

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

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

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

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

Số: 651/2024/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2024

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng giữa
niên độ năm 2024 đã được soát xét*

- Kính gửi:**
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét, như sau:

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2024 trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty đạt 24,73 tỷ đồng, tăng 3,54% so với số liệu đã công bố trên Báo cáo tài chính trước soát xét, và giảm so với cùng kỳ năm trước (LNST 6 tháng đầu năm 2023 đạt 91,13 tỷ đồng), nguyên nhân chủ yếu là do giảm lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chi tiết về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.



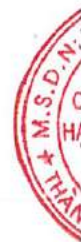
LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



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 GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 8 - 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 10 - 67 |

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 kỳ 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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lê Quốc Bình - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2024

Số: 1971/2024/BCSX-ICPA.SG

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 09 tháng 8 năm 2024, từ trang 4 đến trang 67, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.



Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2023-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị: VND | |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 4.544.717.054.076 | 4.376.165.507.264 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 135.600.761.454 | 302.972.709.383 |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 135.600.761.454 | 302.972.709.383 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.12 | 213.739.000.000 | 162.953.400.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 175.741.624.015 | 180.209.442.091 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (42.002.624.015) | (17.256.042.091) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 80.000.000.000 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 4.149.325.220.973 | 3.807.649.774.385 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 57.546.997.477 | 56.997.622.851 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 2.342.000.000 | 462.920.380.000 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.4 | 2.837.301.213.295 | 1.200.114.878.403 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 1.273.349.921.745 | 2.108.831.804.675 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.6 | (21.214.911.544) | (21.214.911.544) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.7 | 18.329.114.951 | 95.785.706.307 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 18.329.114.951 | 103.063.321.585 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | (7.277.615.278) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 27.722.956.698 | 6.803.917.189 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.8 | 27.703.745.894 | 2.647.187.993 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 4.137.518.392 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.17 | 19.210.804 | 19.210.804 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị: VND | |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 13.149.107.717.554 | 9.960.838.596.178 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 3.562.878.173.484 | 2.854.543.229.344 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.4 | 2.412.740.993.852 | 2.153.483.104.414 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5 | 1.150.137.179.632 | 701.060.124.930 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 59.183.543.914 | 30.000.000 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 59.123.543.914 | - |
| - Nguyên giá | 222 | | 65.976.911.185 | 4.311.381.770 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.853.367.271) | (4.311.381.770) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 60.000.000 | 30.000.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.059.020.204.896 | 1.058.960.204.896 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1.058.960.204.896) | (1.058.930.204.896) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.11 | 66.321.788.677 | 127.081.500.790 |
| - Nguyên giá | 231 | | 68.912.837.103 | 130.219.216.255 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (2.591.048.426) | (3.137.715.465) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 9.513.022.774 | 9.344.742.774 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 9.513.022.774 | 9.344.742.774 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.12 | 8.822.626.560.811 | 6.962.141.072.100 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 5.969.245.279.628 | 5.203.826.424.373 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 906.480.000.000 | 1.486.413.366.544 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 242.589.711.183 | 242.589.711.183 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (21.688.430.000) | (21.688.430.000) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 1.726.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 628.584.627.894 | 7.698.051.170 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8 | 6.801.129.082 | 7.493.705.881 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | 159.817.010 | 204.345.289 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | V.14 | 621.623.681.802 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 17.693.824.771.630 | 14.337.004.103.442 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|------------|-------------|---------------------------|--|---------------------------|--|
| | | | | | | |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 13.116.006.621.195 | | 9.513.589.741.796 | |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 6.656.046.764.606 | | 6.060.710.072.731 | |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 1.543.121.098 | | 1.305.889.796 | |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 17.595.575.877 | | 22.048.403.780 | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17 | 13.985.692.739 | | 17.176.250.340 | |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | - | | 9.853.806.382 | |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 15.746.723.657 | | 14.178.591.675 | |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 570.396.163.542 | | 406.472.663.936 | |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20 | 5.999.142.097.937 | | 5.563.902.533.225 | |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 4.975.350.600 | | 4.975.350.600 | |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 32.662.039.156 | | 20.796.582.997 | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 6.459.959.856.589 | | 3.452.879.669.065 | |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19 | 1.995.246.000.000 | | 2.250.071.500.000 | |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20 | 1.627.869.032.030 | | 1.202.808.169.065 | |
| 3. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | V.21 | 2.836.844.824.559 | | - | |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.577.818.150.435 | | 4.823.414.361.646 | |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.22 | 4.577.818.150.435 | | 4.823.414.361.646 | |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.187.781.130.000 | | 3.183.648.130.000 | |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 3.187.781.130.000 | | 3.183.648.130.000 | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 354.280.194.318 | | 354.280.194.318 | |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 269.857.844.910 | | 250.259.638.067 | |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 765.898.981.207 | | 1.035.226.399.261 | |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 741.172.815.175 | | 717.910.775.490 | |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 24.726.166.032 | | 317.315.623.771 | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 17.693.824.771.630 | | 14.337.004.103.442 | |



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 |
|--|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 87.042.724.430 | 366.376.158.546 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02) | 10 | | 87.042.724.430 | 366.376.158.546 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 86.371.202.600 | 284.239.189.143 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 671.521.830 | 82.136.969.403 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 656.076.240.773 | 616.277.420.533 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 605.489.707.340 | 577.609.733.470 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 477.278.124.234 | 535.373.304.357 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 33.000.000 | 33.000.000 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 24.299.936.333 | 14.397.020.935 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)] | 30 | | 26.925.118.930 | 106.374.635.531 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 128.153.451 | 185.008.182 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.6 | 2.202.186.288 | 6.455.033 |
| 13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (2.074.032.837) | 178.553.149 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 24.851.086.093 | 106.553.188.680 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.7 | 80.391.782 | 13.667.851.248 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | V.13 | 44.528.279 | 1.755.891.112 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 24.726.166.032 | 91.129.446.320 |



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 8 năm 2024

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 |
|---|--------------|---|---|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 1 | 24.851.086.093 | 106.553.188.680 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 2 | 2.025.318.462 | 2.879.580.803 |
| Các khoản dự phòng | 3 | 17.468.966.646 | (64.989.897.800) |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 5 | (651.850.330.793) | (616.277.420.533) |
| Chi phí lãi vay | 6 | 513.640.865.635 | 587.898.073.407 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | (93.864.093.957) | 16.063.524.557 |
| Giảm các khoản phải thu | 9 | 4.235.358.746 | 1.593.034.905 |
| Giảm hàng tồn kho | 10 | 84.734.206.634 | 265.883.620.424 |
| Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (22.914.148.846) | (17.502.846.498) |
| Giảm chi phí trả trước | 12 | 1.046.407.621 | 925.243.915 |
| Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh | 13 | 4.467.818.076 | (335.053.433.200) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (457.294.018.811) | (606.228.246.269) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (10.637.157.782) | - |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (7.732.750.684) | (1.704.794.801) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (497.958.379.003) | (676.023.896.967) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (587.430.263) | (2.904.982.293) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (5.286.774.516.198) | (909.368.116.448) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 1.988.154.928.301 | 2.225.292.857.103 |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (420.485.488.711) | (26.293.904.440) |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 235.000.000.000 | 590.328.790.000 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 507.184.708.071 | 331.515.503.655 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (2.977.507.798.800) | 2.208.570.147.577 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 |
|--|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 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 |
| 2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư | 33 | 6.145.645.395.209 | 3.169.323.732.794 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư | 34 | (2.696.007.725.785) | (4.956.533.017.327) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (141.543.439.550) | (20.410.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 3.308.094.229.874 | (1.223.462.700.336) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | (167.371.947.929) | 309.083.550.274 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 302.972.709.383 | 25.029.897.668 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60) | 70 | 135.600.761.454 | 334.113.447.942 |



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***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 35 ngày 23 tháng 05 năm 2024 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.187.781.130.000 đồng, chia thành 318.778.113 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 42 người và 35 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| Tên công ty | 30/06/2024 | | | | 01/01/2024 | | | | Hoạt động chính | |
|--|------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|--|
| | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) | | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) | | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ lợi ích | | | |
| | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | | |
| Các công ty con | | | | | | | | | | |
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) | 54,84% | 54,84% | 0,00% | 54,84% | 54,84% | 54,84% | 0,00% | 0,00% | Tp. Hồ Chí Minh | Đầu tư vào các dự án cầu đường |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy (NBB) (i) | 54,53% | 54,37% | 4,06% | 49,54% | 48,26% | 37,52% | 10,74% | 10,74% | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản |
| 3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) | 96,23% | 96,23% | 0,00% | 89,33% | 89,33% | 89,33% | 0,00% | 0,00% | Tp. Hồ Chí Minh | Thi công xây dựng |
| 4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBT) | 100% | 100% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 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 |
| 5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | 100% | 100% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 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% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 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% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 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% | 0,00% | 98,85% | 98,85% | 98,85% | 0,00% | 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% | 0,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 0,00% | 0,00% | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản |
| 10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC) | 100% | 100% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 0,00% | Tp. Hồ Chí Minh | Đầu tư hạ tầng kỹ thuật |
| 11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ | 100% | 100% | 0,00% | 100% | 100% | 100% | 0,00% | 0,00% | Tỉnh Quảng Ngãi | Kinh doanh bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

| Tên công ty | 30/06/2024 | | | | 01/01/2024 | | | | 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 gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở 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 | 89,00% | 0,00% | 89,00% | 0,00% | 89,00% | 0,00% | 89,00% | 0,00% | 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% | 0,00% | 27,97% | 0,00% | 27,97% | 0,00% | 27,97% | 0,00% | 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% | 0,00% | 54,84% | 0,00% | 54,84% | 0,00% | 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% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 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% | 0,00% | 27,62% | 0,00% | 27,62% | 0,00% | 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% | 0,00% | 27,71% | 0,00% | 27,71% | 0,00% | 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% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 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% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 54,83% | 0,00% | 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) (i) | 66,67% | 36,56% | 0,00% | 0,00% | 36,56% | 0,00% | 36,56% | 0,00% | Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

(i) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII. trong công ty con này thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII.

| Tên công ty | 30/06/2024 | | | | 01/01/2024 | | | | | |
|---|------------------------------|---------------|----------------------|--------|------------------------------|---------------|----------------------|-----|-----------------|---|
| | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) | | Tỷ lệ lợi ích Sở hữu | | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) | | Tỷ lệ lợi ích Sở hữu | | | |
| | Tổng tỷ lệ (%) | gián tiếp (%) | trực tiếp (%) | Sở hữu | Tổng tỷ lệ (%) | trực tiếp (%) | Sở hữu | | | |
| Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua NBB | 100% | 54,37% | 0% | 54,37% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá |
| 1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) | 100% | 54,37% | 0% | 54,37% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá |
| 2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 95,00% | 51,65% | 0% | 51,65% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | 100% | 54,37% | 0% | 54,37% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá |
| 4. Công ty TNHH Hương Trà | 99,00% | 53,83% | 0% | 53,83% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét |
| Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua NBB | 49,00% | 26,64% | 0% | 26,64% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá |
| 1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | 49,00% | 26,64% | 0% | 26,64% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Quảng Ngãi | Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá |

(i) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được 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 cũng như 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 giữa niên độ. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ:

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

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 thị trường của chứng khoán kinh doanh niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày lập báo cáo tài chính. Đối với cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM, giá thị trường là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc chứng khoán bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch thì Công ty xác định mức trích dự phòng cho từng khoản đầu tư chứng khoán theo quy định về mức trích lập của các khoản đầu tư khác. Đối với trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch, giá trái phiếu trên thị trường là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm thì Công ty không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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***

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

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 giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

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

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Phải thu về cho vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 7 - 11 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 7 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng 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 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 | |
|----------------------|---------|----------|
| | Kỳ này | Kỳ trước |
| Trung tâm thương mại | 22 - 30 | 22 - 30 |
| Văn phòng | 35 | 35 |
| 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ bán bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

Doanh thu 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:

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ.

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 quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

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.

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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thuế** (tiếp theo)

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.

Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 315.674.966 | 123.589.441 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 135.285.086.488 | 302.849.119.942 |
| Cộng | 135.600.761.454 | 302.972.709.383 |

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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 lần lượt là 6.000.000.000 đồng và 248.563.125.234 đồng.

2. Phải thu của khách hàng

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản | 38.324.631.282 | 37.821.556.282 |
| Phải thu bên liên quan (Xem thuyết minh VII.2) | 14.520.000.000 | 14.520.000.000 |
| Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn | 4.702.366.195 | 4.515.792.596 |
| Phải thu khách hàng khác | - | 140.273.973 |
| Cộng | 57.546.997.477 | 56.997.622.851 |

3. Trả trước cho người bán

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|--|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Trả trước cho người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VII.2) | - | 462.850.380.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long | 2.287.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 55.000.000 | 70.000.000 |
| Cộng | 2.342.000.000 | 462.920.380.000 |

4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | |
| Các bên liên quan (i) (xem Thuyết minh VII.2) | 2.010.358.957.970 | 612.911.133.384 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii) | 244.949.766.595 | 232.507.907.879 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (iii) | 205.500.000.000 | 205.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (iii) | 200.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (iii) | 132.724.481.718 | 116.875.818.304 |
| Phải thu các đối tượng khác | 43.768.007.012 | 32.320.018.836 |
| Cộng | 2.837.301.213.295 | 1.200.114.878.403 |
| b. Dài hạn | | |
| Các bên liên quan (i) (xem Thuyết minh VII.2) | 2.412.740.993.852 | 2.153.483.104.414 |
| Tổng cộng | 5.250.042.207.147 | 3.353.597.982.817 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

(i) Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay với bên liên quan:

- Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Công ty NBB), bao gồm:
 - Khoản hợp tác đầu tư để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB, với thời hạn 12 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.437.464.000.000 đồng.
 - 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 kỳ là 9,6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 940.000.000.000 đồng.
- 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 kỳ là 10,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.000.195.048.737 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư Delagi Bình Thuận, với thời hạn dưới tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 8% - 10%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 549.637.676.933 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội để đầu tư vào các dự án đang thực hiện với thời gian 3 năm, lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 472.545.945.115 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 2 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 10%/năm đến 11,5%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 23.257.281.037 đồng.

(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 kỳ 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) Số dư cuối kỳ là các khoản hỗ trợ vốn với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 2 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 11%/năm đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia | 523.358.197.977 | 599.203.664.176 |
| Phải thu tiền bán căn hộ (i) | 287.201.472.944 | 287.201.472.944 |
| Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn | 193.291.879.370 | 119.720.152.356 |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ | 154.393.196.992 | 807.403.693.301 |
| Phải thu người lao động (ii) | 56.805.000.000 | 14.445.000.000 |
| Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC | 49.027.870.496 | 49.027.870.496 |
| Vốn góp hợp tác đầu tư | - | 231.773.301.802 |
| Các khoản phải thu khác | 9.272.303.966 | 56.649.600 |
| Cộng | 1.273.349.921.745 | 2.108.831.804.675 |
| b. Dài hạn | | |
| Giá trị quyền hợp tác đầu tư và phát triển dự án (iii) | 554.000.000.000 | 554.000.000.000 |
| Vốn góp hợp tác đầu tư (iv) | 535.000.000.000 | 62.500.000.000 |
| Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn | 54.340.713.732 | 77.758.659.030 |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ | 6.796.465.900 | 6.801.465.900 |
| Cộng | 1.150.137.179.632 | 701.060.124.930 |
| Tổng cộng | 2.423.487.101.377 | 2.809.891.929.605 |
| Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2) | 1.177.081.711.055 | 973.771.967.862 |

(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) Số dư bao gồm số tiền 56.165.000.000 đồng tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc để thực hiện công tác cần thiết cho việc triển khai đầu tư các dự án.

(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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 6. Nợ xấu | 30/06/2024 | | 01/01/2024 | | | | |
|------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|
| | Nợ gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Dự phòng VND | Giá trị có thể thu hồi 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) | (21.214.911.544) | 56.717.669.501 | 35.502.757.957 | (21.214.911.544) |

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

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|-----------------------------|--|--|
| Số dư đầu kỳ | (21.214.911.544) | (11.998.127.006) |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | - | - |
| Số dư cuối kỳ | (21.214.911.544) | (11.998.127.006) |

7. Hàng tồn kho

| | 30/06/2024 | | 01/01/2024 | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Thành phẩm bất động sản | 18.329.114.951 | - | 25.785.706.307 | - |
| Hàng hóa bất động sản | - | - | 77.277.615.278 | (7.277.615.278) |
| Cộng | 18.329.114.951 | - | 103.063.321.585 | (7.277.615.278) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu | 15.179.025.090 | 2.005.000.000 |
| Phí cam kết rút vốn | 12.303.030.299 | - |
| Các khoản chi phí trả trước khác | 221.690.505 | 642.187.993 |
| Cộng | 27.703.745.894 | 2.647.187.993 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí bảo hiểm | 4.455.000.000 | 5.445.000.000 |
| Chi phí thẩm định | 911.931.817 | - |
| Phí cam kết rút vốn | 744.444.449 | 811.111.115 |
| Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng | 419.501.439 | 1.048.753.611 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 270.251.377 | 188.841.155 |
| Cộng | 6.801.129.082 | 7.493.705.881 |
| Tổng cộng | 34.504.874.976 | 10.140.893.874 |

9. Tài sản cố định hữu hình

| | Bãi đậu xe ô tô VND | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cộng VND |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 4.099.435.370 | 211.946.400 | 4.311.381.770 |
| Phân loại lại từ bất động sản đầu tư | 61.665.529.415 | - | - | 61.665.529.415 |
| Tại ngày 30/06/2024 | 61.665.529.415 | 4.099.435.370 | 211.946.400 | 65.976.911.185 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 4.099.435.370 | 211.946.400 | 4.311.381.770 |
| Phân loại lại từ bất động sản đầu tư | 2.541.985.501 | - | - | 2.541.985.501 |
| Tại ngày 30/06/2024 | 2.541.985.501 | 4.099.435.370 | 211.946.400 | 6.853.367.271 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/06/2024 | 59.123.543.914 | - | - | 59.123.543.914 |

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 4.311.381.770 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | Quyền thu phí giao thông VND | Phần mềm vi tính VND | Cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.058.840.204.896 | 120.000.000 | 1.058.960.204.896 |
| Mua trong năm | - | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Tại ngày 30/06/2024 | 1.058.840.204.896 | 180.000.000 | 1.059.020.204.896 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.058.840.204.896 | 90.000.000 | 1.058.930.204.896 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Tại ngày 30/06/2024 | 1.058.840.204.896 | 120.000.000 | 1.058.960.204.896 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Tại ngày 30/06/2024 | - | 60.000.000 | 60.000.000 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 11. Bất động sản đầu tư | Nguyên giá | Bãi đầu xe ô tô VND | Trung tâm thương mại VND | Nhà văn phòng VND | Khu vực tiện ích khác VND | Cộng VND |
|---|------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | |
| | 61.436.853.864 | - | 13.586.281.984 | 36.489.256.576 | 18.706.823.831 | 130.219.216.255 |
| Tăng khác | 228.675.551 | - | 58.073.378 | - | 72.401.334 | 359.150.263 |
| Phân loại sang tài sản cố định hữu hình | (61.665.529.415) | - | - | - | - | (61.665.529.415) |
| Tại ngày 30/06/2024 | - | - | 13.644.355.362 | 36.489.256.576 | 18.779.225.165 | 68.912.837.103 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.760.667.751 | - | 436.318.321 | 387.276.338 | 553.453.055 | 3.137.715.465 |
| Khấu hao trong kỳ | 781.317.750 | - | 193.785.820 | 774.552.676 | 245.662.216 | 1.995.318.462 |
| Phân loại sang tài sản cố định hữu hình | (2.541.985.501) | - | - | - | - | (2.541.985.501) |
| Tại ngày 30/06/2024 | - | - | 630.104.141 | 1.161.829.014 | 799.115.271 | 2.591.048.426 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 59.676.186.113 | - | 13.149.963.663 | 36.101.980.238 | 18.153.370.776 | 127.081.500.790 |
| Tại ngày 30/06/2024 | - | - | 13.014.251.221 | 35.327.427.562 | 17.980.109.894 | 66.321.788.677 |

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 giữa niên độ. 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 phát sinh trong kỳ liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---|--|--|
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản | 3.111.357.185 | 6.600.000.000 |
| Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ | 1.214.000.712 | 2.859.580.803 |
| Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản | 1.897.356.473 | 3.740.419.197 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 12. Đầu tư tài chính | 30/06/2024 | | | | | | 01/01/2024 | | | | | |
|--|----------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| | 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 gốc VND | Số lượng Cổ phiếu | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| a. Chứng khoán kinh doanh | | | | | | | | | | | | |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT) | 7.867.000 | 175.741.624.015 | (42.002.624.015) | 133.739.000.000 | 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:

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu kỳ | (17.256.042.091) | - |
| Trích lập dự phòng trong kỳ | (24.746.581.924) | (777.433.200) |
| Số dư cuối kỳ | (42.002.624.015) | (777.433.200) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 12. Đầu tư tài chính (tiếp theo) | 30/06/2024 | | | | 01/01/2024 | | | |
|---|------------------|--------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| | 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 |
| b. Đầu tư vào công ty con | | | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | 105.755.842 | 1.291.279.448.701 | - | 6.133.838.836.000 | 105.755.842 | 1.291.279.448.701 | - | 5.414.699.110.400 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | - | 1.265.000.000.000 | - | - | 1.500.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | - | 1.000.020.000.000 | - | - | 1.000.020.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | 50.392.332 | 910.754.705.655 | - | 1.214.455.201.200 | - | - | - | - |
| 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 | 38.010.902 | 640.361.811.959 | - | - | 35.285.902 | 551.197.662.359 | - | - |
| 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 | - | 2.900.000.000 | - | - | 2.400.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh | - | 65.000.000 | - | - | 65.000.000 | - | - | - |
| Cộng | | 5.969.245.279.628 | - | | | 5.203.826.424.373 | - | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | 30/06/2024 | | | 01/01/2024 | | | | |
|---|---------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | 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 |
| Cộng | | 906.480.000.000 | | | 1.486.413.366.544 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 12. Đầu tư tài chính (tiếp theo) | 30/06/2024 | | 01/01/2024 | | Giá trị hợp lý VND |
|--|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Số lượng Cổ phần | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND | |
| d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront | 6.000.000 | 187.793.610.000 | - | 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 | (16.688.430.000) |
| Công ty TNHH Golden Real Estate Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho | 500.000 | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | - | (5.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn | 6.600 | 98.101.183 | - | 128.700.000 | - |
| Cộng | | 242.589.711.183 | (21.688.430.000) | 242.589.711.183 | (21.688.430.000) |

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

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| | (21.688.430.000) | (118.701.683.165) |
| | - | 65.767.331.000 |
| Số dư cuối kỳ | (21.688.430.000) | (52.934.352.165) |

Số dư đầu kỳ
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ
Số dư cuối kỳ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Trái phiếu (i) | 60.000.000.000 | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 20.000.000.000 | - |
| Cộng | 80.000.000.000 | - |
| b. Dài hạn | | |
| Trái phiếu (i) | 1.726.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| Tổng cộng | 1.806.000.000.000 | 51.000.000.000 |

(i) Số dư khoản đầu tư trái phiếu cuối kỳ bao gồm:

- Trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận phát hành với tổng giá trị là 1.200.000.000.000 VND, kỳ hạn 117 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 10 năm 2033, lãi suất trái phiếu được hưởng trong kỳ là 10,5%/năm. Trái phiếu không có tài sản đảm bảo. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để trả nợ trước hạn cho khoản vay của ngân hàng tài trợ cho dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T. Số dư trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.185.000.000.000 VND;
- Trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị 550.000.000.000 VND, kỳ hạn 117 tháng, đáo hạn vào ngày 07 tháng 11 năm 2033, lãi suất trái phiếu được hưởng trong kỳ là từ 9,9%/năm đến 10,1%/năm. Trái phiếu không có tài sản đảm bảo. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để đầu tư và cơ cấu khoản nợ vay ngân hàng tài trợ 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 đang đầu tư;
- Trái phiếu do ngân hàng thương mại phát hành với tổng giá trị là 51.000.000.000, thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong kỳ là từ 7,3%/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 | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 1.265.000.000.000 | 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 | 2.016.300.000.000 | 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 | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | 96.800.000 | 52.310.762 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | 49.556.400 | 37.494.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | 90.648.000 | 90.648.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | - | 13.333.180 |
| Cộng | 237.004.400 | 193.785.942 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | | |
|--|---|--|
| 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản VND |
| | | <u>2.095.654.826</u> |
| Tại ngày 01/01/2023 | | <u>(1.891.309.537)</u> |
| Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm | | <u>204.345.289</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | <u>(44.528.279)</u> |
| Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ | | <u>159.817.010</u> |
| Tại ngày 30/06/2024 | | <u>159.817.010</u> |
| | | |
| 14. Tài sản dài hạn khác | | |
| Số dư tài sản dài hạn khác thể hiện giá trị của phần lợi ích trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận với tỷ lệ cổ phần sở hữu là 40% được đầu tư thông qua các hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII. | | |
| | | |
| 15. Phải trả người bán ngắn hạn | | |
| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| | <i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i> | |
| | VND | VND |
| | <u>1.274.408.379</u> | <u>1.274.408.379</u> |
| Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Thái Sơn | 1.274.408.379 | 1.274.408.379 |
| Phải trả bên liên quan (Xem thuyết minh VII.2) | 268.712.719 | - |
| Các đối tượng khác | - | 31.481.417 |
| Cộng | <u>1.543.121.098</u> | <u>1.305.889.796</u> |
| | | |
| 16. Người mua trả tiền trước | | |
| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
| | VND | VND |
| | <u>15.981.701.004</u> | <u>20.434.528.907</u> |
| Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản | 15.981.701.004 | 20.434.528.907 |
| Các khách hàng khác | 1.613.874.873 | 1.613.874.873 |
| Cộng | <u>17.595.575.877</u> | <u>22.048.403.780</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**17. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

| | 01/01/2024 VND | Số phải nộp trong kỳ VND | Số đã thực nộp trong kỳ VND | 30/06/2024 VND |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| a. Phải thu | | | | |
| Các loại thuế khác | 19.210.804 | - | - | 19.210.804 |
| b. Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 180.607.061 | 2.627.146.485 | 2.645.002.069 | 162.751.477 |
| Thuế TNDN | 13.311.190.437 | 80.391.782 | 10.637.157.782 | 2.754.424.437 |
| Thuế TNCN | 3.684.452.842 | 17.406.178.561 | 10.022.114.578 | 11.068.516.825 |
| Thuế nhà thầu | - | 2.847.784.893 | 2.847.784.893 | - |
| Các loại thuế khác | - | 970.380.141 | 970.380.141 | - |
| Cộng | 17.176.250.340 | 23.931.881.862 | 27.122.439.463 | 13.985.692.739 |

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thi công công trình | 8.841.723.657 | 11.249.391.675 |
| Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu | 6.500.000.000 | 2.415.000.000 |
| Chi phí phải trả khác | 405.000.000 | 514.200.000 |
| Cộng | 15.746.723.657 | 14.178.591.675 |

19. Phải trả khác

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh | 333.185.635.824 | 289.254.830.476 |
| Cổ tức phải trả | 131.561.540.676 | 18.247.809.826 |
| Nhận vốn hợp tác đầu tư | 29.000.000.000 | 29.000.000.000 |
| Quỹ bảo trì chung cư | 18.200.698.851 | 17.971.404.291 |
| Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i) | 12.244.000.000 | - |
| Nhận đặt cọc | - | 6.684.988.051 |
| Các khoản phải trả khác | 46.204.288.191 | 45.313.631.292 |
| Cộng | 570.396.163.542 | 406.472.663.936 |
| b. Dài hạn | | |
| Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i) | 1.995.246.000.000 | 2.007.490.000.000 |
| Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi | - | 242.557.500.000 |
| Nhận đặt cọc | - | 24.000.000 |
| Cộng | 1.995.246.000.000 | 2.250.071.500.000 |
| Tổng cộng | 2.565.642.163.542 | 2.656.544.163.936 |
| Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2) | 2.285.792.506.132 | 2.285.488.840.317 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**19. Phải trả khác** (tiếp theo)*(i) Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh 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 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB). 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 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuế tài chính****a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

| | 30/06/2024 | | Phát sinh trong kỳ | | 01/01/2024 | |
|---|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---|--------------------------|
| | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND | VND | Vay trong kỳ VND | Thanh toán trong kỳ VND | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND | VND |
| Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2) | 3.203.828.917.407 | 3.203.828.917.407 | 1.443.976.372.247 | 1.885.819.858.917 | 3.645.672.404.077 | 3.645.672.404.077 |
| Vay các ngân hàng thương mại | 1.881.000.000.000 | 1.881.000.000.000 | 1.830.000.000.000 | - | 51.000.000.000 | 51.000.000.000 |
| Vay các công ty chứng khoán | 143.559.263.826 | 143.559.263.826 | 94.057.622.962 | 5.986.642.902 | 55.488.283.766 | 55.488.283.766 |
| Vay các cá nhân và tổ chức khác | 30.936.000.000 | 30.936.000.000 | - | - | 30.936.000.000 | 30.936.000.000 |
| Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b) | 243.774.098.032 | 243.774.098.032 | | | 86.971.815.332 | 86.971.815.332 |
| Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b) | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 | | | 1.705.000.000.000 | 1.705.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b) | (3.956.181.328) | (3.956.181.328) | | | (11.165.969.950) | (11.165.969.950) |
| Cộng | 5.999.142.097.937 | 5.999.142.097.937 | 3.368.033.995.209 | 1.891.806.501.819 | 5.563.902.533.225 | 5.563.902.533.225 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

| Bên cho vay | Số dư | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất vay | Mục đích vay | Tài sản đảm bảo |
|---|-------------------|--------------|--------------|--------------|--|--|
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) | 1.300.000.000.000 | 12 tháng | 27/03/2025 | 11,00% | Hợp tác với Công ty NBB để đầu tư phát triển các dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh tại Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh Ấn Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Các dự án này là do Công ty NBB làm chủ đầu tư | Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh; 12 bất động sản tại phường 16, quận 08, Thành phố Hồ Chí Minh; 45 bất động sản tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Khu dân cư NBB Gardent III và Dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại các dự án sau: dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3-16, dự án tại Lô 3-6, dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 3-2 và dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 4-8 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mở tại HDBank. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn** (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 TMCP Tiên Phong | 430.000.000.000 | 6 tháng | 21/12/2024 | 7,00% | Thanh toán khoản hợp tác hỗ trợ vốn theo Hợp đồng Hợp tác hỗ trợ vốn số 30/2018/HĐ-KBTT ngày 01/06/2018 với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | Toàn bộ số tiền có trên tài khoản thanh toán số 00067547001 và hợp đồng tiền gửi tiết kiệm trị giá 430 tỷ đồng của công ty trong tập đoàn |
| Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Sài Gòn | 100.000.000.000 | 6 tháng | 22/08/2024 | 8,00% | Bổ sung vốn lưu động hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thực hiện thi công tất cả các gói thầu mà CII E&C trúng thầu tại dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2024/HĐHT-CII ngày 20/02/2024 | 9.500.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 51.000.000.000 | 12 tháng | 15/11/2024 | 8,40% | Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 51 tỷ đồng |
| Vay các công ty chứng khoán | 143.559.263.826 | Dưới 12 tháng | | 10,50% - 13,50% | Đầu tư chứng khoán. | Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn |
| Các bên liên quan, các công ty và cá nhân khác | 3.234.764.917.407 | Dưới 12 tháng | | 7,00% - 12,00% | Bổ sung vốn lưu động. | Không có tài sản đảm bảo |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | 30/06/2024 | | Phát sinh trong kỳ | | 01/01/2024 | |
|--|--------------------------|--|------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|
| | Nợ gốc VND | Giá trị có khả năng thanh toán VND | Tăng trong kỳ VND | Thanh toán trong kỳ VND | Nợ gốc VND | Giá trị có khả năng thanh toán VND |
| 20. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo) | | | | | | |
| b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn | | | | | | |
| Các khoản vay | | | | | | |
| Vay các ngân hàng thương mại | 698.272.000.004 | 698.272.000.004 | 638.000.000.000 | 26.394.666.666 | 86.666.666.670 | 86.666.666.670 |
| Vay các cá nhân và tổ chức khác | 110.467.764.700 | 110.467.764.700 | - | 2.674.557.300 | 113.142.322.000 | 113.142.322.000 |
| Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>) | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 | - | - | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới | (243.774.098.032) | (243.774.098.032) | | | (86.971.815.332) | (86.971.815.332) |
| | 604.965.666.672 | 604.965.666.672 | 638.000.000.000 | 29.069.223.966 | 152.837.173.338 | 152.837.173.338 |
| Trái phiếu phát hành | | | | | | |
| Trái phiếu CI012029_G | 1.019.447.184.030 | 1.035.000.000.000 | 1.728.090.664 | 115.000.000.000 | 1.132.719.093.366 | 1.150.000.000.000 |
| Trái phiếu CIIB2124002 | 499.500.000.000 | 500.000.000.000 | 1.000.000.000 | - | 498.500.000.000 | 500.000.000.000 |
| Trái phiếu CIIB2124001 | - | - | 2.610.750.000 | 590.000.000.000 | 587.389.250.000 | 590.000.000.000 |
| Trái phiếu CIIB2024009 | - | - | 3.500.000.000 | 500.000.000.000 | 496.500.000.000 | 500.000.000.000 |
| Trái phiếu CI42013 | - | - | 173.317.589 | 28.870.000.000 | 28.696.682.411 | 28.870.000.000 |
| Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới | (500.000.000.000) | (500.000.000.000) | | | (1.705.000.000.000) | (1.705.000.000.000) |
| Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới | 3.956.181.328 | - | | | 11.165.969.950 | - |
| | 1.022.903.365.358 | 1.035.000.000.000 | 9.012.158.253 | 1.233.870.000.000 | 1.049.970.995.727 | 1.063.870.000.000 |
| Cộng vay và trái phiếu | 1.627.869.032.030 | 1.639.965.666.672 | 647.012.158.253 | 1.262.939.223.966 | 1.202.808.169.065 | 1.216.707.173.338 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Trong vòng một năm | 243.774.098.032 | 86.971.815.332 |
| Trong năm thứ hai | 99.136.333.332 | 92.837.173.332 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 452.495.999.996 | 39.999.999.996 |
| Sau năm năm | 53.333.333.344 | 20.000.000.010 |
| | 848.739.764.704 | 239.808.988.670 |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (243.774.098.032) | (86.971.815.332) |
| Cộng | 604.965.666.672 | 152.837.173.338 |

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm | 500.000.000.000 | 1.705.000.000.000 |
| Trong năm thứ hai | - | 28.870.000.000 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 575.000.000.000 | 575.000.000.000 |
| Sau năm năm | 460.000.000.000 | 460.000.000.000 |
| | 1.535.000.000.000 | 2.768.870.000.000 |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (500.000.000.000) | (1.705.000.000.000) |
| Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*) | (12.096.634.642) | (13.899.004.273) |
| Cộng | 1.022.903.365.358 | 1.049.970.995.727 |

(*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuế 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 |
|-------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------------------------|--|---|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 373.272.000.000 | 64 tháng | 18/05/2029 | Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10% | Thực hiện góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty NBB để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi. | 5.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC); quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 42/2023/HD-CII ngày 13/12/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy; trái phiếu do Công ty Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị theo mệnh giá tối thiểu là 550 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi. |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 245.000.000.000 | 6 năm | 20/03/2030 | 9,00% | Thanh toán khoản hợp tác hỗ trợ vốn theo Hợp đồng số 30/2018/HĐ-KBTT ngày 01/06/2018 với Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm | 17.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và hợp đồng tiền gửi tiết kiệm trị giá 25 tỷ đồng |
| Vay các cá nhân và tổ chức khác | 110.467.764.700 | Dưới 3 năm | 27/01/2030 | 8,95% - 5,00% - 12,00% | Sử dụng cho các dự án đang đầu tư. | 5.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (LGC) và tài khoản tiền gửi thanh toán trị giá 6 tỷ đồng |
| | | | | | Bổ sung vốn lưu động. | Không có tài sản đảm bảo |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**20. 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.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá 115.000.000.000 đồng.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 21. Trái phiếu chuyển đổi | 30/06/2024 | | Phát sinh trong kỳ | | 01/01/2024 | | |
|---------------------------|--------------------------|--|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------|--|
| | Nợ gốc VND | Giá trị có khả năng thanh toán VND | Tăng VND | Tăng do phân loại lại VND | Giảm VND | Nợ gốc VND | Giá trị có khả năng thanh toán VND |
| Trái phiếu CI424002 | 2.812.213.900.000 | 2.813.068.900.000 | 2.812.213.900.000 | - | - | - | - |
| Trái phiếu CI42013 | 24.630.924.559 | 24.737.000.000 | 67.242.148 | 28.696.682.411 | 4.133.000.000 | - | - |
| Cộng | 2.836.844.824.559 | 2.837.805.900.000 | 2.812.281.142.148 | 28.696.682.411 | 4.133.000.000 | - | - |

Các trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả theo lịch biểu sau

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|---|--------------------------|------------|
| | VND | VND |
| Trong năm thứ hai | 24.737.000.000 | - |
| Sau năm năm | 2.813.068.900.000 | - |
| | 2.837.805.900.000 | - |
| Trừ: Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu ghi nhận vào vốn chủ sở hữu | - | - |
| Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*) | (961.075.441) | - |
| Cộng | 2.836.844.824.559 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Trái phiếu chuyển đổi****Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)*Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (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 tháng 01 năm 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;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông);
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
 - (i) Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng;
 - (ii) Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn với số tiền là 523.068.900.000 đồng;
 - (iii) Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)**21. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

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;
- 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.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã tiến hành 7 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 369.139, tương đương tổng mệnh giá là 369.139.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.609.961 cổ phiếu. Giá chuyển đổi từ đợt 6 cho đến khi chuyển đổi hết trái phiếu được cố định là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi này đã 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| 22. | Vốn chủ sở hữu | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quý đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|-----|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| a. | Thay đổi trong vốn chủ sở hữu | | | | | | |
| | 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 kỳ | - | - | - | - | 91.129.446.320 | 91.129.446.320 |
| | Tái phát hành cổ phiếu quỹ | - | (173.254.155.374) | 737.021.149.571 | - | - | 563.766.994.197 |
| | Trích lập quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 34.757.347.057 | (34.757.347.057) | - |
| | Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (34.757.347.057) | (34.757.347.057) |
| | Tại ngày 30/06/2023 | 2.840.195.130.000 | 354.280.194.318 | - | 250.259.638.067 | 922.648.027.010 | 4.367.382.989.395 |
| | Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | 226.186.177.451 | 226.186.177.451 |
| | Tái phát hành cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | - | - |
| | Chuyển đổi trái phiếu | 343.453.000.000 | - | - | - | - | 343.453.000.000 |
| | Chia cổ tức | - | - | - | - | (113.607.805.200) | (113.607.805.200) |
| | Tại ngày 01/01/2024 | 3.183.648.130.000 | 354.280.194.318 | - | 250.259.638.067 | 1.035.226.399.261 | 4.823.414.361.646 |
| | Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | 24.726.166.032 | 24.726.166.032 |
| | Chuyển đổi trái phiếu | 4.133.000.000 | - | - | - | - | 4.133.000.000 |
| | Trích lập quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 19.598.206.843 | (19.598.206.843) | - |
| | Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (19.598.206.843) | (19.598.206.843) |
| | Chia cổ tức | - | - | - | - | (254.857.170.400) | (254.857.170.400) |
| | Tại ngày 30/06/2024 | 3.187.781.130.000 | 354.280.194.318 | - | 269.857.844.910 | 765.898.981.207 | 4.577.818.150.435 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

| | 30/06/2024 | 01/01/2024 |
|--|-------------|-------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 318.778.113 | 318.364.813 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng | 318.778.113 | 318.364.813 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 318.778.113 | 318.364.813 |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 318.778.113 | 318.364.813 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 318.778.113 | 318.364.813 |
| 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 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023 phê duyệt ở mức 15% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1, đợt 2 và đợt 3 năm 2022 cho cổ đông với tổng tỷ lệ chia cả ba đợt là 12%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 1.200 đồng), tương đương tổng số tiền là 368.464.975.600 đồng.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Cổ tức năm 2024 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 16% 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 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|--|--|--|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 80.955.400.000 | 359.710.704.000 |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 3.111.357.185 | 6.600.000.000 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 2.975.967.245 | 65.454.546 |
| Cộng | 87.042.724.430 | 366.376.158.546 |
| Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2) | - | 6.600.000.000 |

2. Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|--|--|--|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 84.961.179.256 | 281.379.608.340 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư | 1.214.000.712 | 2.859.580.803 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 7.473.637.910 | - |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (7.277.615.278) | - |
| Cộng | 86.371.202.600 | 284.239.189.143 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|--|--|--|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu | 351.172.758.354 | 397.541.431.166 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 300.490.998.840 | 61.812.412.909 |
| Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính | 186.573.599 | 156.923.576.458 |
| Doanh thu tài chính khác | 4.225.909.980 | - |
| Cộng | 656.076.240.773 | 616.277.420.533 |
| Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2) | 559.153.621.342 | 365.670.106.156 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---|--|--|
| Chi phí lãi vay | 477.278.124.234 | 535.373.304.357 |
| Chi phí hợp tác kinh doanh | 63.250.000.000 | 50.992.000.000 |
| Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu | 29.889.105.034 | 45.503.556.930 |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính | 24.746.581.924 | (64.989.897.800) |
| Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính | 1.209.723.076 | 256.448.600 |
| Chi phí tài chính khác | 9.116.173.072 | 10.474.321.383 |
| Cộng | 605.489.707.340 | 577.609.733.470 |

Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)

| | |
|-----------------|-----------------|
| 241.305.301.844 | 292.640.132.935 |
|-----------------|-----------------|

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---------------------------|--|--|
| Chi phí nhân viên quản lý | 11.104.419.131 | 8.280.794.329 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 124.812.663 | 92.159.015 |
| Chi phí khấu hao | 30.000.000 | 20.000.000 |
| Thuế, phí và lệ phí | 235.994.191 | 92.684.842 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.722.510.348 | 5.404.638.699 |
| Chi phí bằng tiền khác | 3.082.200.000 | 506.744.050 |
| Cộng | 24.299.936.333 | 14.397.020.935 |

Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)

| | |
|-------------|-------------|
| 866.590.424 | 650.452.988 |
|-------------|-------------|

6. Chi phí khác

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|----------------|--|--|
| Các khoản phạt | 2.202.186.288 | 6.455.033 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 | | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 | |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | Hoạt động tài chính và khác VND | Hoạt động kinh doanh bất động sản VND | Hoạt động tài chính và khác VND | Hoạt động kinh doanh bất động sản VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 24.226.485.787 | 624.600.306 | 29.434.476.880 | 77.118.711.800 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế: | | | | |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ | 82.604.952.063 | - | 63.736.501.366 | - |
| Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế | (300.490.998.840) | - | (61.812.412.909) | - |
| (Lỗ)/thu nhập chịu thuế | (193.659.560.990) | 624.600.306 | 31.358.565.337 | 77.118.711.800 |
| Lỗ tính thuế năm trước mang sang | - | - | (31.358.565.337) | - |
| Thu nhập tính thuế | (193.659.560.990) | 624.600.306 | (193.034.960.684) | 77.118.711.800 |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | - | 124.920.061 | - | 15.423.742.360 |
| 1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản | - | (44.528.279) | - | (1.755.891.112) |
| Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước | - | - | - | - |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 80.391.782 | 80.391.782 | 13.667.851.248 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê**

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 này như sau:

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Trong vòng một năm | 3.363.338.220 | 3.363.338.220 |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 9.289.455.952 | 10.971.125.062 |
| Sau năm năm | 9.893.279.265 | 9.893.279.265 |
| Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu | 22.546.073.437 | 24.227.742.547 |

2. Bên liên quan**Bên liên quan****Mối quan hệ**

| | |
|--|--------------------------|
| Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty | Nhân sự quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu | Công ty con |
| Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ | Công ty con |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận | Công ty con |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | Công ty con |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | Công ty con |
| Công ty TNHH Hương Trà | Công ty con |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Công ty liên kết |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ**

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---|--|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | | |
| Nhận tiền cổ tức từ Công ty con | 211.511.684.000 | - |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | 55.109.462.431 | - |
| Cổ tức được chia | 52.877.921.000 | - |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | 40.968.381.564 | - |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 32.156.164.384 | - |
| Lãi vay phải trả | 27.651.614.805 | 8.758.770.908 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 11.500.000.000 | 37.500.000.000 |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 1.584.608.052 | 84.322.553.380 |
| Thu hồi tiền lãi hỗ trợ vốn | - | 67.000.000.000 |
| 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 | 2.035.841.000.000 | 1.322.643.446.171 |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | 1.322.670.787.086 | 1.094.087.928.566 |
| Lợi nhuận được chia | 66.719.099.192 | 25.000.000.000 |
| Lãi vay phải trả | 75.509.541.384 | 185.845.571.313 |
| Nhận tiền hợp tác đầu tư | - | 1.485.000.000.000 |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | - | 543.265.247.548 |
| Chuyển nhượng công nợ | - | 459.379.565.004 |
| Nhận chuyển nhượng công nợ | - | 80.243.896.575 |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | - | 12.014.385.661 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | | |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 808.266.203.635 | - |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 476.805.831.977 | 208.850.000.000 |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | 382.385.847.743 | - |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | 289.411.831.977 | 433.262.629.261 |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 23.510.203.031 | 28.265.753.424 |
| Lãi vay phải trả | 11.365.639.464 | 26.807.060.227 |
| Chi phí thuê mặt bằng phải trả | 244.284.290 | - |
| Chuyển nhượng công nợ | - | 353.044.789.025 |
| Chuyển nhượng trái phiếu | - | 104.208.219.178 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | | |
| Lợi nhuận được chia | 45.382.791.370 | - |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | 18.206.044.870 | 33.403.000.000 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 17.849.433.671 | 60.232.809.770 |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 8.149.226.730 | 11.407.158.904 |
| Thu hồi hỗ trợ vốn | 8.149.226.730 | 11.407.158.904 |
| Lãi vay phải trả | 539.052.885 | 1.707.607.812 |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 1.339.599 | 7.831.326 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ** (tiếp theo)

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---|--|--|
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | | |
| Lợi nhuận được chia | 35.316.554.028 | 6.000.000.000 |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 34.431.000.000 | - |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | 14.307.289.823 | - |
| Nhận bàn giao chi phí vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ | 6.797.562.784 | - |
| Nhận bàn giao doanh thu vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ | 6.529.783.155 | - |
| Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ | 3.280.523.131 | 22.093.964.150 |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 642.989.305 | - |
| Phí thuê nhà, phí dịch vụ và tiền điện phải trả | 622.306.134 | 650.452.988 |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | - | 187.166.919.047 |
| Lãi vay phải trả | - | 14.130.754.693 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | - | 8.431.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | | |
| Chuyển tiền mua trái phiếu | 550.000.000.000 | - |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 89.307.116.803 | 30.843.835.617 |
| Lợi nhuận được chia | 73.074.928.435 | 30.812.412.909 |
| Nhận tiền lợi nhuận được chia | 31.755.487.234 | - |
| Lãi phải thu từ trái phiếu | 21.881.335.617 | - |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 20.921.210.169 | 25.805.207.178 |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | - | 434.220.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia | | |
| Lợi nhuận được chia | 22.619.704.815 | - |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 7.700.000.000 | - |
| Lãi vay phải trả | 4.115.028.531 | - |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | - | 18.967.808 |
| Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm | | |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | - | 47.130.536.143 |
| Lãi vay phải trả | - | 1.453.864.131 |
| Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn | | |
| Lợi nhuận được chia | 4.500.000.000 | - |
| Nhận tiền hoàn trả vốn góp | - | 24.993.910.000 |
| Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu | | |
| Lãi vay phải trả | 1.695.342.466 | 1.678.342.466 |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | - | 11.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ** (tiếp theo)

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|---|--|--|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII | | |
| Nhận tiền hỗ trợ vốn | 5.000.000.000 | - |
| Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn | 4.318.589.042 | - |
| Lãi vay phải trả | 591.979.352 | - |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận | | |
| Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn | 50.615.233.606 | 140.913.087.167 |
| Chuyển tiền hỗ trợ vốn | 30.000.000.000 | 20.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | | |
| Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh | 2.521.000.000.000 | 45.360.000.000 |
| Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh | 187.536.000.000 | - |
| Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh | 86.676.319.562 | 12.509.907.303 |
| Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh | 63.250.000.000 | 50.992.000.000 |
| Lãi vay phải trả | 55.736.000.000 | - |
| Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh | - | 857.490.000.000 |
| Thu hồi tiền hỗ trợ vốn | - | 125.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận | | |
| Chuyển tiền mua trái phiếu | 1.200.000.000.000 | - |
| Lãi phải thu từ trái phiếu | 52.829.383.561 | - |
| Nhận tiền mua lại trái phiếu trước hạn | 15.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | | |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | - | 6.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu | | |
| Lãi vay phải trả | 851.102.957 | 1.266.161.385 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Phải thu khách hàng | | |
| Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | 14.520.000.000 | 14.520.000.000 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | - | 462.850.380.000 |
| Phải thu về cho vay | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | 2.377.464.000.000 | 940.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận | 1.000.195.048.737 | 919.579.815.131 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 549.637.676.933 | 555.517.000.024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội | 472.545.945.115 | 293.903.289.283 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | 23.257.281.037 | 18.123.106.146 |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | - | 39.271.027.214 |
| | 4.423.099.951.822 | 2.766.394.237.798 |
| Phải thu khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | 631.020.649.732 | 71.844.330.170 |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i> | 535.000.000.000 | 62.500.000.000 |
| <i>Lãi phải thu</i> | 96.020.649.732 | 9.344.330.170 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | 440.201.427.178 | 453.940.914.003 |
| <i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i> | 426.846.026.344 | 385.526.585.143 |
| <i>Lãi phải thu</i> | 8.184.075.342 | 68.414.328.860 |
| <i>Các khoản phải thu khác</i> | 5.171.325.492 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | 57.324.054.743 | 370.633.977.241 |
| <i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i> | 52.877.921.000 | 211.511.684.000 |
| <i>Lãi phải thu</i> | 4.446.133.743 | 348.991.439 |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i> | - | 158.773.301.802 |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | 32.915.712.652 | 58.560.991 |
| <i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i> | 32.915.712.652 | - |
| <i>Lãi phải thu</i> | - | 58.560.991 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 5.703.162.157 | 77.294.185.457 |
| <i>Lãi phải thu</i> | 5.703.162.157 | 4.294.185.457 |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i> | - | 73.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | 8.173.403.085 | - |
| Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận | 1.363.561.645 | - |
| Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn | 379.739.863 | - |
| | 1.177.081.711.055 | 973.771.967.862 |
| Phải trả người bán | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | 268.712.719 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

| | 30/06/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy | 2.068.548.592.463 | 2.061.061.615.770 |
| <i>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh</i> | <i>2.068.548.592.463</i> | <i>2.061.061.615.770</i> |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 167.555.865.153 | 174.382.709.033 |
| <i>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh</i> | <i>163.086.252.159</i> | <i>161.495.622.023</i> |
| <i>Chi phí sử dụng vốn</i> | <i>4.469.612.994</i> | <i>12.887.087.010</i> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn | 27.771.010.000 | 27.771.010.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | 8.093.026.546 | 6.945.565.162 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu | 7.765.370.862 | 6.914.267.905 |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miểu | 3.409.315.068 | 1.713.972.602 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | 2.484.629.775 | 1.375.469.652 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII | 147.404.010 | 236.835.616 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | 17.292.255 | 3.418.583.058 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | - | 1.668.811.519 |
| | 2.285.792.506.132 | 2.285.488.840.317 |
| Vay và nợ thuê tài chính | | |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm | 2.546.345.724.613 | 2.532.600.815.507 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII | 441.248.213.151 | 499.242.995.632 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | 139.463.201.264 | 151.377.037.671 |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miểu | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu | 27.981.467.058 | 27.981.467.058 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII | 18.681.410.958 | 18.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII | 17.532.425.574 | 51.667.809.770 |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | 12.576.474.789 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII | - | 364.802.278.439 |
| | 3.243.828.917.407 | 3.685.672.404.077 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, trong kỳ 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 30 tháng 06 năm 2024 như sau:

| Tên công ty nhận bảo lãnh | Giá trị bảo lãnh tại ngày 30/06/2024 | | Nghĩa vụ bảo lãnh | Tổ chức cấp tín dụng |
|---|---|--|--|--|
| | VND | | | |
| 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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 kỳ**

| Họ và tên | Chức vụ | Từ 01/01/2024 | Từ 01/01/2023 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | đến 30/06/2024 VND | đến 30/06/2023 VND |
| 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 | 265.800.000 | 248.800.000 |
| Ông Lưu Hải Ca | Thành viên | - | - |
| Bà Cao Thị Ngọc Vân | Thư ký | 18.000.000 | 18.000.000 |
| Cộng | | 283.800.000 | 266.800.000 |
| Ban Kiểm soát | | | |
| Ông Đoàn Minh Thư | Trưởng ban kiểm soát | - | - |
| Bà Trịnh Thị Ngọc Anh | Thành viên | - | - |
| Bà Trần Thị Tuất | Thành viên | - | - |
| Cộng | | - | - |

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 kỳ

| Họ và tên | Chức vụ | Từ 01/01/2024 | Từ 01/01/2023 |
|-------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | | đến 30/06/2024 VND | đến 30/06/2023 VND |
| Ông Lê Vũ Hoàng | Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách | 1.012.500.000 | 1.063.000.000 |
| Ông Lê Quốc Bình | Tổng Giám đốc | 2.780.000.000 | 2.413.000.000 |
| Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm | Phó Tổng Giám đốc | 784.530.000 | 433.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Thành | Phó Tổng Giám đốc | 1.049.000.000 | 700.000.000 |
| Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Phó Tổng Giám đốc | 1.475.000.000 | 993.000.000 |
| Ông Dương Quang Châu | Giám đốc dự án hạ tầng | 412.500.000 | 538.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trà | Giám đốc tài chính | 1.215.000.000 | 413.000.000 |
| Ông Nguyễn Trường Hoàng | Giám đốc phát triển dự án | 639.000.000 | 475.000.000 |
| Ông Lê Trung Hiếu | Giám đốc quản lý vốn | 1.058.000.000 | 429.000.000 |
| Bà Trần Yến Vy | Giám đốc hành chính - quản trị | 650.000.000 | 387.000.000 |
| Cộng | | 11.075.530.000 | 7.844.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

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 giữa niên độ**

| | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND | Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND |
|--|--|--|
| Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | | |
| Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu | 4.133.000.000 | - |
| Nhận bàn giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cản trừ công nợ | - | 22.093.964.150 |
| Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25) | | |
| Chi đầu tư vào công ty con | 89.664.149.600 | 26.293.904.440 |
| Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 330.821.339.111 | - |
| | 420.485.488.711 | 26.293.904.440 |
| Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26) | | |
| Thu hồi đầu tư vào công ty con | 235.000.000.000 | 529.528.790.000 |
| Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | - | 40.800.000.000 |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư | - | 20.000.000.000 |
| | 235.000.000.000 | 590.328.790.000 |
| 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 |
| Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33) | | |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu | 2.569.611.400.000 | - |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 2.562.057.622.962 | 146.933.476.853 |
| Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn | 1.013.976.372.247 | 679.900.255.941 |
| 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 |
| | 6.145.645.395.209 | 3.169.323.732.794 |
| Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34) | | |
| Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn | 1.455.819.858.917 | 1.439.804.633.643 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu | 1.205.000.000.000 | 3.001.000.000.000 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 35.055.866.868 | 515.682.383.684 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi | 132.000.000 | 46.000.000 |
| | 2.696.007.725.785 | 4.956.533.017.327 |

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 2023 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội đã mua lại trước hạn 250 trái phiếu mã HNHCH2433001 với tổng mệnh giá 25.000.000.000 đồng thuộc sở hữu của Công ty.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, Công ty đã phát hành thành công trái phiếu riêng lẻ có giá trị 300.000.000.000 đồng. Đây là các trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo với kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Các trái phiếu có lãi suất thả nổi trong suốt kỳ hạn và bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng MBBank, VPBank, ACB và Techcombank cộng biên độ 4,85%. Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần. Gốc trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 8 năm 2024

