDQT	20/05/2022	46/46	100%	- Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 10/03/2023 - Ủy quyền Ông Lê Vũ Hoàng ngày 26/06/2023
6	Ông Lưu Hải Ca	Thành viên HDQT	20/05/2022	46/46	100%	
7	Ông Lê Toàn	Thành viên HDQT	20/05/2022	46/46	100%	

1.2 Các Nghị Quyết của Hội Đồng Quản Trị (Báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023)

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
1	17/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/01/2023	- Thông qua việc Báo lãnh cho Khách hàng mua nhà tại Dự án 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh thực hiện vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh (“HDBank”).	71,43%
2	18/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/02/2023	- Thống nhất triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 (“DHDCDTN”) và chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng 14/03/2023) để thực hiện quyền tham dự DHDCDTN của CII.	100%
3	19/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/03/2023	- Chấp thuận cho CII thành lập công ty con (Một Thành Viên) tại Quảng Ngãi với Vốn Điều Lệ là 20 tỷ đồng, và Bổ nhiệm: + Ông Phan Thanh Tùng giữ chức Giám Đốc Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ; + Bà Trần Thị Bích Biên giữ chức Kế toán trưởng Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ.	57,14%
4	20/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/03/2023	- Chấp thuận cho Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“Công Ty KBTT”) được huy động vốn tại HDBank với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá: 1.900.000.000.000 đồng và chấp thuận cho CII được báo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính (bao gồm tối đa số tiền gốc và các khoản lãi, phí, phạt và các khoản phải trả khác) của Công Ty KBTT tại HDBank.	85,71%
5	21/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HDQT)	10/03/2023	- Phê duyệt thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. - Thống nhất thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022.	100%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
6	22/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	13/03/2023	Thống nhất điều chỉnh ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng: 03/04/2023, ngày tổ chức ĐHĐCĐTN: 26/04/2023) tham dự Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2022 với một số nội dung liên quan đến đại hội.	85,71%
7	23/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/03/2023	Chấp thuận dùng các tài sản thuộc sở hữu của CII, bảo lãnh chéo và đồng trả nợ giữa CII, Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII ("Công Ty CII E&C") và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công Ty CII E&C (với số tiền cấp tín dụng không vượt quá 600.000.000.000 đồng) tại HDBank.	83,33% (Tổng số phiếu lấy ý kiến: 6 phiếu)
8	24/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	21/03/2023	Chấp thuận cho Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ ("Công Ty OBI") vay vốn và thế chấp tại HDBank (với số tiền gốc cấp tín dụng không vượt quá 510.000.000.000 đồng) và bảo lãnh chéo và đồng trả nợ giữa Công Ty OBI, Công Ty KBTT và CII đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính của các công ty này tại HDBank.	85,71%
9	25/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/03/2023	Chấp thuận cho CII bảo lãnh và dùng tài sản thuộc sở hữu của CII để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính (hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng) của Công Ty CII E&C tại Ngân Hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank").	83,33% (Tổng số phiếu lấy ý kiến: 6 phiếu)
10	26/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	28/03/2023	Chấp thuận cho CII bán và chuyển nhượng 04 căn hộ của dự án chung cư 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cho các khách hàng.	71,43%
11	27/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	28/03/2023	- Thông qua phương án phát hành hai gói Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng ("Trái Phiếu") và các nội dung liên quan để trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên ("ĐHĐCĐTN") năm 2022.	71,43%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
			- Thông qua phương án điều chỉnh giá chuyển đổi của Trái phiếu chuyển đổi CII42013 đã phát hành trong năm 2020 để trình ĐHĐCĐTN năm 2022.	
12	28/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/04/2023	Thống nhất thông qua điều chỉnh phương án tăng tỷ lệ chia cổ tức bằng tiền mặt của năm 2022 và từ 12% lên 15% để trình ĐHĐCĐTN năm 2022.	85,71%
13	29/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	27/04/2023	Thống nhất thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐTN năm 2022 lần thứ hai (Đối tượng tham dự: Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 03/04/2023. Thời gian tổ chức ĐHĐCĐTN: Ngày 24/05/2023).	100%
14	30/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HĐQT)	25/05/2023	Chấp thuận thông qua việc bán cổ phiếu quỹ (mã chứng khoán: CII) với số lượng cổ phiếu đăng ký bán: 31.797.370 cổ phiếu.	85,71%
15	31/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/05/2023	Chấp thuận cho CII được đầu tư vào một Doanh nghiệp đang niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội và có ngành nghề bổ trợ cho hoạt động đầu tư hạ tầng của CII.	57,14%
16	32/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/05/2023	Chấp thuận cho CII bảo lãnh khoản vay trung dài hạn (thời hạn tối đa 84 tháng, tổng giá trị 2.397.839.000.000 VND) của Dự Án BOT Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 đoạn từ Ngã ba trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn.	71,43%
17	33/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	30/05/2023	Chấp thuận việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu chuyển đổi CII42013 bằng văn bản để thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi cho trái phiếu chuyển đổi CII42013 được áp dụng từ Đợt 6 trở đi là 10.000 (mười nghìn) VND/cổ phần phổ thông)	71,43%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
18	34/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	13/06/2023	Thông qua sửa đổi Khoản 5.1 Điều 5 của Điều Lệ Công Ty, cụ thể: Vốn Điều Lệ của Công Ty là 2.840.195.130.000 VND tương ứng 284.019.513 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần, Cổ Đông nước ngoài ở Công Ty được sở hữu tối đa số cổ phần tương ứng với 40% Vốn Điều Lệ.	71,43%
19	35/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	13/06/2023	Thông qua việc cầm cố, thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của CII và/hoặc Công Ty OBI để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy ("Công Ty NBB") tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh 11 TP Hồ Chí Minh ("VietinBank") và thông qua việc bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công Ty NBB tại VietinBank.	71,43%
20	36/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HDQT)	16/06/2023	Chấp thuận cho CII tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên 04 căn hộ còn lại của dự án Central Garden 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP.HCM ("Central Garden") cho khách hàng theo đúng quy định.	85,71%
21	37/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	23/06/2022	Chuẩn y Hợp Đồng Chuyển Nhượng Khoản Tiền Được Phân Chia Trong Tương Lai Từ Dự Án Xa Lộ Hà Nội số 10/2023/HĐ-CII ký ngày 05 tháng 05 năm 2023 giữa CII và Công Ty NBB và chấp thuận cho CII bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho Công Ty NBB trong việc thực hiện vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương ("VPBank"). VPBank chấp thuận tài trợ tối đa 700 tỷ đồng.	71,43%
22	38/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HDQT)	26/06/2023	Thông qua chi tiết phương án phát hành, phương án sử dụng vốn của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng (mã trái phiếu CII42301, kỳ hạn 10 năm với tổng giá trị phát hành là 2.840.195.100.000 VND) ("Trái Phiếu") theo đúng phê duyệt của Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường niên CII số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
23	39/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HDQT)	26/06/2023	Thông qua các tài liệu liên quan đến hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 2.840.195.100.000 VND ("Trái Phiếu") để nộp cho Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và/hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác để đăng ký chào bán Trái Phiếu theo quy định của pháp luật ("Các Tài Liệu Của Hồ Sơ Đăng Ký Chào Bán").	85,71%
24	40/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (biên bản họp HDQT)	26/06/2023	Thông qua nội dung các Biên bản thỏa thuận về việc CII mua Trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH Một thành viên BOT Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành.	85,71%
25	41/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	29/06/2023	- Chuẩn y Hợp Đồng Chuyển Nhượng Khoản Tiền Được Phân Chia Trong Tương Lai Từ Dự Án Xa Lộ Hà Nội số 09/2023/HĐ-CII ký ngày 05 tháng 05 năm 2023 giữa Công Ty KBTT và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII. - Thông qua việc Công Ty KBTT vay vốn tại VPBank với hạn mức tín dụng không vượt quá 750.000.000.000 VND và chấp thuận cho CII bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho Công Ty KBTT trong việc thực hiện vay vốn tại VPBank.	85,71%
26	42/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/07/2023	Thông nhất triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường ("ĐHĐCDBT") và chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCDBT của CII (Ngày đăng ký cuối cùng 25/07/2023).	100%
27	43/NQ-HDQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/08/2023	Chấp thuận cho CII hỗ trợ vốn qua lại với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII ("CII B&R") để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của hai công ty, với hạn mức hỗ trợ vốn, tối đa là 500.000.000.000 VND.	85,71%
28	44/NQ-HDQT (NK 2022-2027)	07/08/2023	Thông qua Mục đích phát hành, Phương án sử dụng vốn và hồ sơ đăng ký chào	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
	(xin ý kiến bằng văn bản)		bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa 2.840.195.100.000 VND của CII đã được ĐHĐCĐ thông qua.	
29	45/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/08/2023	Thông qua phương án vay vốn, thế chấp/cầm cố, bảo lãnh và các cam kết liên quan đến Công ty CP BOT Trung Lương - Mỹ Thuận tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM ("VCB") để thực hiện Dự án "đầu tư xây dựng đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng BOT"	85,71%
30	46/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	07/08/2023	Phê duyệt việc điều chỉnh/sửa đổi Quy chế tài chính CII.	71,43%
31	47/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/08/2023	Thông qua nội dung các tờ trình để trình Đại hội đồng cổ đông bất thường ("ĐHĐCĐBT") - ngày tổ chức họp Đại hội 19/09/2023 như sau: + Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh. + Thông qua định hướng phát triển chiến lược giai đoạn 2024 - 2030.	85,71%
32	48/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	06/09/2023	Thông qua việc bỏ nội dung về Điều Khoản Chống Pha Loãng tại Điểm 31 Mục I Điều 1 của Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị số 38/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 26/06/2023.	57,14%
33	49/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/09/2023	Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường ("ĐHĐCĐBT") năm 2023 lần thứ hai (Ngày đăng ký cuối cùng 25/07/2023).	71,43%
34	50/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/10/2023	Thông qua kế hoạch phân phối Trái phiếu chuyển đổi ra công chúng năm 2023 (Mã trái phiếu: CII42301).	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
35	51/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/10/2023	Phê duyệt kế hoạch chi trả cổ tức cổ tức đợt 1 năm 2022 và từ năm 2024 cho cổ đông Công Ty.	85,71%
36	52/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/10/2023	Phê duyệt kế hoạch mua bán tài sản (bao gồm cổ phiếu) trong ngắn hạn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo thanh khoản trong ngắn hạn.	71,43%
37	53/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/10/2023	Điều chỉnh thời hạn chuyển nhượng quyền mua trái phiếu, thời hạn nhận đăng ký đặt mua/ nộp tiền mua trái phiếu và điều chỉnh ngày phát hành Trái phiếu chuyển đổi CII42301 ra công chúng.	85,71%
38	54/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	20/10/2023	Thông qua việc gia hạn thời gian phân phối trái phiếu chuyển đổi CII42301 chào bán ra công chúng thêm 30 ngày so với hạn cuối theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng số 304/GCN-UBCK ngày 29/09/2023 (tức đến ngày 26/01/2024).	71,43%
39	55/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	01/11/2023	Phê duyệt cho Công Ty bảo lãnh cho khoản vay Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII ("Công Ty CEE") tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương ("VPBank").	85,71%
40	56/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	03/11/2023	- Phê duyệt điều chỉnh thời hạn chuyển nhượng quyền mua Trái phiếu chuyển đổi CII42301 ("TPCĐ"). Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 21/12/2023 (thay vì từ ngày 26/10/2023 đến ngày 14/11/2023). - Phê duyệt điều chỉnh thời hạn nhận đăng ký đặt mua và nộp tiền mua TPCĐ. Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 28/12/2023 (thay vì từ ngày 26/10/2023 đến ngày 20/11/2023). - Phê duyệt ngày phát hành trái phiếu chuyển đổi là ngày 25/01/2024.	85,71%

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
41	57/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	10/11/2023	- Thông qua việc chuyển đổi 343.453 trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày 02/11/2020 theo Điều 6 Nghị quyết số 44/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty (mã trái phiếu CII42013) thành 34.345.300 cổ phiếu phổ thông theo yêu cầu của Trái chủ.	85,71%
42	58/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	17/11/2023	- Thông qua việc thực hiện sửa đổi Điều lệ Công ty, tăng vốn điều lệ, thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ và điều chỉnh giấy đăng ký kinh doanh Công Ty.	85,71%
43	59/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	04/12/2023	- Thông qua việc triệu tập Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường ("ĐHĐCĐBT") và ngày đăng ký cuối cùng (ngày 25/12/2023) chốt danh sách cổ đông tham dự ĐHĐCĐBT của CII.	100%
44	60/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	25/12/2023	- Thông qua việc vay vốn, thế chấp và bảo lãnh khoản vay của Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.	71,43%
45	61/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	29/12/2023	- Chấp thuận đơn từ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng CII của Bà Mai Thị Thu Phương, hiệu lực kể từ ngày 01/01/2024	100%
46	62/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) (xin ý kiến bằng văn bản)	29/12/2023	- Bổ nhiệm Bà Lý Huỳnh Trúc Giang – Phó phòng kế toán CII giữ chức vụ Kế toán trưởng CII kể từ ngày 01/01/2024.	100%

1.3 Hoạt động giám sát của Hội Đồng Quản Trị đối với Ban Điều Hành.

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023, có 3 trong số 7 thành viên của Hội Đồng Quản Trị CII nhiệm kỳ 2022- 2027 tham gia điều hành trong Công Ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể:

- Tổng Giám Đốc thường xuyên báo cáo Hội Đồng Quản Trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và hoạt động kinh doanh của Công Ty. Từ cơ sở này, Hội Đồng Quản Trị Công Ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban Điều Hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.
- Tất cả các vấn đề phát sinh thường liên quan hoạt động của Công Ty. Hội Đồng Quản Trị giám sát Ban Điều Hành thực hiện các Nghị Quyết, kế hoạch kinh doanh và đầu tư đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị thông qua.

Hội Đồng Quản Trị giám sát Ban Điều Hành thực hiện các Nghị Quyết, kế hoạch kinh doanh và đầu tư đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị thông qua.



2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

2.1 Các cuộc họp của Ban Kiểm Soát

STT	Thành viên Ban Kiểm Soát	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đoàn Minh Thu	04	100%	100%	
2	Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	04	100%	100%	
3	Bà Trần Thị Tuất	04	100%	100%	

2.2 Hoạt động giám sát của Ban Kiểm Soát đối với Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc điều hành và cổ đông:

Trong năm 2023, hoạt động giám sát của Ban Kiểm Soát đối với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành Công Ty và cổ đông như sau:

- Các nghị quyết Hội Đồng Quản Trị đã ban hành đảm bảo tuân thủ điều lệ hoạt động của Công Ty và nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông
- Ban Kiểm Soát có cử người tham gia các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội Đồng Quản Trị và đóng góp ý kiến trong phạm vi quyền hạn.
- Ban Điều Hành Công Ty không ngừng đổi mới công tác quản lý, điều hành Công Ty, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.
- Ban Điều Hành Công Ty đã tập trung thực hiện chỉ đạo các công ty con khi tái cấu trúc Công Ty, hiệu quả trong năm của các công ty con tương đối tốt.

2.3 Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát và hoạt động của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Trong năm 2023, sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát đối với hoạt động của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc điều hành và các bộ phận quản lý khác như sau:

- Ban Kiểm Soát đã chủ động trao đổi, thống nhất với Hội Đồng Quản Trị Công Ty về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát tại Công Ty, phối hợp với Ban Điều Hành trong quá trình triển khai công tác kiểm tra, giám sát này.
- Ban Kiểm Soát đã kiểm tra, giám sát Ban Điều Hành trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị.
- Ban Kiểm Soát đã thông báo kế hoạch kiểm tra cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành định kỳ hàng quý. Hội Đồng Quản Trị Công Ty và Ban Điều Hành đã tạo điều kiện cho Ban Kiểm Soát thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty khi có yêu cầu.
- Hội Đồng Quản Trị Công Ty, Ban Kiểm Soát, Ban Điều Hành và các cán bộ quản lý của Công Ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động kinh doanh.



3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

- Giao dịch giữa Công Ty với người có liên quan của Công Ty, hoặc giữa Công Ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

Tên tổ chức/cá nhân	Nguyễn Mai Bảo Trâm	
Mối quan hệ liên quan với công ty	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	
Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	
Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ		
Thời điểm giao dịch với công ty	01/01/2023 đến 19/12/2023	
Thông qua tại	Biên bản họp HĐQT ngày 24/09/2020	
Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/ (VNĐ)	Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000 VNĐ
	Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143 VNĐ
	Chi phí sử dụng vốn phải trả	1.619.785.273 VNĐ
Ghi chú	Số dư tại ngày 31/12/2023: 0 VNĐ	



- Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát: không có
- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: không có
- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Kiểm Toán Nội Bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: không có
- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong năm 2023 (tính tại thời điểm lập báo cáo):

	Năm 2023
	DVT: VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	416.500.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	56.757.382.408
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	23.636.802.475
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	106.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.058.879.141.378
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	30.914.019.455
Cổ tức nhận được từ công ty con	380.658.631.200
Thanh toán nhận chuyển nhượng cổ phần công ty Cầu Sài Gòn	24.988.350.000
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	169.146.947.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	898.926.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	665.630.836.510
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	35.688.003.254
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	428.579.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	44.090.238.672
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	50.023.124.867
Chuyển nhượng công nợ	457.253.008.203
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	73.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lũ Gia	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	151.377.037.671
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	1.375.469.652
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.500.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	1.950.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	73.530.822

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	
Chuyển trả chi phí sử dụng vốn cho công ty con	300.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	2.553.308.869
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	38.749.970.024
Nhận tiền hỗ trợ vốn	20.431.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	20.431.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	23.005.766.316
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	53.436.903.971
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	58.560.991
Lợi nhuận được chia trong kỳ	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.066.858.068.089
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.147.844.505.457
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	256.266.335.311
Nhận vốn góp hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000
Chuyển trả vốn góp hợp tác đầu tư	1.456.000.000.000
Chi phí hợp tác đầu tư phải trả	132.495.622.023
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	543.265.247.548
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	12.014.385.661
Lợi nhuận được chia trong kỳ	25.000.000.000
Chuyển nhượng công nợ	459.379.565.004
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	124.232.809.770
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	92.265.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	3.699.851.551
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	11.407.158.904
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	11.407.158.904
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	7.831.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con	
Nhận tiền hợp tác kinh doanh	857.490.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	169.978.000.000

Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	107.660.000.000
Lãi hợp tác đầu tư phải thu	9.593.400.454
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	940.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	12.260.837.019
Cho công ty Hùng Thanh thuê mặt bằng	13.200.000.000
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576
Chuyển tiền mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	
Chuyển tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	121.347.191.188
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn cho công ty con	442.220.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	42.691.673.715
Lợi nhuận được chia trong kỳ	154.540.587.723
Nhận tiền lợi nhuận được chia	39.710.044.230
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miêu	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	11.000.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	3.392.315.068
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	55.200.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	2.055.780.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con	283.696.575.587
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143
Chi phí sử dụng vốn phải trả	1.619.785.273
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.000.000.000
Chi phí sử dụng vốn phải trả công ty con	236.835.616
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	
Góp vốn vào công ty con	2.400.000.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	
Nhận tiền hoàn trả vốn góp từ công ty con	24.993.910.000

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

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ (từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023):

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thường...) cuối kỳ
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Thị Huyền Suong	Vợ Ông Lưu Hải Ca – Thành viên Hội đồng quản trị	0	0,00	30.000	0,01	Mua
2	Đoàn Minh Thu	Trưởng Ban kiểm soát	1.573	0,00	200	0,00	Bán
3	Trần Thị Tuất	Thành viên Ban kiểm soát	0	0,00	5.000	0,00	Mua
4	Lê Quốc Bình	Tổng Giám Đốc	6.040.747	1,89	0	0,00	Bán
5	Phạm Thị Thủy Hằng	Vợ Ông Lê Quốc Bình- Tổng Giám Đốc	4.000.000	1,26	0	0,00	Bán
6	Dương Quang Châu	Giám Đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII	0	0,00	90.000	0,03	Chuyển đổi Trái phiếu CII42013 thành cổ phiếu CII
			90.000	0,03	0	0,00	Bán

3.3 Thù lao và các khoản lợi ích của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc và Ban Kiểm Soát

Họ và tên	Chức vụ	2023
		VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	983.038.080
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	842.602.353
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	-
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	702.168.627
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	702.168.627
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	702.168.627
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	1.198.768.627
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	702.168.627
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	-
Ông Nguyễn Hồng Sơn		-
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	246.650.588
Cộng		6.079.732.156
Ban Kiểm soát		
Ông Đoàn Minh Thu	Trưởng ban kiểm soát	702.168.627
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	351.084.314
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	351.084.314
Cộng		1.404.337.255
Ban Giám Đốc		
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.835.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.435.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.145.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.272.270.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	980.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	973.138.637
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	-
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	997.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	758.000.000
Cộng		13.030.408.637

REVENUE OPERATIONS

COMMERCIAL
ENABLEMENT



COMMERCIAL
OPERATIONS



CHƯƠNG 7: BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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 HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 93

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên
Ông Lê Toàn	Thành viên
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên

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
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
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - Quản trị

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Trên đây là đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Số: 1804/2024/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 02 năm 2024, từ trang 4 đến trang 93, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 02 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.910.759.134.552	7.226.742.091.969
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.200.711.815.688	275.742.966.899
1. Tiền	111		1.032.846.018.714	185.112.139.141
2. Các khoản tương đương tiền	112		167.865.796.974	90.630.827.758
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	996.184.918.187	628.443.484.003
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.13	1.010.346.842.091	615.576.040.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.13	(23.757.402.091)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.13	9.595.478.187	12.867.444.003
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.059.839.397.641	4.619.145.218.285
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	485.055.573.511	886.397.569.362
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	221.878.941.878	255.739.661.779
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.583.396.361.499	1.806.275.375.690
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.931.042.766.181	1.842.217.826.617
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(161.534.245.428)	(171.485.215.163)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	581.771.928.736	1.616.876.485.186
1. Hàng tồn kho	141		589.049.544.014	1.616.876.485.186
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7.277.615.278)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		72.251.074.300	86.533.937.596
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	13.771.108.372	13.580.719.926
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.920.799.367	51.929.039.517
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	2.559.166.561	21.024.178.153

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.273.335.381.846	21.332.754.392.823
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.035.483.120.236	5.907.460.206.390
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	-	4.898.132.446
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	967.300.000.000	3.334.429.786.068
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.068.183.120.236	2.568.132.287.876
II. Tài sản cố định	220		16.400.231.458.036	8.524.479.024.229
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.381.438.029	1.716.939.201.062
- Nguyên giá	222		114.235.125.600	2.597.790.778.682
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(88.853.687.571)	(880.851.577.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	16.374.850.020.007	6.807.539.823.167
- Nguyên giá	228		20.076.590.795.992	9.846.668.640.425
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.701.740.775.985)	(3.039.128.817.258)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	903.617.365.294	905.896.116.261
- Nguyên giá	231		965.855.031.925	938.528.575.304
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(62.237.666.631)	(32.632.459.043)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		546.874.011.189	535.774.434.956
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	546.874.011.189	535.774.434.956
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	1.199.580.743.205	2.419.661.170.886
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.13	827.679.462.022	1.862.304.595.886
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	243.589.711.183	407.045.005.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.13	(22.688.430.000)	(22.688.430.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.13	151.000.000.000	173.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.187.548.683.886	3.039.483.440.101
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.136.587.282.781	1.882.922.154.301
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	247.862.830.518	276.005.091.711
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	9.582.666.912
4. Lợi thế thương mại	269	V.15	803.098.570.587	870.973.527.177
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		33.184.094.516.398	28.559.496.484.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		24.678.766.295.450	20.258.490.377.579
I. Nợ ngắn hạn	310		8.144.174.339.900	9.570.468.969.755
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	587.065.804.156	473.620.460.350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	349.690.565.769	1.523.501.438.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	72.329.914.053	119.844.479.888
4. Phải trả người lao động	314		42.941.345.983	41.220.533.999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	176.304.286.119	112.882.368.572
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		291.660.606	322.363.116
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.036.309.484.352	2.127.099.039.817
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	4.848.246.634.880	5.166.411.914.093
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.019.293.382	5.566.371.417
II. Nợ dài hạn	330		16.534.591.955.550	10.688.021.407.824
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		18.183.213.314	3.229.268.690
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	2.279.028.892.186	1.160.338.869.078
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	14.037.633.937.872	9.415.873.137.438
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	199.745.912.178	108.580.132.618
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.505.328.220.948	8.301.006.107.213
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	8.505.328.220.948	8.301.006.107.213
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		387.336.668.802	560.590.824.176
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	(737.021.149.571)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		300.071.938.881	265.047.576.028
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.438.402.693.582	2.449.646.951.912
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.261.769.979.859	1.834.594.536.254
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		176.632.713.723	615.052.415.658
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.189.208.705.236	2.915.886.690.221
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		33.184.094.516.398	28.559.496.484.792



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.195.316.563.683	5.901.690.577.210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	105.606.623.638	153.699.908.920
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	3.089.709.940.045	5.747.990.668.290
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.934.641.230.864	4.404.023.358.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.155.068.709.181	1.343.967.309.737
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.524.757.721.553	1.521.971.642.064
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.660.256.933.884	1.358.947.815.603
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.314.472.998.728	1.119.155.480.993
8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.13	(20.379.128.622)	75.808.265.677
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	79.931.706.748	76.865.705.532
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	468.374.365.569	461.975.667.642
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)]	30		450.884.295.911	1.043.958.028.701
12. Thu nhập khác	31	VI.7	9.143.949.530	9.572.335.815
13. Chi phí khác	32	VI.8	33.076.603.530	12.215.402.133
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(23.932.654.000)	(2.643.066.318)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		426.951.641.911	1.041.314.962.383
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	62.786.976.760	129.311.827.162
17. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(5.787.605.430)	51.454.853.881
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		369.952.270.581	860.548.281.340
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		176.239.051.119	695.148.941.142
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		191.713.219.462	165.401.340.198
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	583	2.648



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kẻ toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	426.951.641.911	1.041.314.962.383
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	692.696.408.253	767.972.075.468
Các khoản dự phòng	03	133.124.353.878	77.288.123.146
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.407.476.484.193)	(1.583.005.676.393)
Chi phí lãi vay	06	1.484.400.218.224	1.255.980.744.994
Các khoản điều chỉnh khác	07	67.264.055.478	108.052.480.062
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.396.960.193.551	1.667.602.709.660
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	353.315.627.749	(683.010.591.368)
Giảm hàng tồn kho	10	996.383.922.799	1.927.998.552.733
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.360.620.628.700)	47.515.031.968
Tăng chi phí trả trước	12	(95.159.116.280)	(220.923.891.218)
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(394.770.802.091)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.908.718.401.598)	(1.560.310.975.283)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(108.167.000.650)	(162.426.025.921)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(20.010.495.311)	(43.421.014.392)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.140.786.700.531)	973.023.796.179
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	(476.865.472.641)	(251.344.638.412)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	655.454.546	6.793.616.860
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.136.044.795.179)	(1.291.227.693.834)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.364.968.074.330	499.317.004.400
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(108.778.484.538)	(225.040.963.874)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.194.066.685.429	1.036.131.573.187
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	536.420.579.450	203.065.803.492
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	374.422.041.397	(22.305.298.181)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	563.766.994.197	413.465.165.558
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	16.840.849.335.024	3.755.704.326.103
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.474.451.321.708)	(5.531.856.632.125)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	(130.166.061)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(238.831.499.590)	(1.389.991.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.691.333.507.923	(1.364.207.297.979)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	924.968.848.789	(413.488.799.981)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	275.742.966.899	689.231.766.880
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	1.200.711.815.688	275.742.966.899



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 34 ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.183.648.130.000 đồng, chia thành 318.364.813 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là khoảng 460 người và 760 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; kinh doanh bất động sản; vận hành hệ thống mạng lưới cung cấp nước sạch, đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan đến ngành nước sinh hoạt, khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch; thi công xây dựng; khai thác sản xuất đá, gạch; mua bán vật tư xây dựng, cho thuê máy móc thiết bị; cung cấp dịch vụ thu phí giao thông; cung cấp thiết bị, lắp đặt và duy tu trạm thu phí giao thông; trồng cây xanh; cung cấp dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	54,82%	54,82%	54,82%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	89,30%	89,30%	89,30%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (i)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,96%	49,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	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%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	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%	0,00%	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con (tiếp theo)										
10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (ii)	100%	100%	100%	0,00%	0%	0%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
12. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (iii)	N/A	N/A	N/A	N/A	50,62%	50,62%	50,62%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iv)	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	44,28%	43,56%	37,52%	6,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

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

(ii) Công ty con được thành lập mới vào ngày 7 tháng 3 năm 2023 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng.

(iii) Thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 21 tháng 3 năm 2022 về chủ trương thoái vốn tại Công ty SII, đến ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phiếu tại công ty con này, giảm tỷ lệ sở hữu từ 50,62% xuống 12,36%. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường. Theo đó, toàn bộ các công ty con và công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua SII không còn là công ty con và công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Ảnh hưởng của việc thoái vốn SII đến báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại thuyết minh V.23. Đến ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã thoái hầu hết cổ phiếu SII, hiện chỉ nắm giữ 6.600 cổ phiếu.

(iv) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 37,52% và nắm giữ gián tiếp 12,02% quyền biểu quyết trong công ty NBB thông qua Công ty CII E&C.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	50,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,96%	0,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,82%	0,00%	54,82%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	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
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,61%	0,00%	27,61%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	27,70%	0,00%	27,70%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	100%	54,83%	0,00%	54,83%	100%	54,81%	0,00%	54,81%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (ii)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(i) Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần tương đương với 39% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, nâng tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ 50% lên 89%, theo đó, Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ công ty liên doanh trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) Vào ngày 04 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC, một công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII với tỷ lệ sở hữu là 55%) đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng. Phần vốn tăng thêm 20 tỷ đồng được đăng ký góp bởi Công ty CII BR với tỷ lệ sở hữu là 66,77%. Do vậy CIIBR OM từ Công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII trở thành Công ty con của CII BR kể từ ngày này.

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII										
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC)	18,33%	18,33%	0,00%	18,33%	55,00%	55,00%	0,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C										
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) (i)	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	89,30%	0,00%	89,30%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

(i) Vào ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty CII E&C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ vốn trong Công ty NQN cho Công ty NBB. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII										
Công ty con										
1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	N/A	N/A	N/A	N/A	51,00%	25,82%	0,00%	25,82%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	N/A	N/A	N/A	N/A	90,00%	45,56%	0,00%	45,56%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	N/A	N/A	N/A	N/A	50,98%	25,81%	0,00%	25,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	50,62%	0,00%	50,62%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	N/A	N/A	N/A	N/A	85,00%	43,03%	0,00%	43,03%	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	N/A	N/A	N/A	N/A	43,00%	21,77%	0,00%	21,77%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Thoái vốn trong công ty con

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để trình bày khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó giá trị ghi sổ được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại tài sản cố định, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Khi phần sở hữu của nhà đầu tư trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục ghi nhận các khoản lỗ phát sinh sau đó trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Góp vốn liên doanh** (tiếp theo)

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

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

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

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

Trình bày giá trị hợp lý

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

Nợ phải thu

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

Hàng tồn kho**Hàng hóa bất động sản**

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Cao ốc và nhà văn phòng	30 - 35	30
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Bãi giữ xe	30 - 50	30
Khu vực tiện ích	10 - 30	10 - 30

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí bóc tầng phủ trong quá trình khai thác đá

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

Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Doanh thu từ thu phí giao thông đường bộ

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

Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

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

Ngoại tệ

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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.

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. 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 kinh doanh

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

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

Các bên liên quan

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.495.676.770	4.594.533.292
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.030.350.341.944	180.517.605.849
Các khoản tương đương tiền	167.865.796.974	90.630.827.758
Cộng	1.200.711.815.688	275.742.966.899

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền bị phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với giá trị là 308.250.701.998 đồng.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	365.825.884.362	442.416.304.239
Phải thu khách hàng về thi công xây dựng (bên liên quan)	-	174.218.963.749
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	4.515.792.596	94.375.695.766
Ông Nguyễn Trường Sơn	4.069.449.080	77.292.777.591
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	446.343.516	8.582.938.175
Các đối tượng khác	-	8.499.980.000
Phải thu khách hàng khác	114.713.896.553	175.386.605.608
Cộng	485.055.573.511	886.397.569.362

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

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ		
- Sản xuất Hùng Thanh	14.520.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	3.257.558.268	8.320.772.724
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	3.118.901.748	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	174.218.963.749
Cộng	20.896.460.016	182.539.736.473

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà thầu thi công các dự án B.O.T, B.T:	64.939.597.243	175.029.626.248
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	28.119.100.248	137.105.476.846
Các đối tượng khác	36.820.496.995	37.924.149.402
Trả trước cho người bán khác	156.939.344.635	80.710.035.531
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình Sài Gòn	28.533.169.574	146.500.747
Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Công Huy	20.577.175.296	24.692.801.367
Các đối tượng khác	107.828.999.765	55.870.733.417
Cộng	221.878.941.878	255.739.661.779
b. Dài hạn		
Các đối tượng khác	-	4.898.132.446
Tổng cộng	221.878.941.878	260.637.794.225
<i>Trong đó, trả trước cho bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	23.331.720.629	-

4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	290.766.338.258	116.431.248.886
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (i)	336.694.967.033	461.173.849.940
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (i)	264.736.010.355	255.693.954.441
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	232.507.907.879	238.012.797.161
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (i)	205.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	531.425.250.000
Các đối tượng khác	253.191.137.974	203.538.275.262
Cộng	1.583.396.361.499	1.806.275.375.690
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	967.300.000.000	3.261.879.786.068
Các đối tượng khác	-	72.550.000.000
Cộng	967.300.000.000	3.334.429.786.068
Tổng cộng	2.550.696.361.499	5.140.705.161.758

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	290.766.338.258	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	-	106.755.142.190
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	-	9.676.106.696
Cộng	290.766.338.258	116.431.248.886
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iii)	940.000.000.000	1.361.000.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (i)	27.300.000.000	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	1.900.879.786.068
Cộng	967.300.000.000	3.261.879.786.068
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	1.258.066.338.258	3.378.311.034.954

(i) Số dư cuối năm là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 20 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 7%/năm đến 15%/năm.

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

(iii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 11 năm 2023 cho mục đích hoàn vốn đầu tư dự án khu dân cư NBB Garden III, dự án khu căn hộ cao tầng NBB II, dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi với tổng số tiền 940 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng là 60 tháng, lãi suất được áp dụng trong năm là 9,6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và kỹ quỹ	850.251.833.585	434.519.112.064
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	287.201.472.944	280.533.337.120
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	140.241.454.319	116.096.454.319
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	134.242.292.507	503.420.455.488
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	114.876.109.521	121.821.642.886
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	102.449.115.744	105.606.623.638
Phải thu người lao động	74.130.960.474	85.401.589.812
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Các khoản phải thu khác	178.621.656.591	145.790.740.794
Cộng	1.931.042.766.181	1.842.217.826.617
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T (ii)	1.130.265.294.815	1.232.714.410.559
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (iii)	554.000.000.000	-
Vốn góp hợp tác đầu tư (iv)	196.814.068.524	357.304.068.524
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	84.598.403.870	891.882.450.878
Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	60.997.107.077	45.079.571.959
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và kỹ quỹ	7.638.245.950	41.151.785.956
Các khoản phải thu khác	33.870.000.000	-
Cộng	2.068.183.120.236	2.568.132.287.876
Tổng cộng	3.999.225.886.417	4.410.350.114.493
Trong đó, phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	849.485.642.731	513.597.312.501
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.071.461.454	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	-	735.859.206.901
Cộng	850.557.104.185	1.249.456.519.402

(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. Lãi suất thỏa thuận của các khoản thu hộ chưa hoàn trả về là 12%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.209.439.259.143	1.310.225.864.071
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	23.275.151.416	24.937.662.232
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm	-	3.157.507.894
	1.232.714.410.559	1.338.321.034.197
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(102.449.115.744)	(105.606.623.638)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.130.265.294.815	1.232.714.410.559

(iii) Đây là giá trị quyền tham gia phát triển các dự án kinh doanh bất động sản và khu đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, bao gồm:

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Delagi với giá trị là 404.000.000.000 đồng. Công ty được phân chia 30% lợi nhuận của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150.000.000.000 đồng. Công ty sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế từ việc đầu tư phát triển dự án.

(iv) Số dư thể hiện các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển các dự án bất động sản.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	46.391.962.120	-	(46.391.962.120)	75.412.968.603	8.184.704.907	(67.228.263.696)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.186.328.935	-	(5.186.328.935)	3.376.718.884	-	(3.376.718.884)
Phải thu về cho vay	31.993.591.881	6.910.603.537	(25.082.988.344)	111.337.241.289	45.494.917.003	(65.842.324.286)
Phải thu ngắn hạn khác	123.375.723.986	38.502.757.957	(84.872.966.029)	38.110.808.297	3.072.900.000	(35.037.908.297)
Cộng	206.947.606.922	45.413.361.494	(161.534.245.428)	228.237.737.073	56.752.521.910	(171.485.215.163)

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(171.485.215.163)	(131.440.408.717)
Trích lập dự phòng trong năm	(98.228.473.052)	(78.325.912.621)
Tăng do hợp nhất công ty con	(3.769.311.000)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	1.114.487.143	1.037.789.475
Dự phòng giảm do thoái vốn công ty con (i)	110.511.165.539	37.192.878.220
Xóa nợ khó đòi	323.101.105	50.438.480
Số dư cuối năm	(161.534.245.428)	(171.485.215.163)
Số liệu đối chiếu	(161.534.245.428)	(171.485.215.163)

(i) Dự phòng giảm trong năm là giá trị các khoản dự phòng của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi vào ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	16.652.817.440	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.330.315.066	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	403.631.630.396	-	516.257.711.589	-
Các công trình xây dựng dở dang	353.541.127.449	-	415.510.401.716	-
Bất động sản xây dựng dở dang	44.431.090.953	-	66.041.563.197	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	17.900.716.058	-
Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang	5.659.411.994	-	16.805.030.618	-
Thành phẩm bất động sản (i)	103.064.286.620	-	1.060.373.979.526	-
Thành phẩm	-	-	17.185.649.845	-
Hàng hóa bất động sản	77.277.615.278	(7.277.615.278)	-	-
Hàng hóa khác	5.076.011.720	-	5.076.011.720	-
Cộng	589.049.544.014	(7.277.615.278)	1.616.876.485.186	-

(i) Thành phẩm bất động sản bao gồm sản phẩm của các dự án sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	65.560.177.249	618.034.613.942
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	28.131.260.263	345.936.343.600
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	9.372.849.108	96.403.021.984
Cộng	103.064.286.620	1.060.373.979.526

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Phí cam kết rút vốn	2.809.000.001	6.954.545.454
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	2.005.000.000	1.280.000.000
Chi phí khác chờ phân bổ	8.957.108.371	5.346.174.472
Cộng	13.771.108.372	13.580.719.926
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	2.852.471.339.354	1.681.228.340.075
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	113.279.455.423	120.219.001.757
Chi phí liên quan đến thủ tục vay chờ phân bổ	101.751.279.158	-
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	29.661.479.161	11.105.437.439
Chi phí khác chờ phân bổ	39.423.729.685	70.369.375.030
Cộng	3.136.587.282.781	1.882.922.154.301
Tổng cộng	3.150.358.391.153	1.896.502.874.227
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	941.021.153.096	798.230.076.879
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	865.336.572.950	100.589.382.047
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	599.140.016.362	375.695.905.994
Dự án cầu Cổ Chiên	274.781.177.657	236.211.310.173
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	172.192.419.289	143.866.346.500
Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm	-	26.635.318.482
Cộng	2.852.471.339.354	1.681.228.340.075

(i) Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2 là 17,95%; Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 34,78%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 5%; Dự án cầu Cổ Chiên là 16% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Chi phí lãi vay của các dự án BOT VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí đi vay chờ phân bổ VND	Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê VND	Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	1.112.382.935.274	43.277.099.035	-	11.738.807.261	121.377.831.892	63.012.920.683	1.351.789.594.145
Chi phí tăng trong năm	582.732.475.324	108.617.468.954	-	3.954.294.604	10.127.854.545	17.704.478.712	723.136.572.139
Tăng khác	149.979.043.843	-	-	-	-	-	149.979.043.843
Phân bổ trong năm	(163.866.114.366)	(32.472.266.390)	-	(4.587.664.426)	(1.901.801.852)	(24.897.937.670)	(227.725.784.704)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(103.454.109.092)	(7.740.107.375)	(111.194.216.467)
Phân loại lại	-	796.700.158	-	-	-	(796.700.158)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.063.054.655)	(3.063.054.655)
Tại ngày 01/01/2023	1.681.228.340.075	120.219.001.757	-	11.105.437.439	26.149.775.493	44.219.599.537	1.882.922.154.301
Chi phí tăng trong năm	744.510.003.751	36.998.136.047	102.534.564.396	32.455.654.181	6.261.083.051	17.790.484.352	940.549.925.778
Tăng do hợp nhất công ty con	648.414.957.886	-	-	-	-	11.741.115.934	660.156.073.820
Phân bổ trong năm	(221.681.962.358)	(49.694.276.506)	(783.285.238)	(13.754.419.126)	(27.085.736.534)	(21.464.823.819)	(334.464.503.581)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	-	(145.193.333)	-	(12.431.174.204)	(12.576.367.537)
Phân loại lại	-	5.756.594.125	-	-	-	(5.756.594.125)	-
Tại ngày 31/12/2023	2.852.471.339.354	113.279.455.423	101.751.279.158	29.661.479.161	5.325.122.010	34.098.607.675	3.136.587.282.781

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	256.314.977.129	238.313.419.416	2.096.267.969.288	6.894.412.849	2.597.790.778.682
Mua trong năm	-	460.370.000	4.218.036.027	78.280.000	4.756.686.027
Đầu tư XD/CB hoàn thành	804.808.888	-	14.132.260.810	-	14.937.069.698
Tăng do hợp nhất công ty con	346.548.545	525.543.092	3.763.651.545	54.780.000	4.690.523.182
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(251.494.848.049)	(184.218.534.541)	(2.050.627.561.563)	(5.129.343.970)	(2.491.470.288.123)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.997.411.703)	(13.472.232.163)	-	(16.469.643.866)
Phân loại lại	2.907.445.751	(5.176.015.409)	882.243.756	1.386.325.902	-
Tại ngày 31/12/2023	8.878.932.264	46.907.370.855	55.164.367.700	3.284.454.781	114.235.125.600
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	143.492.481.401	174.806.247.678	556.217.803.845	6.335.044.696	880.851.577.620
Khấu hao trong năm	5.223.121.604	6.081.986.772	40.753.449.297	480.749.875	52.539.307.548
Tăng do hợp nhất công ty con	239.020.688	525.543.090	3.208.448.491	54.780.000	4.027.792.269
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(131.638.322.971)	(145.757.526.625)	(562.051.070.940)	(3.626.471.993)	(843.073.392.529)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.922.310.575)	(2.569.286.762)	-	(5.491.597.337)
Phân loại lại	(10.267.351.784)	2.766.498.784	7.798.017.197	(297.164.197)	-
Tại ngày 31/12/2023	7.048.948.938	35.500.439.124	43.357.361.128	2.946.938.381	88.853.687.571
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	112.822.495.728	63.507.171.738	1.540.050.165.443	559.368.153	1.716.939.201.062
Tại ngày 31/12/2023	1.829.983.326	11.406.931.731	11.807.006.572	337.516.400	25.381.438.029

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23)

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 47.394.157.105 đồng và 116.734.115.950 đồng.

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 8.026.105.400 đồng và 1.812.882.076.187 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2023	9.837.951.833.789	833.149.000	7.883.657.636	9.846.668.640.425
Đầu tư XDCB hoàn thành	335.672.062.167	-	-	335.672.062.167
Mua trong năm	-	-	57.600.000	57.600.000
Tăng do hợp nhất công ty con	9.904.195.787.731	-	-	9.904.195.787.731
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	(4.024.600.391)	(4.124.600.391)
Phân loại lại	(450.000.000)	450.000.000	-	-
Giảm khác	(5.878.693.940)	-	-	(5.878.693.940)
Tại ngày 31/12/2023	20.071.490.989.747	1.183.149.000	3.916.657.245	20.076.590.795.992
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2023	3.035.537.853.949	122.847.529	3.468.115.780	3.039.128.817.258
Khấu hao trong năm	392.660.414.541	-	782.232.726	393.442.647.267
Tăng do hợp nhất công ty con	271.185.467.439	-	-	271.185.467.439
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	(1.916.155.979)	(2.016.155.979)
Tại ngày 31/12/2023	3.699.383.735.929	22.847.529	2.334.192.527	3.701.740.775.985
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	6.802.413.979.840	710.301.471	4.415.541.856	6.807.539.823.167
Tại ngày 31/12/2023	16.372.107.253.818	1.160.301.471	1.582.464.718	16.374.850.020.007

(i) Đây là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23)

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 16.372.107.253.818 đồng và 8.784.007.279.893 đồng.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.129.244.023.235 đồng và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 1.554.447.842.158 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

a. Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.373.568.383.641 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T số 14/HĐ.BOT-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang và các phụ lục hợp đồng. Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022. Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B.O.T năm 2019, Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm là 30,18%. Tỷ lệ khấu hao này có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi quyết toán giá trị đầu tư vào dự án được Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp thuận hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án.

Tại ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("Công ty dự án"), Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng thêm 691.728.230.913 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 13 năm 6 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

b. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 3.540.763.265.063 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2021. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 17 năm 9 tháng. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 13,426%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**c. Dự án Mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh**

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh. Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 35% và sẽ được điều chỉnh phù hợp sau khi có quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế và đăng ký tỷ lệ với cơ quan thuế. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước.

d. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương, đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 698.258.877.278 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006. Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011. Theo hợp đồng B.O.T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 7,77%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

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

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

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.488.747.655.945 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 1 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (*thuyết minh bên dưới*) theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính. Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036. Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 12%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận** (tiếp theo)

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 12,28%. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh và đăng ký lại khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế.

f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và tỉnh Bến Tre. Nguyên giá của tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2016. Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 23% doanh thu thu phí của dự án. Tỷ lệ khấu hao có thể được điều chỉnh khi phương án tài chính của dự án thay đổi theo dòng tiền thu phí do cập nhật lưu lượng xe thực tế lưu thông trên tuyến đường.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (chi tiết xem tại *Thuyết minh V.21*).

Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý*Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm*

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T theo hợp đồng ký ngày 8 tháng 12 năm 2008 giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn dự án này trong quý 3 năm 2023 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 574.796.181.077 đồng.

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới

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

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng (ii) VND	Bãi giữ xe VND	Trung tâm thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	5.836.987.368	752.479.610.012	65.440.029.824	94.797.672.291	19.974.275.809	938.528.575.304
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	2.581.981.178	655.707.919	817.485.213	4.055.174.310
Tăng trong năm	-	36.489.256.576	-	467.013.011	-	36.956.269.587
Tăng khác	-	52.400.000	66.924.388.114	-	-	66.976.788.114
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(80.661.775.390)	-	(80.661.775.390)
Tại ngày 31/12/2023	5.836.987.368	789.021.266.588	134.946.399.116	15.258.617.831	20.791.761.022	965.855.031.925
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	839.830.635	31.353.317.084	281.061.991	72.124.758	86.124.575	32.632.459.043
Khấu hao trong năm	-	25.471.752.614	3.155.816.758	3.813.388.958	548.409.370	32.989.367.700
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	-	-	(3.384.160.112)	-	(3.384.160.112)
Tại ngày 31/12/2023	839.830.635	56.825.069.698	3.436.878.749	501.353.604	634.533.945	62.237.666.631
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	4.997.156.733	721.126.292.928	65.158.967.833	94.725.547.533	19.888.151.234	905.896.116.261
Tại ngày 31/12/2023	4.997.156.733	732.196.196.890	131.509.520.367	14.757.264.227	20.157.227.077	903.617.365.294

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 đường D2, phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 1 năm 2056). Công ty đã sử dụng lô đất này để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.21).

(ii) Cao ốc và nhà văn phòng của Công ty bao gồm:

- Tòa nhà Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4 năm 2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nhà văn phòng làm việc tại phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi với diện tích đất 3.942 m², thời hạn sử dụng là 35 năm (đến hết ngày 10 tháng 02 năm 2059).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.

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

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	31.761.860.370	92.255.510.579
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	44.470.654.300	26.193.240.106
(Lỗ)/lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	(12.708.793.930)	66.062.270.473

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	387.553.430.120	384.394.855.133
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	63.906.853.818	63.905.293.818
Các dự án khác	95.413.727.251	87.474.286.005
Cộng	546.874.011.189	535.774.434.956

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

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	535.774.434.956	2.118.438.822.340
Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	417.645.046.815	195.037.328.873
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(335.672.062.167)	(97.303.061.335)
Chuyển sang hàng tồn kho	(32.353.333.219)	(52.540.813.161)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(14.937.069.698)	(26.019.004.738)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.055.174.310)	-
Chuyển sang chi phí trả trước	(20.105.890)	(11.798.034.134)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.437.415.993)	(1.590.040.802.889)
Giảm khác	(15.070.309.305)	-
Số dư cuối năm	546.874.011.189	535.774.434.956

(i) Phát sinh giảm trong năm là giá trị tài sản của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn tại ngày thoái vốn (xem thêm tại Thuyết minh V.23).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (i)	24.003.000	615.576.040.000	800.051.070.776	-	24.003.000	615.576.040.000	800.051.070.776	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	18.367.000	394.770.802.091	371.013.400.000	(23.757.402.091)	-	-	-	-
Cộng		1.010.346.842.091	1.171.064.470.776	(23.757.402.091)		615.576.040.000	800.051.070.776	-

(i) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia, công ty con do CII sở hữu 100%, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phiếu này với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng trong năm	(23.757.402.091)	-
Số dư cuối năm	(23.757.402.091)	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	790.453.938.328	37.225.523.694	681.675.453.790	98.609.237.875
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	-	831.072.077.286	38.094.933.546
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (i)	-	-	103.344.000.000	109.508.893.389
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku (i)	-	-	44.100.000.000	(44.100.000.000)
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (i)	-	-	4.298.086.861	(4.298.086.861)
Cộng	790.453.938.328	37.225.523.694	1.664.489.617.937	197.814.977.949
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ		827.679.462.022		1.862.304.595.886

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	1.862.304.595.886	993.733.494.108
Thay đổi trong năm	(1.034.625.133.864)	868.571.101.778
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	(20.379.128.622)	75.808.265.677
<i>Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>51.860.871.378</i>	<i>106.768.265.677</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(72.240.000.000)</i>	<i>(30.960.000.000)</i>
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	108.778.484.538	105.638.540.534
Tái cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	(890.248.035.938)	-
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(184.306.453.842)	-
Giảm khác	(48.470.000.000)	-
Giảm do thanh lý một phần khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết	-	(210.300.076.859)
Thoái vốn Công ty NBB từ công ty con thành công ty liên kết	-	897.424.372.226
Giá trị ghi nhận cuối năm	827.679.462.022	1.862.304.595.886

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh I - Cấu trúc doanh nghiệp, trong năm, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn trong SII. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường (xem Thuyết minh V.13.c). Theo đó, toàn bộ các công ty liên kết của SII không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng 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	13.011.570.000	(16.688.430.000)	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)
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 TNHH Vật liệu Xây dựng SG		1.000.000.000		(1.000.000.000)		1.000.000.000		(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	6.600	98.101.183	111.540.000	-		-		-
Công ty Cổ phần B.O.O Nước Thủ Đức (i)		-		-	409.114	143.153.395.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City (i)		-		-	2.040.000	20.400.000.000		-
Cộng		243.589.711.183		(22.688.430.000)		407.045.005.000		(22.688.430.000)

(i) Đây là các khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(22.688.430.000)	(24.688.430.000)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	2.000.000.000
Số dư cuối năm	(22.688.430.000)	(22.688.430.000)
d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	9.595.478.187	12.867.444.003
b. Dài hạn		
Trái phiếu	151.000.000.000	173.000.000.000
Tổng cộng	160.595.478.187	185.867.444.003

Đầu tư trái phiếu của Công ty cuối kỳ bao gồm các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất được hưởng trong năm từ 6,5%/năm đến 12%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (xem thêm tại thuyết minh V.21).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại**

	Lãi vốn chủ sở hữu dự án B.O.T (i) VND	Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con tại ngày mua (ii) VND	Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết VND	Các khoản lãi/(lỗ) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất VND	Cộng VND
a. Tài sản thuế hoãn lại					
Tại ngày 01/01/2022	280.367.346.734	-	-	49.537.988.634	329.905.335.368
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	18.164.298.526	-	-	31.422.160.505	49.586.459.031
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	3.694.059.626	3.694.059.626
Tăng/giảm khác	-	-	-	619.725.000	619.725.000
Tại ngày 01/01/2023	262.203.048.208	-	-	13.802.043.503	276.005.091.711
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.315.196.386	-	-	7.827.064.807	28.142.261.193
Tại ngày 31/12/2023	241.887.851.822	-	-	5.974.978.696	247.862.830.518
b. Thuế hoãn lại phải trả					
Tại ngày 01/01/2022	-	51.473.312.624	19.568.318.686	36.456.958.486	107.498.589.796
Thuế suất thuế TNDN	N/A	20%	20%	20%	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(17.346.059.167)	15.530.788.396	3.683.665.621	1.868.394.850
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	(786.852.028)	(786.852.028)
Tại ngày 01/01/2023	-	34.127.253.457	35.099.107.082	39.353.772.079	108.580.132.618
Thuế suất thuế TNDN	N/A	20%	20%	20%	20%
Tăng do hợp nhất công ty con trong năm	-	138.345.646.183	-	-	138.345.646.183
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	(5.292.136.687)	(21.849.107.082)	(6.788.622.854)	(33.929.866.623)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	-	(13.250.000.000)	-	(13.250.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	-	167.180.762.953	-	32.565.149.225	199.745.912.178
Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất					(5.787.605.430)

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

(i) Đây là số dư thuế hoãn lại phải trả của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ được ghi nhận trong giai đoạn đầu tư sẽ được giảm trừ vào doanh thu thu phí của dự án khi dự án đi vào hoạt động. Công ty thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với giá trị lãi vốn chủ đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong suốt thời gian đầu tư và sẽ được thu hồi dần trong suốt thời gian thu phí hoàn vốn tương ứng với giá trị giảm dần của lãi bảo toàn vốn chủ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư lãi bảo toàn vốn chủ còn được khấu trừ trong tương lai là 1.209.439.259.143 đồng (*chi tiết xem tại thuyết minh V.5*), tương ứng số thuế còn được khấu trừ là 241.887.851.829 đồng.

(ii) Số dư cuối năm là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh sau:

- Chênh lệch phát sinh khi đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận tại ngày hợp nhất kinh doanh (*xem thêm tại Thuyết minh V.15*). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của phần nguyên giá tăng thêm là 678.918.448.859 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 135.783.689.772 đồng và sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm do đánh giá lại.
- Chênh lệch phát sinh khi đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG vào ngày hợp nhất kinh doanh. Khoản thuế thu nhập hoãn lại này được giảm trừ trực tiếp vào khoản lãi phát sinh từ giao dịch mua rẻ mà không được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của phần nguyên giá tăng thêm là 156.985.365.905 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 31.397.073.181 đồng và sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm do đánh giá lại.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận. Giao dịch hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày năm quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh cho giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	476.822.546.952	-	476.822.546.952
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	133.760.290.764	-	133.760.290.764
Các tài sản ngắn hạn khác	7.824.846.407	-	7.824.846.407
Các khoản phải thu dài hạn	20.295.000.000	-	20.295.000.000
Tài sản cố định hữu hình	662.730.913	-	662.730.913
Tài sản cố định vô hình	8.941.282.089.379	691.728.230.913	9.633.010.320.292
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.605.678.291	-	21.605.678.291
Chi phí trả trước dài hạn	660.156.073.820	-	660.156.073.820
Phải trả người bán ngắn hạn	(387.908.763.447)	-	(387.908.763.447)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(15.963.657.237)	-	(15.963.657.237)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(8.022.035.619.800)	-	(8.022.035.619.800)
Các khoản phải trả khác	(92.458.791.455)	-	(92.458.791.455)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(138.345.646.183)	(138.345.646.183)
Giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được	1.884.802.715.351	553.382.584.730	2.304.425.009.317
Tổng giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh			2.302.710.580.489
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			253.486.751.025
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần			2.556.197.331.514
Lợi thế thương mại			251.772.322.197

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (TLMT) chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có giá thị trường để xác định giá trị hợp lý. Công ty đã áp dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 để đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty TLMT tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, giá trị được xác định là 15.833 đồng/cổ phần. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là bằng chứng tin cậy và được sử dụng để làm cơ sở đánh giá giá trị hợp lý của Công ty TLMT cũng như giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua.

Biến động của lợi thế thương mại trong năm

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2023	2.532.312.451.276
Hợp nhất kinh doanh trong năm	251.772.322.197
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(481.317.154.978)
Lợi thế thương mại phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	(15.152.783.628)
Tại ngày 31/12/2023	2.287.614.834.867
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2023	1.661.338.924.099
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	213.725.085.738
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(390.547.745.557)
Tại ngày 31/12/2023	1.484.516.264.280
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2023	870.973.527.177
Tại ngày 31/12/2023	803.098.570.587

(i) Đây là lợi thế thương mại chưa phân bổ hết của các công ty con thoái vốn trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	111.334.416.812	111.334.416.812	7.842.156.675	7.842.156.675
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	71.877.933.336	71.877.933.336	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	8.388.347.451	8.388.347.451	113.365.531.084	113.365.531.084
Các đối tượng khác	395.465.106.557	395.465.106.557	352.412.772.591	352.412.772.591
Cộng	587.065.804.156	587.065.804.156	473.620.460.350	473.620.460.350

Trong đó, phải trả người bán là bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	17.570.498	17.570.498	-	-
------------------------------------	------------	------------	---	---

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	153.136.300.816	924.501.569.613
Người mua là bên liên quan (*)	67.299.467.923	556.471.357.384
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	40.262.121.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	26.650.301.586	-
Các khách hàng khác	62.342.374.344	42.528.511.506
Cộng	349.690.565.769	1.523.501.438.503

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	67.299.467.923	556.471.357.384
------------------------------------	----------------	-----------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (i) VND	31/12/2023 VND
a. Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng	1.836.246.440	1.059.348.384	1.841.860	-	288.874.146	489.865.770
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.605.357.916	7.450.757.630	-	-	9.837.859.088	1.316.741.198
Thuế thu nhập cá nhân	-	20.341.511	19.180.250	149.147.057	-	147.985.796
Các khoản khác	582.573.797	-	22.000.000	-	-	604.573.797
Cộng	21.024.178.153	8.530.447.525	43.022.110	149.147.057	10.126.733.234	2.559.166.561
b. Phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	16.657.445.108	150.938.694.490	160.550.657.651	4.272.654.174	915.219.355	10.402.916.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.292.678.543	62.194.139.555	108.167.000.650	1.575.846.916	970.430.949	48.925.233.415
Thuế thu nhập cá nhân	7.242.921.811	19.249.369.284	18.228.312.199	-	207.515.339	8.056.463.557
Thuế nhà thầu	-	3.169.531.883	3.169.531.883	-	-	-
Các khoản khác	1.651.434.426	11.515.274.888	6.342.728.470	-	1.878.680.529	4.945.300.315
Cộng	119.844.479.888	247.067.010.100	296.458.230.853	5.848.501.090	3.971.846.172	72.329.914.053

(i) Đây là khoản thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi tại ngày thoái vốn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	86.133.335.975	56.014.748.219
Chi phí thi công công trình	65.994.142.851	49.025.768.039
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	24.176.807.293	7.841.852.314
Cộng	176.304.286.119	112.882.368.572

20. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.470.361.302.902	1.489.506.838.337
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	202.182.415.254	3.847.828.844
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	196.109.848.339	318.339.886.429
Quỹ bảo trì chung cư	101.080.393.513	75.211.192.329
Các khoản thu hộ	22.838.532.484	25.203.871.036
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	8.055.500.245	161.456.244.953
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.681.491.615	53.533.177.889
Cộng	2.036.309.484.352	2.127.099.039.817
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	1.150.000.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh VII.7)	242.557.500.000	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	20.445.300.928	1.802.777.820
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536.091.258	8.536.091.258
Cộng	2.279.028.892.186	1.160.338.869.078
Tổng cộng	4.315.338.376.538	3.287.437.908.895

Trong đó, phải trả khác là bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.061.061.615.770	1.219.986.684.469
------------------------------------	-------------------	-------------------

(i) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng 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; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		Phát sinh trong năm			01/01/2023		
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Ngân hàng								
HDBank	983.500.000.000	983.500.000.000	3.000.500.000.000	2.467.000.000.000	-	-	450.000.000.000	450.000.000.000
Ngân hàng								
Vietinbank	356.993.000.000	356.993.000.000	489.962.471.045	287.236.686.325	-	18.922.956.380	173.190.171.660	173.190.171.660
Ngân hàng BIDV	184.067.137.311	184.067.137.311	286.558.075.849	408.344.112.679	-	11.694.773.979	317.547.948.120	317.547.948.120
Ngân hàng								
TPBank	49.113.494.317	49.113.494.317	99.613.494.317	50.500.000.000	-	-	-	-
Các công ty chứng khoán	123.083.150.107	123.083.150.107	103.700.565.083	5.433.699.044	-	-	24.816.284.068	24.816.284.068
Vay các cá nhân và tổ chức khác	315.370.953.452	315.370.953.452	123.377.344.368	128.027.774.997	15.963.657.237	291.093.110.068	595.150.836.912	595.150.836.912
Vay các bên liên quan (*)	-	-	1.021.578.007.198	1.068.708.543.341	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	1.142.284.869.643	1.142.284.869.643					424.664.882.923	424.664.882.923
Trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	1.693.834.030.050	1.693.834.030.050				35.099.231.014	3.133.711.254.267	3.133.711.254.267
Cộng	4.848.246.634.880	4.848.246.634.880	5.125.289.957.860	4.415.250.816.386	15.963.657.237	356.810.071.441	5.166.411.914.093	5.166.411.914.093

(*) Chi tiết vay các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	997.781.007.198	997.781.007.198	-	-	-	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	-	23.797.000.000	70.927.536.143	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143
Cộng	-	-	1.021.578.007.198	1.068.708.543.341	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	983.500.000.000	Dưới 12 tháng	Trước ngày 22/3/2024	11,00% - 13,50%	- Thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đã tài trợ cho các dự án công ty đang đầu tư và khai thác.	Đảm bảo bằng cổ phiếu, cổ phần của một số công ty trong tập đoàn; quyền từ một số dự án bất động sản của Công ty và các bên liên quan; tiền gửi có kỳ hạn giá trị 500 triệu đồng.
Ngân hàng Vietinbank	179.968.000.000	12 tháng	19/01/2024	7,50% - 9,50%	Bổ sung vốn lưu động.	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; Quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.
	100.000.000.000	12 tháng	19/07/2024	9,50%	Bổ sung vốn lưu động.	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 100 tỷ đồng.
	51.000.000.000	12 tháng	15/11/2024	8,40%	Bổ sung vốn lưu động.	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 51 tỷ đồng.
	26.025.000.000	6 tháng	23/02/2024	8,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City.
	356.993.000.000					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	
Ngân hàng BIDV	179.905.498.087	8 tháng	Theo từng khế ước	8,20% 10,40%	-	Bổ sung vốn lưu động.	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); Một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; Quyền đòi nợ các khoản phải thu đã Đảm bảo với ngân hàng; Các khoản tiền gửi có kỳ hạn; Cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn.
	4.161.639.224	5 tháng	24/04/2024	7.2%		Bổ sung vốn lưu động.	Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 1 tỷ đồng.
	184.067.137.311						
Ngân hàng TPBank	49.113.494.317	6 tháng	11/01/2024	9,00%		Thực hiện tạm ứng hợp đồng thi công công trình	3 tầng thương mại dịch vụ ở Block B, tòa nhà Carina Plaza thuộc sở hữu của Công ty.
Vay các công ty chứng khoán, các cá nhân và tổ chức khác	438.454.103.559	Dưới 12 tháng		5,00% 12,00%	-	Bổ sung vốn lưu động.	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	31/12/2023			Phát sinh trong năm			01/01/2023	
	Giá trị	Giá trị có khả	Vay trong năm	Thanh toán	Tăng do hợp	Giảm do thoái	Giá trị	Giá trị có khả
	VND	năng thanh toán		trong năm	nhất công ty con	vốn công ty con		VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	12.987.662.942.145	12.987.662.942.145	11.137.517.744.646	8.423.553.372.804	5.149.758.403.417	489.316.837.026	6.330.676.990.632	6.330.676.990.632
Ngân hàng								
Vietcombank	9.157.431.113.788	9.157.431.113.788	9.302.431.113.788	145.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng								
VPBank	1.728.000.000.000	1.728.000.000.000	1.728.000.000.000	-	-	-	-	-
Ngân hàng								
Vietinbank	1.189.801.620.354	1.189.801.620.354	-	7.484.786.625.578	5.042.476.000.001	488.217.606.012	4.120.329.851.943	4.120.329.851.943
Ngân hàng BIDV	1.189.119.505.691	1.189.119.505.691	-	125.064.000.000	-	-	1.314.203.505.691	1.314.203.505.691
Ngân hàng								
TPBank	434.802.685.355	434.802.685.355	5.195.788.463	102.486.936.560	-	-	532.093.833.452	532.093.833.452
Vay các cá nhân và								
tổ chức khác	430.792.886.600	430.792.886.600	101.890.842.395	139.848.286.514	107.282.403.416	-	361.467.927.303	361.467.927.303
Vay các bên liên								
quan (*)	-	-	-	416.063.100.930	-	-	416.063.100.930	416.063.100.930
Ngân hàng								
HDBank	-	-	-	9.734.806.222	-	-	9.734.806.222	9.734.806.222
Ngân hàng ADB	-	-	-	549.617.000	-	1.099.231.014	1.648.848.014	1.648.848.014
Trừ: Số phải trả								
trong 12 tháng tới	(1.142.284.869.643)	(1.142.284.869.643)					(424.864.882.923)	(424.864.882.923)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	31/12/2023		Phát sinh trong năm				01/01/2023	
	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Giá trị VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu phát hành	1.049.970.995.727	1.063.870.000.000	29.350.624.704	3.504.453.000.000	-	(35.099.231.014)	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000
Trái phiếu CI012029_G	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	-	-	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	587.389.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	-	-	576.946.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	498.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	496.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-	489.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIH42013	28.696.682.411	28.870.000.000	3.339.134.147	343.453.000.000	-	-	368.810.548.264	372.323.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	-	-	539.583.333	1.850.000.000.000	-	-	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	-	-	426.666.667	800.000.000.000	-	-	799.573.333.333	800.000.000.000
Trái phiếu CIH-H-20-23-006	-	-	2.146.059.229	511.000.000.000	-	-	508.853.940.771	511.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.693.834.030.050)	(1.705.000.000.000)				(35.099.231.014)	(3.133.711.254.267)	(3.161.000.000.000)
Cộng vay và nợ dài hạn	14.037.633.937.872	14.051.532.942.145	11.166.868.369.350	11.928.006.372.804	5.149.758.403.417	454.217.606.012	9.415.873.137.438	9.442.999.990.632
(*) Chi tiết vay bên liên quan								
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-	416.063.100.930	-	-	416.063.100.930	416.063.100.930

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Lịch thanh toán của các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	1.142.284.869.643	424.864.882.923
Trong năm thứ hai	1.493.211.100.284	1.181.424.928.383
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.747.392.872.872	2.435.376.807.719
Sau năm năm	7.747.058.968.989	2.713.875.254.530
	14.129.947.811.788	6.755.541.873.555
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.142.284.869.643)	(424.864.882.923)
Cộng	12.987.662.942.145	6.330.676.990.632

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	1.705.000.000.000	3.161.000.000.000
Trong năm thứ hai	28.870.000.000	1.590.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	575.000.000.000	372.323.000.000
Sau năm năm	460.000.000.000	1.150.000.000.000
	2.768.870.000.000	6.273.323.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.705.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(13.899.004.273)	(27.126.853.194)
Cộng	1.049.970.995.727	3.085.196.146.806

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietcombank	5.036.476.000.000	Tối đa 144 tháng, không vượt quá ngày 09/01/2035		Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,55%		- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng B.O.T; - Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các Cổ đông góp vốn trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; - Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; - Cam kết bảo lãnh của Công ty và Công ty CII B&R cam kết trả nợ thay cho Công ty trong trường hợp các Cổ đông góp vốn không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty.
	1.900.000.000.000	Tối đa 168 tháng, không vượt quá 6 tháng trước khi kết thúc dự án		Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,55%	Đầu tư vào dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	
	2.220.955.113.788	7 năm	29/11/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,7% - 9,5%	Đầu tư vào Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	9.157.431.113.788					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	714.000.000.000	8 năm	25/12/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10,8%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác.	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội; và Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn.
	414.000.000.000	7 năm	30/06/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác.	Dòng tiền thu phí từ Dự án mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận; và 100% phần vốn góp của công ty CII B&R tại Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận.
	600.000.000.000	7 năm	25/03/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 11%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác.	Dòng tiền thu phí từ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận.
	1.728.000.000.000					

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietinbank	1.189.801.620.354	15 năm	13/02/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 10,5%	Đầu tư Dự án mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T, giai đoạn 2.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
Ngân hàng BIDV	635.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,25% - 10,4%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	553.120.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,8% - 10,9%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên.	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	1.189.119.505.691					
Ngân hàng TPBank	86.666.666.670	9 năm	27/01/2030	10,5% - 13,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp của Công ty SII trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank (tiếp theo)	323.682.300.319	8 năm	29/07/2028	Thả nổi, lãi suất trong năm là 11,65% - 13,05%	Đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận.	Số dư của năm khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản: Quyền thu phí dự án "Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương"; toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình; toàn bộ cổ phần của Công ty CIIBR tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
	14.042.187.500	5 năm	23/09/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 11,65% - 12,50%	Tài trợ kinh phí trung tu đường ĐT741 tỉnh Bình Dương	
	10.411.530.866	5 năm	26/04/2026	Thả nổi, lãi suất trong năm là 11,65% - 13,20%	Tài trợ kinh phí cải tạo nâng cấp cầu Phước Hoà cũ.	
	434.802.685.355					
Vay các cá nhân và tổ chức khác	430.792.886.600	Dưới 3 năm		5,00% - 13,50%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh.	Không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CIIBOND2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. 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 CI42013 (mã cũ: CI_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

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

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chuyển đổi đợt 6 cho 343.453 trái phiếu với tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi 343.453.000.000 đồng thành 34.345.300 cổ phiếu với giá chuyển đổi 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Như vậy tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 365.006, tương đương tổng mệnh giá là 365.006.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.196.661 cổ phiếu.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung về tài sản đảm bảo**

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:

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000	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:

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	52.310.762	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	45.512.000	42.511.432
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	13.333.180	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	184.998.000	184.998.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Đan Kìa	9.000.000	9.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp	10.320.000	10.320.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	32.654.750
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	-	9.180.000
Cộng	315.473.942	429.561.296

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	426.449.919.416	(1.027.507.990.369)	6.660.084.447	259.532.482.300	2.325.716.631.161	3.554.879.654.735	8.378.778.491.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	695.146.941.142	165.401.340.198	860.548.281.340
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	-	-	18.310.000.000
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	(77.846.872.566)	(41.555.550.774)	(119.402.423.340)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(137.209.690.294)	(137.209.690.294)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	5.515.093.728	(15.394.523.868)	(9.729.736.705)	(19.609.166.845)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(475.690.199.311)	(618.325.595.406)	(1.094.015.794.717)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.285.024.646)	2.426.268.467	141.243.821
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	560.590.824.176	(737.021.149.571)	6.660.084.447	265.047.576.028	2.449.646.951.912	2.915.886.690.221	8.301.006.107.213

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	2.840.195.130.000	560.590.824.176	(737.021.149.571)	6.660.084.447	265.047.576.028	2.449.646.951.912	2.915.886.690.221	8.301.006.107.213
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	178.239.051.119	191.713.219.462	369.952.270.581
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	-	-	343.453.000.000
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	253.486.751.025	253.486.751.025
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Lợi thế thương mại phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(15.152.783.628)	(15.152.783.628)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(323.558.280.800)	(437.166.086.000)
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	35.024.362.853	(73.541.008.991)	(3.191.856.869)	(41.708.503.007)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	(833.392.547.407)	(833.392.547.407)
Tặng(giảm) khác	-	-	-	-	-	(2.334.495.258)	(182.486.768)	(2.516.982.026)
Tại ngày 31/12/2023	3.183.648.130.000	387.336.668.802	-	6.660.084.447	300.071.938.881	2.438.402.693.582	2.189.208.705.236	8.505.328.220.948

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	252.222.143

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ chi trả 4%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng).

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1 - Cấu trúc Công ty, trong năm Công ty đã thực hiện thoái vốn tại một số công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát. Ảnh hưởng của các giao dịch này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn

Tại ngày thoái vốn, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi số VND
Tiền	15.289.581.541
Các khoản tương đương tiền	2.550.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.000.000.000
Các tài sản ngắn hạn khác	134.008.877.895
Tài sản cố định hữu hình	1.646.636.344.503
Tài sản cố định vô hình	2.108.444.412
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.437.415.993
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	200.612.101.974
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	143.153.395.000
Tài sản dài hạn khác	12.635.966.650
Lợi thế thương mại	9.656.447.106
Nợ ngắn hạn khác	(111.116.684.005)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(345.115.297.462)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(454.217.606.012)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.250.000.000)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(833.392.547.407)
Tài sản thuần có thể xác định được	431.976.440.188
Giá trị ghi số còn lại của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	118.528.525.020
Lợi thế thương mại còn lại	72.124.639.280
Giá chuyển nhượng	529.528.790.000
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	143.956.235.552

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Ảnh hưởng của các giao dịch thoái vốn công ty con** (tiếp theo)**Thoái vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi**

Tại ngày thoái vốn báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tiền	66.124.982
Các tài sản ngắn hạn khác	103.741.611.603
Phải thu dài hạn khác	2.039.959.629
Tài sản cố định hữu hình	1.760.551.091
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.400.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	9.823.585.443
Nợ ngắn hạn khác	(45.139.138.222)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(11.694.773.979)
Phải trả dài hạn khác	(8.697.920.547)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(27.300.000.000)
Tài sản thuần có thể xác định được	45.000.000.000
Giá chuyển nhượng	85.000.000.000
Lợi thế thương mại còn lại	8.988.323.035
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	31.011.676.965

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thu phí giao thông	1.687.046.307.620	1.444.794.518.426
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.138.899.109.626	3.656.982.865.259
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	162.941.558.733	427.929.552.643
Doanh thu cung cấp nước sạch	112.576.146.416	216.260.524.436
Doanh thu bán hàng	61.896.616.061	76.646.227.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.109.140.340	70.701.056.447
Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.847.684.887	8.375.832.594
	3.195.316.563.683	5.901.690.577.210
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(105.606.623.638)	(106.692.788.920)
Hàng bán bị trả lại	-	(47.007.120.000)
	(105.606.623.638)	(153.699.908.920)
Doanh thu thuần	3.089.709.940.045	5.747.990.668.290

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	36.115.169.488	65.122.539.118
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	18.282.411.593	291.472.241.291
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	13.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	318.181.819	-
Cộng	67.915.762.900	356.594.780.409

2. Giá vốn hàng bán

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	526.589.994.874	530.019.299.343
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.010.274.582.161	3.085.401.410.006
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	186.400.298.914	434.674.090.088
Giá vốn cung cấp nước sạch	116.250.938.106	227.323.505.465
Giá vốn hàng đã bán	58.449.963.051	78.612.760.466
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	26.655.388.642	42.341.896.858
Giá vốn lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	2.742.449.838	5.650.396.327
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.277.615.278	-
Cộng	1.934.641.230.864	4.404.023.358.553

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	796.041.367.819	659.351.298.756
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh khi nắm quyền kiểm soát (Thuyết minh V.15)	331.137.608.472	-
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	296.244.308.851	810.037.430.235
Cổ tức, lợi nhuận được chia	83.695.192.000	46.325.755.176
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	16.315.734.081	5.839.359.419
Doanh thu tài chính khác	1.323.510.330	417.798.478
Cộng	1.524.757.721.553	1.521.971.642.064

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

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	215.608.223.414	254.103.893.807
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	153.115.230.641	123.717.805.347
Công ty Cổ phần Đầu tư nước Tân Hiệp	72.240.000.000	30.980.000.000
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	1.238.597.260	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	537.553.001	402.497.263
Cộng	442.739.604.316	409.184.196.417

4. Chi phí tài chính

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn	1.314.472.998.728	1.119.155.480.993
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	114.242.000.000	95.150.707.943
Phí cam kết rút vốn	87.082.951.501	14.012.375.867
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	82.844.267.995	122.812.888.134
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	26.333.201.153	-
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	23.757.402.091	-
Chi phí tài chính khác	11.524.112.416	7.816.362.666
Cộng	1.660.256.933.884	1.358.947.815.603

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	145.242.182.726	120.722.128.407
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.619.785.273	5.429.698.470
Cộng	146.861.967.999	126.151.826.877

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí thu phí tự động không dừng	39.828.768.453	36.470.672.168
Chi phí nhân viên	17.578.990.813	25.970.396.562
Chi phí vận hành trạm thu phí	12.394.161.765	-
Chi phí môi giới, hoa hồng	1.859.961.041	1.901.801.852
Chi phí khấu hao tài sản cố định	263.800.710	527.601.421
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	8.006.023.966	11.995.233.529
Cộng	79.931.706.748	76.865.705.532

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 VND	2022 VND
Phân bổ lợi thế thương mại	213.725.085.738	235.186.040.922
Chi phí nhân viên quản lý	77.147.164.031	94.356.823.742
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	2.807.904.116	2.489.347.571
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	32.491.679.233	17.135.141.991
Thuế, phí và lệ phí	928.680.993	728.033.326
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	97.113.985.909	70.286.225.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.550.103.117	23.536.022.611
Chi phí bằng tiền khác	10.609.762.432	18.258.032.029
Cộng	468.374.365.569	461.975.667.642

7. Thu nhập khác

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	8.026.619.320	2.055.104.937
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	580.353.418	100.518.272
Thu nhập khác	536.976.792	7.416.712.606
Cộng	9.143.949.530	9.572.335.815

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí đầu tư dự án không có khả năng thu hồi	15.070.309.305	-
Chi phí bồi thường hộ dân do ảnh hưởng khi thi công dự án B.O.T	5.919.567.461	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	5.580.954.716	2.671.826.292
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	101.773.351
Các khoản chi phí khác	6.505.772.048	9.441.802.490
Cộng	33.076.603.530	12.215.402.133

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2023 VND	2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	62.786.530.510	126.980.452.275
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	446.250	2.331.374.887
Cộng	62.786.976.760	129.311.827.162

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

	2023			2022		
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	777.682.753.741	(350.731.111.830)	426.951.641.911	583.151.384.266	458.163.578.117	1.041.314.962.383
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(107.091.993.413)	485.174.027.177	378.082.033.765	4.250.983.407	176.293.052.819	180.544.036.226
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)	2.668.947.284	256.084.649.705	258.753.596.990	1.628.000.438	278.932.202.958	280.560.203.396
Lãi chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con	-	(331.137.608.472)	(331.137.608.472)	-	-	-
Phân bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	240.185.769.172	240.185.769.172	-	235.186.040.922	235.186.040.922
Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	-	-	-	3.171.685.453	3.171.685.453
Lỗ/(lãi) từ công ty liên doanh, liên kết	-	20.379.128.622	20.379.128.622	-	(75.808.265.677)	(75.808.265.677)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(83.695.192.000)	(83.695.192.000)	-	(46.325.755.176)	(46.325.755.176)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)	(447.699.565)	(664.486.647.581)	(664.934.347.146)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	(106.760.940.697)	383.357.280.150	276.596.339.453	3.070.682.534	445.623.791.920	448.694.474.454
Thu nhập chịu thuế	670.590.760.328	134.442.915.347	805.033.675.675	587.402.367.673	634.456.630.936	1.221.858.998.609
Lỗ năm trước mang sang	(692.121.497)	-	(692.121.497)	-	-	-
Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt động	-	159.670.501.662	159.670.501.662	-	-	-
Thu nhập tính thuế	669.898.638.831	294.113.417.009	964.012.055.840	587.402.367.673	634.456.630.936	1.221.858.998.609
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	566.592.265.774	-	566.592.265.774	530.781.380.351	-	530.781.380.351
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	103.306.373.057	294.113.417.009	397.419.790.066	56.620.987.322	634.456.630.936	691.077.618.258
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	77.320.501.189	58.822.683.402	136.143.184.591	64.402.335.500	126.891.326.187	191.293.661.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (i)	(59.805.634.560)	-	(59.805.634.560)	(49.169.773.414)	-	(49.169.773.414)
Thuế TNDN được giảm 50% (j)	(5.837.366.294)	-	(5.837.366.294)	(3.977.618.710)	-	(3.977.618.710)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(7.713.653.227)	(7.713.653.227)	-	(11.165.817.288)	(11.165.817.288)
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	446.250	446.250	1.175.850.373	1.155.524.514	2.331.374.887
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.677.500.335	51.109.476.425	62.786.976.760	12.430.793.749	116.881.033.413	129.311.827.162

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T và một số dự án nhà máy nước của Công ty được hưởng ưu đãi thuế theo quy định của luật thuế TNDN hiện hành. Cụ thể, thu nhập phát sinh từ các dự án đầu tư này được hưởng mức thuế suất ưu đãi là 10% trong vòng 15 năm, miễn thuế trong vòng 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	178.239.051.119	695.146.941.142
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(19.598.206.843)	(34.757.347.057)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	158.640.844.276	660.389.594.085
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	271.967.549	249.406.541
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	583	2.648

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (chưa trừ lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua.

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	56.472.937.683	12.606.043.867
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	190.810.999.698	93.176.677.333
Sau năm năm	177.843.590.552	135.596.916.000
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	425.127.527.933	241.379.637.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành trên cả nước không có sự tương đồng khi phân tích theo khu vực địa lý.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 6 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; hoạt động kinh doanh hạ tầng nước; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cùng với một số dịch vụ khác.

Hoạt động cụ thể của từng bộ phận kinh doanh như sau:

- a) Hoạt động thu phí giao thông: Công ty thực hiện thu phí các phương tiện tham gia giao thông tại các trạm trên các tuyến đường được phép thu phí để hoàn vốn đầu tư vào các dự án như:
 - Trạm Cà Ná để hoàn vốn dự án đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận;
 - Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Bình Dương;
 - Trạm Cầu Rạch Miếu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miếu và mở rộng Quốc lộ 60;
 - Trạm Cầu Cổ Chiên để hoàn vốn đầu tư xây dựng Cầu Cổ Chiên;
 - Trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn.
 - Các trạm thu phí trên tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận để hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1.
- b) Hoạt động xây dựng, duy tu công trình: Thi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng và lắp đặt hệ thống đèn, điện chiếu sáng giao thông; duy tu, bảo dưỡng cầu đường.
- c) Hoạt động kinh doanh hạ tầng nước: cung cấp, lắp đặt các thiết bị ngành nước, xử lý và cung cấp nước sạch.
- d) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.
- e) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.
- f) Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh, thu hộ phí giao thông, cho thuê máy móc thiết bị, dịch vụ quản lý bất động sản...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 6 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, đầu tư công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	1.581.439.683.982	162.941.558.733	117.423.831.303	1.138.899.109.626	61.896.616.061	27.109.140.340	-	3.089.709.940.045
Cung cấp cho các bộ phận	-	182.083.186.456	-	6.796.872.288	-	67.946.549.424	(256.826.608.168)	-
Cộng	1.581.439.683.982	345.024.745.189	117.423.831.303	1.145.695.981.914	61.896.616.061	95.055.689.764	(256.826.608.168)	3.089.709.940.045
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	526.589.994.874	186.400.298.914	118.993.387.944	1.017.552.197.439	58.449.963.051	26.655.388.642	-	1.934.641.230.864
Cung cấp cho các bộ phận	-	103.326.210.804	-	-	-	60.006.007.679	(163.332.218.483)	-
Cộng	526.589.994.874	289.726.509.718	118.993.387.944	1.017.552.197.439	58.449.963.051	86.661.396.321	(163.332.218.483)	1.934.641.230.864
Lợi nhuận gộp bộ phận	1.054.849.689.108	55.298.235.471	(1.569.556.641)	128.143.784.475	3.446.653.010	8.394.293.443	(93.494.389.685)	1.155.068.709.181
Doanh thu hoạt động tài chính								1.524.757.721.553
Chi phí tài chính								1.600.256.933.884
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								(20.379.128.622)
Chi phí bán hàng								79.931.706.748
Chi phí quản lý doanh nghiệp								468.374.365.569
Thu nhập khác								9.143.949.530
Chi phí khác								33.076.603.530
Chi phí thuế TNDN hiện hành								62.786.976.760
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(5.787.605.430)
Tổng lợi nhuận sau thuế								369.952.270.581

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, đầu tư công trình VND	Kinh doanh hạ tầng nước VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần								
Cung cấp ra bên ngoài	1.338.101.729.506	427.929.552.643	224.636.357.030	3.609.975.745.259	76.646.227.405	70.701.056.447	-	5.747.990.668.290
Cung cấp cho các bộ phận	-	172.619.124.313	-	10.483.487.384	263.651.704	100.713.667.049	(284.079.930.450)	-
Cộng	1.338.101.729.506	600.548.676.956	224.636.357.030	3.620.459.232.643	76.909.879.109	171.414.723.496	(284.079.930.450)	5.747.990.668.290
Giá vốn								
Cung cấp ra bên ngoài	530.019.299.343	434.674.090.088	232.973.901.792	3.085.401.410.006	78.612.760.466	42.341.896.858	-	4.404.023.358.553
Cung cấp cho các bộ phận	-	91.968.433.524	-	-	263.651.704	70.739.468.333	(162.971.553.561)	-
Cộng	530.019.299.343	526.642.523.612	232.973.901.792	3.085.401.410.006	78.876.412.170	113.081.365.191	(162.971.553.561)	4.404.023.358.553
Lợi nhuận gộp bộ phận	808.082.430.163	73.906.153.344	(8.337.544.762)	535.057.822.637	(1.966.533.061)	58.333.358.305	(121.108.376.889)	1.343.967.309.737
Doanh thu hoạt động tài chính								1.521.971.642.064
Chi phí tài chính								1.358.947.815.603
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết								75.808.265.677
Chi phí bán hàng								76.865.705.532
Chi phí quản lý doanh nghiệp								461.975.667.642
Thu nhập khác								9.572.335.815
Chi phí khác								12.215.402.133
Chi phí thuế TNDN hiện hành								129.311.827.162
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								51.454.853.881
Tổng lợi nhuận sau thuế								860.548.281.340

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Ông Lê Vũ Hoàng
 Bà Trương Thị Ngọc Hải
 Ông Lê Quốc Bình
 Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm
 Ông Dương Trường Hải
 Ông Lê Toàn
 Ông Lưu Hải Ca
 Ông Nguyễn Văn Thành
 Bà Nguyễn Quỳnh Hương
 Ông Dương Quang Châu
 Bà Nguyễn Thị Thu Trà
 Ông Lê Trung Hiếu
 Ông Nguyễn Trường Hoàng
 Bà Trần Yên Vy
 Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)
 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
 Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh
 Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
 Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai (ii)
 Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia (ii)
 Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi (ii)
 Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN (ii)
 Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (ii)
 Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (ii)
 Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (ii)
 Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku (ii)

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành viên Hội đồng Quản trị
 Thành viên Hội đồng Quản trị
 Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
 Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
 Thành viên Hội đồng Quản trị
 Phó Tổng Giám đốc
 Phó Tổng Giám đốc
 Giám đốc dự án hạ tầng
 Giám đốc tài chính
 Giám đốc quản lý vốn
 Giám đốc phát triển dự án
 Giám đốc hành chính - Quản trị
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty con của công ty liên kết
 Công ty con của công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

(i) Các giao dịch với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh trước thời điểm Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận là Công ty con của Công ty.

(ii) Các Công ty này đã không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát. Các giao dịch với Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này là các giao dịch phát sinh kể từ thời điểm Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku không còn là Công ty con của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)

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:

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	204.010.000.000	286.266.082.192
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	352.000.000.000	126.875.226.668
Nhận tiền hỗ trợ vốn	995.931.692.130	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	922.066.790.178	4.988.352.208
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.356.821.068.493	86.000.000.000
Thu hồi hỗ trợ vốn	1.023.309.112.889	-
Chuyển nhượng Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	85.000.000.000	-
Mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000	-
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576	80.194.762.379
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Hỗ trợ vốn	20.200.000.000	165.500.000.000
Góp vốn	-	3.896.453.288
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143	98.613.059.753
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000	50.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp		
Nhận tiền cổ tức	72.240.000.000	30.960.000.000
Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn - Pleiku		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	15.885.943.562	4.400.000.000

Ngoài các giao dịch trên, trong năm Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy như sau:

- Bảo lãnh khoản vay trị giá 900 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ.
- Bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho khoản vay trị giá 686 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- Đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 411 tỷ đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bền liên quan** (tiếp theo)**Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm:**

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	983.036.080	700.000.000
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	842.602.353	-
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	-	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	702.168.627	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	702.168.627	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	702.168.627	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	1.198.768.627	83.600.000
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	702.168.627	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	-	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	-	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	246.650.588	236.000.000
Cộng		6.079.732.156	4.119.600.000
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	702.168.627	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Cộng		1.404.337.255	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.

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

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.835.000.000	2.799.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.435.000.000	4.124.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.145.000.000	2.084.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.272.270.000	450.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000	2.244.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	980.000.000	1.395.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	973.138.637	1.934.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	-	1.160.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	997.000.000	1.144.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	758.000.000	842.800.000
Cộng		13.030.408.637	18.176.800.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	2023 VND	2022 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
Cán trừ công nợ với giá mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)		
	1.081.324.936.079	-
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	343.453.000.000	18.310.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cán trừ công nợ	-	80.194.762.379
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	-	119.402.423.340
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	108.778.484.538	105.638.540.534
	108.778.484.538	225.040.963.874
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng và hợp nhất công ty con	1.110.886.705.429	496.250.648.187
Thu từ chuyển nhượng công ty liên doanh, liên kết	-	215.883.250.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	83.179.980.000	190.113.200.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.884.475.000
	1.194.066.685.429	1.036.131.573.187
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	563.766.994.197	413.465.165.558
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.740.801.835.024	3.755.704.326.103
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	242.557.500.000	-
	16.840.849.335.024	3.755.704.326.103
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	12.313.198.321.708	4.481.800.632.125
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	3.161.253.000.000	1.050.056.000.000
	15.474.451.321.708	5.531.856.632.125

(i) Trong năm, Công ty mua thêm 39% vốn cổ phần trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (Tuấn Lộc). Giá phí của cổ phần mua thêm được cán trừ với các khoản nợ phải thu từ Tuấn Lộc tại ngày mua. Do vậy, giao dịch này làm tăng một khoản đầu tư vào công ty con và giảm các khoản nợ phải thu tương ứng mà không được thể hiện vào dòng tiền đầu tư vào đơn vị khác trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm và các dòng tiền khác đối ứng.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**7. Thông tin bổ sung khác**

Trong năm, Công ty đã thực hiện chào bán 28.401.951 trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số tiền trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu là 242.563.125.234 đồng (trong đó 242.557.500.000 đồng cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua trực tiếp tại Tổ Chức Phát Hành (xem thêm tại thuyết minh V.20), 5.625.234 đồng lãi tiền gửi ngân hàng). Ngày 04 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được 1.449.757.800.000 đồng từ Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (đã trừ phí chuyển tiền 1.100.000 đồng) đối với số tiền mua trái phiếu mà cổ đông lưu ký đã nộp. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty đã kết thúc việc chào bán với kết quả là 28.130.689 trái phiếu chuyển đổi đã được đăng ký mua và nộp tiền. Tổng số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán là 2.813.068.900.000 đồng. Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký trái phiếu chuyển đổi tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ngày 22 tháng 02 năm 2024. Dự kiến trong tháng 02 năm 2024 đến tháng 03 năm 2024, trái phiếu chuyển đổi sẽ chính thức được niêm yết và chuyển giao trái phiếu cho trái chủ.


Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi chào bán như sau:

- Mã trái phiếu: CIH424002 (mã cũ CIH42301);
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu chào bán: 28.401.951;
- Đối tượng phát hành: (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25/01/2024
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn theo phương án phát hành:
 - Góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CIIB2024009 phát hành ngày 28 tháng 12 năm 2020 với số tiền là 500.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 phát hành ngày 13 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 590.000.000.000 đồng; và
 - Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ với số tiền là 523.068.900.000 đồng.

Mục đích sử dụng nguồn vốn trên đã được chấp thuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2023 (lần 2) số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 2 năm 2024 và Công ty đang tiếp tục xin ý kiến chấp thuận của bên thứ ba có thẩm quyền (Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, ...)



Lý Huỳnh Trúc Giang
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

**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 2023

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 - 65

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đề 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 2023.

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
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên

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
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
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 2023 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 2023 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 số 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.

Chức vụ, chữ ký và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Số: 1803/2024/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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 02 năm 2024, từ trang 4 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 của Kiểm toán viên

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 2023, 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 29 tháng 02 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.376.165.507.264	4.981.598.511.406
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	302.972.709.383	25.029.897.668
1. Tiền	111		302.972.709.383	25.029.897.668
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	162.953.400.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		180.209.442.091	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(17.256.042.091)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.807.649.774.385	4.627.793.477.229
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	56.997.622.851	109.923.455.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	462.920.380.000	462.850.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.200.114.878.403	2.284.670.459.424
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.108.831.804.675	1.782.347.309.785
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	95.785.706.307	315.684.905.265
1. Hàng tồn kho	141		103.063.321.585	315.684.905.265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7.277.615.278)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.803.917.189	13.090.231.244
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	2.647.187.993	8.492.953.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.137.518.392	4.477.370.460
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	19.210.804	119.906.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.960.838.596.178	11.928.747.528.991
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.854.543.229.344	4.348.284.491.733
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	701.060.124.930	1.322.113.008.436
II. Tài sản cố định	220		30.000.000	70.000.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	-
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.311.381.770)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	30.000.000	70.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.930.204.896)	(1.058.890.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	127.081.500.790	169.487.694.369
- Nguyên giá	231		130.219.216.255	169.869.547.748
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.137.715.465)	(381.853.379)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.344.742.774	8.413.682.524
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.344.742.774	8.413.682.524
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	6.962.141.072.100	7.396.872.516.525
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	5.203.826.424.373	5.685.669.223.146
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	1.486.413.366.544	1.486.413.366.544
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	242.589.711.183	242.491.610.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.12	51.000.000.000	101.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.698.051.170	5.619.143.840
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	7.493.705.881	3.523.489.014
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	204.345.289	2.095.654.826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		14.337.004.103.442	16.910.346.040.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

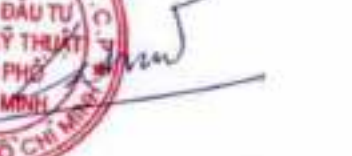
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.513.589.741.796	13.163.102.144.462
I. Nợ ngắn hạn	310		6.060.710.072.731	8.736.068.824.319
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.305.889.796	26.859.576.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	22.048.403.780	211.179.357.494
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	17.176.250.340	16.106.050.134
4. Phải trả người lao động	314		9.853.806.382	13.163.373.105
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	14.178.591.675	22.523.415.523
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	406.472.663.936	401.891.198.055
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	5.563.902.533.225	8.042.894.335.661
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.796.582.997	1.451.517.805
II. Nợ dài hạn	330		3.452.879.669.065	4.427.033.320.143
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.250.071.500.000	1.150.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.202.808.169.065	3.277.033.320.143
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.823.414.361.646	3.747.243.895.935
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	4.823.414.361.646	3.747.243.895.935
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	527.534.349.692
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(737.021.149.571)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.259.638.087	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.035.226.399.261	901.033.274.804
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		717.910.775.490	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		317.315.623.771	210.464.294.220
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		14.337.004.103.442	16.910.346.040.397


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng




Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	412.785.515.990	343.069.316.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		412.785.515.990	343.069.316.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	333.407.532.446	275.712.557.214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		79.377.983.544	67.356.758.786
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.471.220.499.982	1.643.054.713.944
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.165.119.990.402	1.441.059.240.945
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.005.285.783.494	1.123.643.198.437
8. Chi phí bán hàng	25		33.000.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	48.224.658.085	45.995.844.973
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		337.220.835.039	223.356.386.812
11. Thu nhập khác	31		441.327.685	166.636.365
12. Chi phí khác	32	VI.6	5.144.038.979	41.894.741
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.702.711.294)	124.741.624
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		332.518.123.745	223.481.128.436
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	13.311.190.437	15.112.489.042
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	1.891.309.537	(2.095.654.826)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		317.015.623.771	210.464.294.220



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	332.518.123.745	223.481.128.436
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	6.180.022.198	640.572.161
Các khoản dự phòng	3	(58.287.460.658)	97.013.253.165
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	(27.288.765)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.401.639.953.665)	(1.642.980.514.583)
Chi phí lãi vay	6	1.095.217.930.275	1.250.364.041.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(26.011.338.105)	(71.508.808.470)
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	9	59.098.483.810	(426.654.672.380)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	289.899.198.958	(315.684.905.265)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả)	11	(71.362.537.444)	550.173.392.421
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(4.487.329.707)	1.365.291.508
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(180.209.442.091)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(997.986.425.863)	(1.253.688.486.825)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.282.005.591)	(8.745.885.602)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.412.281.865)	(21.072.923.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(960.753.677.898)	(1.545.816.998.416)
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	(41.942.504.147)	(4.308.799.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.660.988.051	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.188.822.752.903)	(3.642.216.162.194)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.416.874.575.210	3.534.327.773.796
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(29.967.536.065)	(149.402.428.900)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	652.514.877.000	1.117.227.160.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.107.763.096.132	758.355.483.957
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.923.080.743.278	1.613.983.027.259

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 2023


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
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	563.766.994.197	413.465.165.558
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.921.104.857.528	4.291.744.989.804
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(8.070.174.905.770)	(4.921.073.630.384)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(99.081.199.620)	(98.966.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.684.384.253.665)	(215.962.441.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	277.942.811.715	(147.796.412.429)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	25.029.897.668	172.826.310.097
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	302.972.709.383	25.029.897.668


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng




Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 34 ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.183.648.130.000 đồng, chia thành 318.364.813 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 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 35 và 37 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư 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 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	54,82%	54,82%	54,82%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	89,30%	89,30%	89,30%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
5. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
8. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (i)	100%	100%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (ii)	N/A	N/A	N/A	N/A	50,62%	50,62%	50,62%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (iii)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,96%	49,00%	27,96%	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) (iv)	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	44,28%	43,56%	37,52%	6,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty con được thành lập mới vào ngày 7 tháng 3 năm 2023 với điều lệ 20 tỷ đồng.

(ii) Thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 21 tháng 3 năm 2022 về chủ trương thoái vốn tại Công ty SII, đến ngày 26 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phiếu tại công ty con này, giảm tỷ lệ sở hữu từ 50,62% xuống 12,36%. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường. Theo đó, toàn bộ các công ty con và công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua SII không còn là công ty con và công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Đến ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã thoái hầu hết cổ phiếu SII, hiện chỉ nắm giữ 6.600 cổ phiếu.

(iii) 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).

(iv) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 37,52% và nắm giữ gián tiếp 12,02% quyền biểu quyết trong công ty NBB thông qua Công ty CII E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R										
Công ty con										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (i)	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	50,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,96%	0,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,82%	0,00%	54,82%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	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
5. Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,61%	0,00%	27,61%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiến	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	27,70%	0,00%	27,70%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiến
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,81%	0,00%	54,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	100%	54,83%	0,00%	54,83%	100%	54,81%	0,00%	54,81%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (ii)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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 2023

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

(i) Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc nhận chuyển nhượng số cổ phần tương đương với 39% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, nâng tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ 50% lên 89%, theo đó, Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận từ công ty liên doanh trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) Vào ngày 04 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC, một công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII với tỷ lệ sở hữu là 55%) đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng. Phần vốn tăng thêm 20 tỷ đồng được đăng ký góp bởi Công ty CII BR với tỷ lệ sở hữu là 66,77%. Do vậy CIIBR OM từ Công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII trở thành Công ty con của CII BR kể từ ngày này.

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII										
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC)	18,33%	18,33%	0,00%	18%	55,00%	55,00%	0,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C										
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) (i)	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	89%	0%	89,30%	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 Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC)

Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) (i)

(i) Vào ngày 24 tháng 06 năm 2023, Công ty CII E&C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ vốn trong Công ty NQN cho Công ty NBB. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất, Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		

Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua SII

Công ty con

1. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Gia Lai	N/A	N/A	N/A	N/A	51,00%	25,82%	0,00%	25,82%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	N/A	N/A	N/A	N/A	90,00%	45,56%	0,00%	45,56%	Tỉnh Lâm Đồng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi	N/A	N/A	N/A	N/A	50,98%	25,81%	0,00%	25,81%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
4. Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	51%	0%	50,62%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	N/A	N/A	N/A	N/A	85,00%	43,03%	0,00%	43,03%	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	N/A	N/A	N/A	N/A	43,00%	21,77%	0,00%	21,77%	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
2. Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
3. Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Pleiku	N/A	N/A	N/A	N/A	49,00%	24,80%	0,00%	24,80%	Tỉnh Gia Lai	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác** (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 (tiếp theo)

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.

Trình bày thông tin về 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

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 năm.

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.

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 đèn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 dự 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Văn phòng	35	N/A
Bãi giữ xe ô tô	30	30
Khu vực tiện ích	30	30

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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.

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 có 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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.

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

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.

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị 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 dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)*Giá vốn cho thuê bất động sản*

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí đi vay** (tiếp theo)

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 kinh doanh, đầu tư

Hoạt động hợp tác kinh doanh, đầu tư 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 thuận.

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.

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	123.589.441	156.480.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	302.849.119.942	24.873.416.709
Cộng	302.972.709.383	25.029.897.668

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền bị phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ khác của Công ty với giá trị là 248.563.125.234 đồng.

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	37.821.556.282	19.047.759.260
Khách hàng thuê bất động sản	14.520.000.000	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	4.515.792.596	90.875.695.766
Ông Nguyễn Trường Sơn	4.069.449.080	77.292.777.591
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	446.343.516	8.582.938.175
Đối tượng khác	-	4.999.980.000
Phải thu khách hàng khác	140.273.973	-
Cộng	56.997.622.851	109.923.455.026

Trong đó, phải thu là bên liên quan:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	14.520.000.000	-
--	----------------	---

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (bên liên quan)	462.850.380.000	462.850.380.000
Các đối tượng khác	70.000.000	-
Cộng	462.920.380.000	462.850.380.000

Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII, một công ty con của Công ty, 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 2023

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

4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	612.911.133.384	1.115.629.493.151
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	232.507.907.879	238.012.797.161
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (ii)	205.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	116.875.818.304	260.013.706.794
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	-	246.093.954.441
Phải thu các đối tượng khác	32.320.018.836	124.920.507.877
Cộng	1.200.114.878.403	2.284.670.459.424
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
Tổng cộng	3.353.597.982.817	5.310.841.942.721

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (iii)	555.517.000.024	570.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (iii)	39.271.027.214	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iii)	18.123.106.146	270.053.493.151
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	275.126.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	450.000.000
	612.911.133.384	1.115.629.493.151
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	940.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (v)	919.579.815.131	1.900.879.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (iii)	293.903.289.283	400.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	543.265.247.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	57.026.449.681
	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	2.766.394.237.798	4.141.800.976.448

(i) 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(iii) 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.

(iv) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 11 năm 2023 cho mục đích hoàn vốn đầu tư dự án khu dân cư NBB Garden III, dự án khu căn hộ cao tầng NBB II, dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi với tổng số tiền 940 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng là 60 tháng, lãi suất được áp dụng trong năm là 9,6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn.

(v) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (TLMT) theo các hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và ngày 25 tháng 12 năm 2023 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. Một phần số tiền Công ty phải thu TLMT đã được chuyển nhượng cho Công ty KBTT (xem thêm Thuyết minh V. 18).

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	807.403.693.301	382.396.487.866
Cổ tức và lợi nhuận được chia	599.203.864.176	272.861.436.683
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	287.201.472.944	280.533.337.120
Vốn góp hợp tác đầu tư	231.773.301.802	158.773.301.802
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	119.720.152.356	566.217.775.818
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	14.445.000.000	42.635.000.000
Các khoản phải thu khác	56.649.600	29.902.100.000
Cộng	2.108.831.804.675	1.782.347.309.785
b. Dài hạn		
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (ii)	554.000.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	77.758.659.030	927.099.206.225
Vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	50.000.000.000	357.304.068.524
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	19.301.465.900	37.709.733.687
Cộng	701.060.124.930	1.322.113.008.436
Tổng cộng	2.809.891.929.605	3.104.460.318.221

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**5. Phải thu khác** (tiếp theo)*Trong đó, phải thu các bên liên quan:*

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Lãi phải thu	82.460.396.917	1.199.261.843.847
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	68.414.328.860	219.898.021.199
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	9.344.330.170	68.602.805.618
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.294.185.457	15.182.363.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	348.991.439	159.980.015.489
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	58.560.991	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	735.589.206.901
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	9.431.507
Vốn góp hợp tác đầu tư	294.273.301.802	516.077.370.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	73.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	62.500.000.000	357.304.068.524
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	597.038.269.143	270.696.041.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	385.526.585.143	270.696.041.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	211.511.684.000	-
Cộng phải thu các bên liên quan	973.771.967.862	1.986.035.255.823

(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. Lãi suất thỏa thuận của các khoản thu hộ chưa hoàn trả về là 12%/năm.

(ii) Đây là giá trị quyền tham gia phát triển các dự án kinh doanh bất động sản và khu đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, bao gồm:

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Delagi với giá trị là 404.000.000.000 đồng. Công ty được phân chia 30% lợi nhuận của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150.000.000.000 đồng. Công ty sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế từ việc đầu tư phát triển dự án.

(iii) Số dư thể hiện các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy để đầu tư phát triển các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

6. Nợ xấu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.216.784.538)	-
Số dư cuối năm	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	25.785.706.307	-	315.684.905.265	-
Hàng hóa bất động sản	77.277.615.278	(7.277.615.278)	-	-
Cộng	103.063.321.585	(7.277.615.278)	315.684.905.265	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

8. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	2.005.000.000	1.280.000.000
Phí cam kết rút vốn	-	6.954.545.454
Chi phí khác chờ phân bổ	642.187.993	258.408.485
Cộng	2.647.187.993	8.492.953.939
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	5.445.000.000	-
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	1.048.753.611	2.307.257.955
Phí cam kết rút vốn	811.111.115	944.444.447
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	188.841.155	271.786.612
Cộng	7.493.705.881	3.523.489.014
Tổng cộng	10.140.893.874	12.016.442.953

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 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vì tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023 và tại ngày 31/12/2023	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2023	1.058.840.204.896	90.000.000	1.058.930.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	70.000.000	70.000.000
Tại ngày 31/12/2023	-	30.000.000	30.000.000

Quyền thu phí giao thông là quyền thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoán vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới. Công ty đã kết thúc thu phí hoán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư**

	Bãi đầu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	58.854.872.686	93.125.336.444	-	17.889.338.618	169.869.547.748
Mua trong năm	-	-	36.489.256.576	-	36.489.256.576
Tăng khác	2.581.981.178	1.122.720.930		817.485.213	4.522.187.321
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	(80.661.775.390)	-	-	(80.661.775.390)
Tại ngày 31/12/2023	61.436.853.864	13.586.281.984	36.489.256.576	18.706.823.831	130.219.216.255
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	244.477.785	60.541.774	-	76.833.820	381.853.379
Khấu hao trong năm	1.516.189.966	3.759.936.659	387.276.338	476.619.235	6.140.022.198
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	(3.384.160.112)	-	-	(3.384.160.112)
Tại ngày 31/12/2023	1.760.667.751	436.318.321	387.276.338	553.453.055	3.137.715.465
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	58.610.394.901	93.064.794.670	-	17.812.504.798	169.487.694.369
Tại ngày 31/12/2023	59.676.186.113	13.149.963.663	36.101.980.238	18.153.370.776	127.081.500.790

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	17.021.186.857	-
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	6.140.022.198	-
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	10.881.164.659	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	8.067.000	180.209.442.091	(17.256.042.091)	162.953.400.000	-	-	-	-

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng trong năm	(17.256.042.091)	-
Số dư cuối năm	(17.256.042.091)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000		-		1.500.000.000.000		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.755.842	1.291.279.448.701	-	5.414.699.110.400	105.716.842	1.290.394.536.116	-	5.708.709.468.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.000.020.000.000		-		1.000.020.000.000		-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000		-		751.300.000.000		-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.285.902	551.197.662.359	-		35.274.662	550.853.088.919	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-			28.181.425.563	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ		2.400.000.000	-			-	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		-	-		32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000
Cộng		5.203.826.424.373	-			5.685.669.223.146	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332	579.933.366.544	-	809.877.704.600	37.581.332	579.933.366.544	(97.013.253.165)	482.920.116.200
Cộng		1.486.413.366.544	-			1.486.413.366.544	(97.013.253.165)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000	-	-	6.000.000	187.793.610.000	-	-
Công ty Cổ phần 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 Hạ tầng nước Sài Gòn	6.600	98.101.183	-	111.540.000		-	-	-
Cộng		242.589.711.183	(21.688.430.000)			242.491.610.000	(21.688.430.000)	

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(97.013.253.165)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	97.013.253.165	-
Số dư cuối năm	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trái phiếu	51.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu đầu tư là trái phiếu do ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm là từ 7%/năm đến 7,6%/năm.

Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, đảm bảo

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

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000	2.251.300.000.000

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	52.310.762	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.494.000	37.581.332
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	13.333.180	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	90.648.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	32.654.750
Cộng	193.785.942	301.781.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản
VND

Tại ngày 01/01/2022

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 01/01/2023

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2023

2.095.654.826

2.095.654.826

(1.891.309.537)

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	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
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
Các đối tượng khác	31.481.417	31.481.417	591.263.723	591.263.723
Cộng	1.305.889.796	1.305.889.796	26.859.576.542	26.859.576.542

Chi tiết phải trả các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CI

Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo

Trâm

Cộng

- - 24.988.350.000 24.988.350.000

- - 2.777.220 2.777.220

- - 2.777.220 2.777.220

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	20.434.528.907	209.565.482.621
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	22.048.403.780	211.179.357.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	100.696.041	100.696.041	-	-
Các khoản phải nộp khác	19.210.804	-	-	19.210.804
Cộng	119.906.845	100.696.041	-	19.210.804
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	12.029.193.409	11.848.586.348	180.607.061
Thuế TNDN	14.282.005.591	13.311.190.437	14.282.005.591	13.311.190.437
Thuế TNCN	1.824.044.543	7.314.958.455	5.454.550.156	3.684.452.842
Thuế nhà thầu	-	3.074.072.676	3.074.072.676	-
Các loại thuế khác	-	14.685.084	14.685.084	-
Cộng	16.106.050.134	35.744.100.061	34.673.899.855	17.176.250.340

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí thi công công trình	11.249.391.675	19.664.715.523
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	2.415.000.000	2.145.000.000
Chi phí phải trả khác	514.200.000	713.700.000
Cộng	14.178.591.675	22.523.415.523

18. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	289.254.830.476	231.294.818.810
Nhận vốn hợp tác đầu tư	29.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	18.247.809.826	3.721.204.246
Quỹ bảo trì chung cư	17.971.404.291	12.304.485.063
Nhận đặt cọc	6.684.988.051	133.884.475.000
Các khoản phải trả khác	45.313.631.292	20.686.214.936
Cộng	406.472.663.936	401.891.198.055
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	1.150.000.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh VII.6)	242.557.500.000	-
Nhận đặt cọc	24.000.000	-
Cộng	2.250.071.500.000	1.150.000.000.000
Tổng cộng	2.656.544.163.936	1.551.891.198.055

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

18. Phải trả khác (tiếp theo)

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	2.222.557.237.793	1.167.432.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.061.061.615.770	1.167.432.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	161.495.622.023	-
Chi phí sử dụng vốn	28.215.027.362	7.354.017.414
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.887.087.010	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	6.914.267.905	4.660.959.036
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	3.418.583.058	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.713.972.602	1.611.041.096
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.668.811.519	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.375.469.652	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	236.835.616	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	170.444.679
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	27.847.575.162	2.777.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	27.771.010.000	2.777.100.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	76.565.162	-
Cộng phải trả các bên liên quan	2.285.488.840.317	1.184.432.117.414

(i) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng 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; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (*)	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077	3.931.369.006.537	4.598.060.827.819	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359
Vay các công ty chứng khoán	55.488.283.766	55.488.283.766	55.488.283.766	-	-	-
Vay các ngân hàng thương mại	51.000.000.000	51.000.000.000	73.137.621.918	472.137.621.918	450.000.000.000	450.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	30.936.000.000	30.936.000.000	73.967.491.066	112.203.491.066	69.172.000.000	69.172.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	86.971.815.332	86.971.815.332			77.646.856.035	77.646.856.035
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	1.705.000.000.000	1.705.000.000.000			3.161.000.000.000	3.161.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(11.165.969.950)	(11.165.969.950)			(27.288.745.733)	(27.288.745.733)
Cộng	5.563.902.533.225	5.563.902.533.225	4.133.962.403.287	5.182.401.940.803	8.042.894.335.661	8.042.894.335.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(*) Chi tiết vay các bên liên quan

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.532.600.815.507	2.532.600.815.507	2.277.318.065.829	2.563.772.244.562	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CIJ	499.242.995.632	499.242.995.632	416.500.000.000	56.757.382.408	139.500.378.040	139.500.378.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CIJ	364.802.278.439	364.802.278.439	898.926.000.000	1.420.204.334.993	886.080.613.432	886.080.613.432
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	151.377.037.671	151.377.037.671	151.377.037.671	-	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CIJ	51.667.809.770	51.667.809.770	124.232.809.770	92.265.000.000	19.700.000.000	19.700.000.000
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 Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CIJ	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	45.015.093.267	417.931.329.713	372.916.236.446	372.916.236.446
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143	47.130.536.143
Cộng	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077	3.931.369.006.537	4.598.060.827.819	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359

Khoản vay các bên liên quan chủ yếu các khoản vay từ công ty con để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và các dự án Công ty đang đầu tư với kỳ hạn dưới 12 tháng, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong năm dao động trong khoảng từ 8,5% đến 12%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	153.142.322.000	153.142.322.000	11.000.000.000	30.675.040.703	172.817.362.703	172.817.362.703
Vay các ngân hàng thương mại	86.666.666.670	86.666.666.670	-	9.999.999.999	96.666.666.669	96.666.666.669
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(86.971.815.332)	(86.971.815.332)			(77.646.856.035)	(77.646.856.035)
	152.837.173.338	152.837.173.338	11.000.000.000	40.675.040.702	191.837.173.337	191.837.173.337
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CIH012029_G	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	587.389.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	576.946.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	498.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000	-	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	496.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	489.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIH42013	28.696.682.411	28.870.000.000	3.339.134.147	343.453.000.000	368.810.548.264	372.323.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	-	-	426.666.667	800.000.000.000	799.573.333.333	800.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020_02	-	-	539.583.333	1.850.000.000.000	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000
Trái phiếu CIH-H-20-23-006	-	-	2.146.059.229	511.000.000.000	508.853.940.771	511.000.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(1.705.000.000.000)	(1.705.000.000.000)			(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	11.165.969.950	-			27.288.745.733	-
	1.049.970.995.727	1.063.870.000.000	29.350.624.704	3.504.453.000.000	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000
Cộng vay và trái phiếu	1.202.808.169.065	1.216.707.173.338	40.350.624.704	3.545.128.040.702	3.277.033.320.143	3.304.160.173.337
Trong đó vay bên liên quan						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	40.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	29.000.000.000	29.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	86.971.815.332	77.646.856.035
Trong năm thứ hai	92.837.173.332	42.333.333.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	39.999.999.996	119.503.839.996
Sau năm năm	20.000.000.010	30.000.000.009
	239.808.988.670	269.484.029.372
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	<u>(86.971.815.332)</u>	<u>(77.646.856.035)</u>
Cộng	152.837.173.338	191.837.173.337

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	1.705.000.000.000	3.161.000.000.000
Trong năm thứ hai	28.870.000.000	1.590.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	575.000.000.000	372.323.000.000
Sau năm năm	460.000.000.000	1.150.000.000.000
	2.768.870.000.000	6.273.323.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	<u>(1.705.000.000.000)</u>	<u>(3.161.000.000.000)</u>
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	<u>(13.899.004.273)</u>	<u>(27.126.853.194)</u>
Cộng	1.049.970.995.727	3.085.196.146.806

(*) 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 2023**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn**

Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

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

Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CIIBOND2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

Trái phiếu 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 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (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, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào giá cổ phiếu tại thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 365.006, tương đương tổng mệnh giá là 365.006.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.196.661 cổ phiếu.

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chuyển đổi đợt 6 cho 343.453 trái phiếu với tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi 343.453.000.000 đồng thành 34.345.300 cổ phiếu với giá chuyển đổi 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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 01/01/2023	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	317.315.623.771	317.315.623.771
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	343.453.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	34.757.347.057	(34.757.347.057)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.757.347.057)	(34.757.347.057)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(113.607.805.200)
Tại ngày 31/12/2023	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	252.222.143
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày lập Báo cáo tài riêng này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ chi trả 4%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng).

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

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**

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	391.741.236.000	343.069.316.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.021.186.857	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.023.093.133	-
Cộng	412.785.515.990	343.069.316.000

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

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	13.200.000.000	-
--	----------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	312.854.790.119	275.712.557.214
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	6.140.022.198	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.135.104.851	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.277.615.278	-
Cộng	333.407.532.446	275.712.557.214

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	624.447.997.527	751.127.315.480
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	281.220.505.559	389.305.139.319
Doanh thu tài chính khác	640.273.973	27.288.765
Cộng	1.471.220.499.982	1.643.054.713.944

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

	2023 VND	2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	379.371.135.200	42.268.936.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	154.540.587.723	120.326.033.580
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	25.000.000.000	265.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.000.000.000	75.000.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	441.328.186.472	591.266.344.758
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	283.690.822.162	254.103.893.807
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	50.023.124.867	25.806.892.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	42.691.673.715	147.225.719.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	30.914.019.455	32.944.507.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.854.237.473	55.321.023.405
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.014.385.661	54.062.563.664
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	73.530.822	9.431.507
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	58.560.991	13.727.734.329
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	7.831.326	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	8.064.579.213
Cộng doanh thu từ bên liên quan	1.006.239.909.395	1.093.861.315.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	1.005.285.783.494	1.123.643.198.437
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	82.844.267.995	122.812.888.134
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(79.757.211.074)	97.013.253.185
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	26.333.201.153	46.910.596
Chi phí tài chính khác	16.171.948.834	10.611.990.613
Cộng	<u>1.165.119.990.402</u>	<u>1.441.059.240.945</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	539.706.095.408	385.316.380.707
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	388.761.957.334	280.638.519.533
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	55.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.688.003.254	63.799.745.655
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	23.636.802.475	12.856.269.461
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	23.005.766.316	15.596.760.518
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	3.699.851.551	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	3.392.315.068	1.611.041.096
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.553.308.869	2.553.308.869
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.619.785.273	5.429.698.470
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.375.469.652	1.666.613.619
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	236.835.616	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	252.850.883
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	114.242.000.000	86.931.000.000
Cộng chi phí từ bên liên quan	<u>653.948.095.408</u>	<u>472.247.380.707</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.186.515.629	35.066.954.252
Chi phí đồ dùng văn phòng	199.440.910	197.092.620
Chi phí khấu hao	40.000.000	258.718.782
Thuế, phí và lệ phí	446.252.057	400.771.049
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.216.784.538	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.478.350.651	8.690.454.492
Chi phí bằng tiền khác	1.657.314.300	1.381.853.778
Cộng	48.224.658.085	45.995.844.973

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	1.283.350.946	1.276.837.541
--	---------------	---------------

6. Chi phí khác

	2023 VND	2022 VND
Chi phí bảo lãnh	4.975.350.600	-
Các khoản chi phí khác	168.688.379	41.894.741
Cộng	5.144.038.979	41.894.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2023			2022		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	256.505.623.876	76.012.499.869	332.518.123.745	162.549.374.612	60.931.753.824	223.481.128.436
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	168.747.259.756	-	168.747.259.756	193.702.643.869	-	193.702.643.869
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	-	-	3.171.685.453	-	3.171.685.453
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(564.911.722.923)	-	(564.911.722.923)	(677.641.620.380)	-	(677.641.620.380)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	15.202.499.974	15.202.499.974	-	12.186.350.765	12.186.350.765
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(1.891.309.537)	(1.891.309.537)	-	2.095.654.826	2.095.654.826
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-	-	830.483.451	-	830.483.451
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	13.311.190.437	13.311.190.437	830.483.451	14.282.005.591	15.112.489.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	3.363.338.220	13.200.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	10.971.125.062	26.400.000.000
Sau năm năm	9.893.279.265	-
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	24.227.742.547	39.600.000.000

2. Bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Ông Lê Vũ Hoàng
Bà Trương Thị Ngọc Hải
Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm

Ông Dương Trường Hải
Ông Lê Toàn
Ông Lưu Hải Ca
Ông Nguyễn Văn Thành
Bà Nguyễn Quỳnh Hương
Ông Dương Quang Châu
Bà Nguyễn Thị Thu Trà
Ông Lê Trung Hiếu
Ông Nguyễn Trường Hoàng
Bà Trần Yến Vy

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (*)
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiến
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc
Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Phó Tổng Giám đốc
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc dự án hạ tầng
Giám đốc tài chính
Giám đốc quản lý vốn
Giám đốc phát triển dự án
Giám đốc hành chính - Quản trị

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Danh sách các bên liên quan** (tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi (*)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku (*)	Công ty liên kết

(*) Các Công ty này đã không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát.

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:

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.058.879.141.378	-
Cần trừ công nợ	643.922.304.692	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	416.500.000.000	82.500.000.000
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	169.146.947.200	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	106.000.000.000	3.600.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	56.757.382.408	40.701.150.903
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	24.988.350.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.066.858.068.089	812.375.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.147.844.505.457	138.038.866.712
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000	-
Chuyển trả tiền hợp tác đầu tư	1.456.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	825.316.865.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	543.265.247.548	81.274.453.086
Chuyển nhượng công nợ	459.379.565.004	-
Nhận chuyển nhượng công nợ	80.243.896.575	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	898.926.000.000	1.410.264.166.384
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	665.630.836.510	751.312.417.735
Cần trừ công nợ	499.693.008.203	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	428.579.000.000	570.000.000.000
Chuyển nhượng công nợ	353.044.789.025	-
Chuyển nhượng trái phiếu	104.208.219.178	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	73.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	44.090.238.672	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	412.591.785.953	246.957.288.111
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	53.436.903.971	335.903.833.540
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	38.749.970.024	701.785.819.312
Nhận tiền hỗ trợ vốn	20.431.000.000	2.000.000.000
Cán trừ công nợ	19.505.420.517	282.182.045.022
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	82.290.941.714
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	442.220.000.000	1.037.569.642.610
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	121.347.191.188	790.020.000.000
Cán trừ công nợ	60.349.901.905	-
Nhận tiền lợi nhuận được chia	39.710.044.230	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	151.377.037.671	30.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.500.000.000	450.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.950.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	126.860.375.926
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	124.232.809.770	25.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	92.265.000.000	6.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Thu hồi hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143	44.165.235.051
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000	50.500.000.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	24.993.910.000	-
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.000.000.000	-
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	11.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	281.442.562.125
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	1.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Thu hồi tiền vốn hợp tác đầu tư	1.936.079.786.068	-
Thu hồi tiền lãi hợp tác đầu tư	119.700.213.932	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	55.200.000.000	165.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	940.000.000.000	-
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	402.664.068.524	-
Mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000	39.000.000.000
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	107.860.000.000	371.266.082.192
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576	80.194.762.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, trong năm Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh tại ngày 31/12/2023 VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức cấp tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.936.476.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	2.220.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	714.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	600.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	483.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	49.113.494.317	Bảo lãnh và dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Tiên Phong
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	500.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	414.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	897.052.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	685.992.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	411.000.000.000	Đảm bảo nghĩa vụ tài chính bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 411 tỷ đồng	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao, phụ cấp Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	983.036.080	700.000.000
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	842.602.353	-
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	-	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	702.168.627	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	702.168.627	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	702.168.627	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	1.198.768.627	83.600.000
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	702.168.627	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	-	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn		-	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	246.650.588	236.000.000
Cộng		6.079.732.156	4.119.600.000

Ban Kiểm soát

Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	702.168.627	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Cộng		1.404.337.255	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.

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

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.835.000.000	2.799.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.435.000.000	4.124.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.145.000.000	2.084.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.272.270.000	450.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000	2.244.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	980.000.000	1.395.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	973.138.637	1.934.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	-	1.160.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	997.000.000	1.144.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	758.000.000	842.800.000
Cộng		13.030.408.637	18.176.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	343.453.000.000	18.310.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cân trừ công nợ	36.489.256.576	80.194.762.379
Nhận bán giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cân trừ công nợ	38.749.970.024	405.359.690.634
Chi tiết tiền thực chỉ góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	29.967.536.065	149.402.428.900
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	574.334.877.000	793.229.485.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	78.180.000.000	190.113.200.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.884.475.000
	652.514.877.000	1.117.227.160.000
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	563.766.994.197	413.465.165.558
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.485.000.000.000	-
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	213.593.396.750	641.645.171.047
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	242.557.500.000	(200.000.000)
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.122.463.960.778	2.500.299.818.757
	4.921.104.857.528	4.291.744.989.804
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.456.000.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	625.016.153.686	728.442.908.004
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	3.161.000.000.000	1.050.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	253.000.000	56.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	2.827.905.752.084	3.142.574.722.380
	8.070.174.905.770	4.921.073.630.384

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

Không có 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**6. Thông tin bổ sung khác**


Trong năm, Công ty đã thực hiện chào bán 28.401.951 trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số tiền trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu là 242.563.125.234 đồng (trong đó 242.557.500.000 đồng cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua trực tiếp tại Tổ Chức Phát Hành (xem thêm tại thuyết minh V.18), 5.625.234 đồng lãi tiền gửi ngân hàng). Ngày 04 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được 1.449.757.800.000 đồng từ Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (đã trừ phí chuyển tiền 1.100.000 đồng) đối với số tiền mua trái phiếu mà cổ đông lưu ký đã nộp. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty đã kết thúc việc chào bán với kết quả là 28.130.689 trái phiếu chuyển đổi đã được đăng ký mua và nộp tiền. Tổng số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán là 2.813.068.900.000 đồng. Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký trái phiếu chuyển đổi tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ngày 22 tháng 02 năm 2024. Dự kiến trong tháng 02 năm 2024 đến tháng 03 năm 2024, trái phiếu chuyển đổi sẽ chính thức được niêm yết và chuyển giao trái phiếu cho trái chủ.


Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi chào bán như sau:

- Mã trái phiếu: CI1424002 (mã cũ CI142301);
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu chào bán: 28.401.951;
- Đối tượng phát hành: (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25/01/2024
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn theo phương án phát hành:
 - Góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CIIB2024009 phát hành ngày 28 tháng 12 năm 2020 với số tiền là 500.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 phát hành ngày 13 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 590.000.000.000 đồng; và
 - Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ với số tiền là 523.068.900.000 đồng.

Mục đích sử dụng nguồn vốn trên đã được chấp thuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2023 (lần 2) số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 2 năm 2024 và Công ty đang tiếp tục xin ý kiến chấp thuận của bên thứ ba có thẩm quyền (Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, ...)


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (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	153.142.322.000	Dưới 3 năm		5,00%-12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	86.666.666.670	9 năm	27/01/2030	10,5% - 13,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp của Công ty SII 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 2023***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CI012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CIIBond2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

Trái phiếu 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 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (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, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào giá cổ phiếu tại thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 365.006, tương đương tổng mệnh giá là 365.006.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.196.661 cổ phiếu.

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chuyển đổi đợt 6 cho 343.453 trái phiếu với tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi 343.453.000.000 đồng thành 34.345.300 cổ phiếu với giá chuyển đổi 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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
Tài 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 01/01/2023	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	317.315.623.771	317.315.623.771
Tài phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	343.453.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	34.757.347.057	(34.757.347.057)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.757.347.057)	(34.757.347.057)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(113.607.805.200)
Tại ngày 31/12/2023	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	252.222.143
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày lập Báo cáo tài riêng này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ chi trả 4%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng).

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

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**

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	391.741.236.000	343.069.316.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.021.186.857	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.023.093.133	-
Cộng	412.785.515.990	343.069.316.000

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

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh

13.200.000.000	-
----------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	312.854.790.119	275.712.557.214
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	6.140.022.198	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.135.104.851	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.277.615.278	-
Cộng	333.407.532.446	275.712.557.214

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	624.447.997.527	751.127.315.480
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	281.220.505.559	389.305.139.319
Doanh thu tài chính khác	640.273.973	27.288.765
Cộng	1.471.220.499.982	1.643.054.713.944

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

	2023 VND	2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	379.371.135.200	42.268.936.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	154.540.587.723	120.326.033.580
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	25.000.000.000	265.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.000.000.000	75.000.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	441.328.186.472	591.266.344.758
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	283.690.822.162	254.103.893.807
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	50.023.124.867	25.806.892.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	42.691.673.715	147.225.719.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	30.914.019.455	32.944.507.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.854.237.473	55.321.023.405
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.014.385.661	54.062.563.664
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	73.530.822	9.431.507
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	58.560.991	13.727.734.329
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	7.831.326	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	8.064.579.213
Cộng doanh thu từ bên liên quan	1.006.239.909.395	1.093.861.315.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	1.005.285.783.494	1.123.643.198.437
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	82.844.267.995	122.812.888.134
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(79.757.211.074)	97.013.253.165
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	26.333.201.153	46.910.596
Chi phí tài chính khác	16.171.948.834	10.611.990.613
Cộng	<u>1.165.119.990.402</u>	<u>1.441.059.240.945</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	539.706.095.408	385.316.380.707
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	388.761.957.334	280.638.519.533
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	55.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.688.003.254	63.799.745.655
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	23.636.802.475	12.856.269.461
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	23.005.766.316	15.596.760.518
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	3.699.851.551	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	3.392.315.068	1.611.041.096
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.553.308.869	2.553.308.869
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.619.785.273	5.429.698.470
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.375.469.652	1.066.613.619
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	236.835.616	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	252.850.883
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	114.242.000.000	86.931.000.000
Cộng chi phí từ bên liên quan	<u>653.948.095.408</u>	<u>472.247.380.707</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.186.515.629	35.066.954.252
Chi phí đồ dùng văn phòng	199.440.910	197.092.620
Chi phí khấu hao	40.000.000	258.718.782
Thuế, phí và lệ phí	446.252.057	400.771.049
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.216.784.538	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.478.350.651	8.690.454.492
Chi phí bằng tiền khác	1.657.314.300	1.381.853.778
Cộng	48.224.658.085	45.995.844.973

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	1.283.350.946	1.276.837.541
--	---------------	---------------

6. Chi phí khác

	2023 VND	2022 VND
Chi phí bảo lãnh	4.975.350.600	-
Các khoản chi phí khác	168.688.379	41.894.741
Cộng	5.144.038.979	41.894.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	2023			2022		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	256.505.623.876	76.012.499.869	332.518.123.745	162.549.374.612	60.931.753.824	223.481.128.436
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	168.747.259.756	-	168.747.259.756	193.702.643.869	-	193.702.643.869
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	-	-	3.171.685.453	-	3.171.685.453
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(564.911.722.923)	-	(564.911.722.923)	(677.641.620.380)	-	(677.641.620.380)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	15.202.499.974	15.202.499.974	-	12.186.350.765	12.186.350.765
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(1.891.309.537)	(1.891.309.537)	-	2.095.654.826	2.095.654.826
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-	-	830.483.451	-	830.483.451
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	13.311.190.437	13.311.190.437	830.483.451	14.282.005.591	15.112.489.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	3.363.338.220	13.200.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	10.971.125.062	26.400.000.000
Sau năm năm	9.893.279.265	-
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	24.227.742.547	39.600.000.000

2. Bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Ông Lê Vũ Hoàng

Bà Trương Thị Ngọc Hải

Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm

Ông Dương Trường Hải

Ông Lê Toàn

Ông Lưu Hải Ca

Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Nguyễn Quỳnh Hương

Ông Dương Quang Châu

Bà Nguyễn Thị Thu Trà

Ông Lê Trung Hiếu

Ông Nguyễn Trường Hoàng

Bà Trần Yến Vy

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII

Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ

Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu

Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh

Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn

Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ

Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (*)

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội

Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu

Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên

Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình

Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Giám đốc dự án hạ tầng

Giám đốc tài chính

Giám đốc quản lý vốn

Giám đốc phát triển dự án

Giám đốc hành chính - Quản trị

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Danh sách các bên liên quan** (tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi (*)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku (*)	Công ty liên kết

(*) Các Công ty này đã không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát.

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:

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CIJ		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.058.879.141.378	-
Cần trừ công nợ	643.922.304.692	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	416.500.000.000	82.500.000.000
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	189.146.947.200	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	106.000.000.000	3.600.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	56.757.382.408	40.701.150.903
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	24.988.350.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.066.858.068.089	812.375.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.147.844.505.457	138.038.866.712
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000	-
Chuyển trả tiền hợp tác đầu tư	1.456.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	825.316.865.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	543.265.247.548	81.274.453.086
Chuyển nhượng công nợ	459.379.565.004	-
Nhận chuyển nhượng công nợ	80.243.896.575	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CIJ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	898.926.000.000	1.410.264.166.384
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	665.630.836.510	751.312.417.735
Cần trừ công nợ	499.693.008.203	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	428.579.000.000	570.000.000.000
Chuyển nhượng công nợ	353.044.789.025	-
Chuyển nhượng trái phiếu	104.208.219.178	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	73.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	44.090.238.672	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	412.591.785.953	246.957.288.111
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	53.436.903.971	335.903.833.540
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	38.749.970.024	701.785.819.312
Nhận tiền hỗ trợ vốn	20.431.000.000	2.000.000.000
Cần trừ công nợ	19.505.420.517	282.182.045.022
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	82.290.941.714
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	442.220.000.000	1.037.569.642.610
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	121.347.191.188	790.020.000.000
Cần trừ công nợ	60.349.901.905	-
Nhận tiền lợi nhuận được chia	39.710.044.230	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	151.377.037.671	30.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.500.000.000	450.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.950.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	126.860.375.926
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	124.232.809.770	25.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	92.265.000.000	6.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Thu hồi hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143	44.165.235.051
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000	50.500.000.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	24.993.910.000	-
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.000.000.000	-
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	11.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	281.442.562.125
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	1.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Thu hồi tiền vốn hợp tác đầu tư	1.936.079.786.068	-
Thu hồi tiền lãi hợp tác đầu tư	119.700.213.932	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	55.200.000.000	165.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	940.000.000.000	-
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	402.664.068.524	-
Mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000	39.000.000.000
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	107.860.000.000	371.266.082.192
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576	80.194.762.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, trong năm Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh tại ngày 31/12/2023 VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức cấp tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.936.476.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	2.220.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	714.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	600.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	483.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	49.113.494.317	Bảo lãnh và dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Tiên Phong
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	500.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	414.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	897.052.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	685.992.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	411.000.000.000	Đảm bảo nghĩa vụ tài chính bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 411 tỷ đồng	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao, phụ cấp Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	983.036.080	700.000.000
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	842.602.353	-
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	-	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	702.168.627	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	702.168.627	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	702.168.627	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	1.198.768.627	83.600.000
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	702.168.627	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	-	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	-	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	246.650.588	236.000.000
Cộng		6.079.732.156	4.119.600.000

Ban Kiểm soát

Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	702.168.627	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Ánh	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Cộng		1.404.337.255	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.

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

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.835.000.000	2.799.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.435.000.000	4.124.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.145.000.000	2.084.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.272.270.000	450.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000	2.244.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	980.000.000	1.395.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	973.138.637	1.934.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	-	1.160.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	997.000.000	1.144.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	758.000.000	842.800.000
Cộng		13.030.408.637	18.176.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	2023 VND	2022 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	343.453.000.000	18.310.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cân trừ công nợ	36.489.258.576	80.194.762.379
Nhận bán giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cân trừ công nợ	38.749.970.024	405.359.690.634
Chi tiết tiền thực chỉ góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	29.967.536.065	149.402.428.900
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	574.334.877.000	793.229.485.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	78.180.000.000	190.113.200.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.884.475.000
	652.514.877.000	1.117.227.160.000
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	563.766.994.197	413.465.165.558
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.485.000.000.000	-
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	213.593.396.750	641.645.171.047
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	242.557.500.000	(200.000.000)
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.122.463.960.778	2.500.299.818.757
	4.921.104.857.528	4.291.744.989.804
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.456.000.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	625.016.153.686	728.442.908.004
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	3.161.000.000.000	1.050.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	253.000.000	56.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	2.827.905.752.084	3.142.574.722.380
	8.070.174.905.770	4.921.073.630.384

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

Không có 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

6. Thông tin bổ sung khác


Trong năm, Công ty đã thực hiện chào bán 28.401.951 trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số tiền trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu là 242.563.125.234 đồng (trong đó 242.557.500.000 đồng cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua trực tiếp tại Tổ Chức Phát Hành (xem thêm tại thuyết minh V.18), 5.625.234 đồng lãi tiền gửi ngân hàng). Ngày 04 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được 1.449.757.800.000 đồng từ Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (đã trừ phí chuyển tiền 1.100.000 đồng) đối với số tiền mua trái phiếu mà cổ đông lưu ký đã nộp. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty đã kết thúc việc chào bán với kết quả là 28.130.689 trái phiếu chuyển đổi đã được đăng ký mua và nộp tiền. Tổng số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán là 2.813.068.900.000 đồng. Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký trái phiếu chuyển đổi tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ngày 22 tháng 02 năm 2024. Dự kiến trong tháng 02 năm 2024 đến tháng 03 năm 2024, trái phiếu chuyển đổi sẽ chính thức được niêm yết và chuyển giao trái phiếu cho trái chủ.


Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi chào bán như sau:

- Mã trái phiếu: CII424002 (mã cũ CII42301);
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu chào bán: 28.401.951;
- Đối tượng phát hành: (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25/01/2024
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu công biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn theo phương án phát hành:
 - Góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CII82024009 phát hành ngày 28 tháng 12 năm 2020 với số tiền là 500.000.000.000 đồng;
 - Thanh toán trái phiếu CII82124001 phát hành ngày 13 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 590.000.000.000 đồng; và
 - Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ với số tiền là 523.068.900.000 đồng.

Mục đích sử dụng nguồn vốn trên đã được chấp thuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2023 (lần 2) số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 2 năm 2024 và Công ty đang tiếp tục xin ý kiến chấp thuận của bên thứ ba có thẩm quyền (Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, ...)


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biểu


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng


 Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024