

**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: 050/2025/CV-CII**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh trên báo cáo riêng quý 4/2024  
so với cùng kỳ năm trước*

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2024, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2024 của Công ty đạt 318,4 tỷ đồng, tăng 261,4 tỷ đồng so với Quý 4/2023 (Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2023 đạt 57,02 tỷ đồng). Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ ghi nhận lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính trong quá trình tái cấu trúc các danh mục đầu tư của Công ty.

Chi tiết về báo cáo tài chính quý 4 năm 2024 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://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

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

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----\*\*\*\*\*-----

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024**

Tháng 01 năm 2025



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2024

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 56

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12.065.153.332.800</b>	<b>4.376.165.507.264</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>75.487.347.468</b>	<b>302.972.709.383</b>
1. Tiền	111		75.487.347.468	302.972.709.383
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>231.082.046.242</b>	<b>162.953.400.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		111.420.267.638	180.209.442.091
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		135.775.786.242	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11.735.391.978.725</b>	<b>3.807.649.774.385</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.454.265.324.719	56.997.622.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	10.748.000.000	462.920.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	6.162.638.193.201	1.200.114.878.403
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.128.955.372.349	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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>10.602.469.880</b>	<b>95.785.706.307</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.602.469.880	103.063.321.585
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(7.277.615.278)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.589.490.485</b>	<b>6.803.917.189</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	12.055.169.536	2.647.187.993
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		527.495.371	4.137.518.392
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	6.825.578	19.210.804

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.014.870.556.305</b>	<b>9.960.838.596.178</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.796.465.900</b>	<b>2.854.543.229.344</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	2.153.483.104.414
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.796.465.900	701.060.124.930
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>58.382.226.164</b>	<b>30.000.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	58.342.226.164	-
- Nguyên giá	222		63.060.661.185	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.718.435.021)	(4.311.381.770)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	40.000.000	30.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.020.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.980.204.896)	(1.058.930.204.896)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>65.107.787.965</b>	<b>127.081.500.790</b>
- Nguyên giá	231		68.912.837.103	130.219.216.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.805.049.138)	(3.137.715.465)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.187.906.802</b>	<b>9.344.742.774</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.187.906.802	9.344.742.774
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.12</b>	<b>3.865.954.294.428</b>	<b>6.962.141.072.100</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.946.139.735.078	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		35.022.989.350	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		-	51.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.441.875.046</b>	<b>7.698.051.170</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.369.155.504	7.493.705.881
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	72.719.542	204.345.289
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>16.080.023.889.105</b>	<b>14.337.004.103.442</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>11.328.445.223.020</b>	<b>9.513.589.741.796</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.929.731.938.050</b>	<b>6.060.710.072.731</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		403.069.079	1.305.889.796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	8.885.829.116	22.048.403.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	26.355.206	17.176.250.340
4. Phải trả người lao động	314		16.316.399.129	9.853.806.382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	9.802.765.200	14.178.591.675
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	422.635.831.754	406.472.663.936
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	3.438.382.522.060	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		28.303.815.906	20.796.582.997
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.398.713.284.970</b>	<b>3.452.879.669.065</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.982.998.000.000	2.250.071.500.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	2.588.500.962.692	1.202.808.169.065
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.19	2.827.214.322.278	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.751.578.666.085</b>	<b>4.823.414.361.646</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>4.751.578.666.085</b>	<b>4.823.414.361.646</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.197.524.130.000	3.183.648.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.197.524.130.000	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		929.916.496.857	1.035.226.399.261
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		581.296.608.675	717.910.775.490
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		348.619.888.182	317.315.623.771
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>16.080.023.889.105</b>	<b>14.337.004.103.442</b>



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

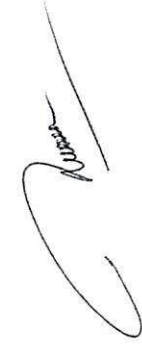
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2024		Từ 01/10/2023		Đơn vị: VND
			đến 31/12/2024	đến 31/12/2024	đến 31/12/2023	đến 31/12/2023	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.644.234.206	17.055.322.898	102.977.663.582	412.785.515.990	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	(3.513.024.000)	-	-	
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		6.644.234.206	20.568.346.898	102.977.663.582	412.785.515.990	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.039.650.348	24.520.379.314	101.733.008.422	333.407.532.446	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(395.416.142)	(3.952.032.416)	1.244.655.160	79.377.983.544	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	674.184.945.810	419.897.419.334	1.691.871.276.912	1.471.220.499.982	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	325.687.157.390	328.935.362.777	1.277.996.760.380	1.165.119.990.402	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		263.456.523.571	259.022.062.414	1.008.374.077.687	1.005.285.783.494	
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	33.000.000	33.000.000	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	30.121.461.152	25.707.399.147	63.752.924.055	48.224.658.085	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		317.980.911.126	61.302.624.994	351.333.247.637	337.220.835.039	
11. Thu nhập khác	31		940.911.036	150.909.572	1.110.973.578	441.327.685	
12. Chi phí khác	32		431.958.231	5.132.850.604	3.389.911.398	5.144.038.979	
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		508.952.805	(4.981.941.032)	(2.278.937.820)	(4.702.711.294)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		318.489.863.931	56.320.683.962	349.054.309.817	332.518.123.745	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	26.355.206	(804.033.921)	302.795.888	13.311.190.437	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.13	33.513.119	104.314.076	131.625.747	1.891.309.537	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		318.429.995.606	57.020.403.807	348.619.888.182	317.315.623.771	



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2025





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024	2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>	<b>349.054.309.817</b>	<b>332.518.123.745</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	4.040.636.924	6.180.022.198
Các khoản dự phòng	3	(8.419.649.731)	(58.287.460.658)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.678.287.807.317)	(1.401.639.953.665)
Chi phí lãi vay	6	1.077.904.544.089	1.095.217.930.275
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>	<b>(255.707.966.218)</b>	<b>(26.011.338.105)</b>
Giảm các khoản phải thu	9	111.835.116.957	59.098.483.810
Giảm hàng tồn kho	10	92.460.851.705	289.899.198.958
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(28.752.046.235)	(71.362.537.444)
Tăng chi phí trả trước	12	(4.011.006.933)	(4.487.329.707)
Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	13	119.887.275.636	(180.209.442.091)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.144.239.174.597)	(997.986.425.863)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.587.631.119)	(14.282.005.591)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.090.973.934)	(15.412.281.865)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.134.205.554.738)</b>	<b>(960.753.677.898)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.262.314.291)	(41.942.504.147)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	909.090.909	6.660.988.051
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.414.217.960.001)	(3.188.822.752.903)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.558.345.108.892	5.416.874.575.210
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(744.031.491.879)	(29.967.536.065)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.133.581.145.174	652.514.877.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	829.728.019.594	1.107.763.096.132
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(640.948.401.602)</b>	<b>3.923.080.743.278</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2024		2023	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-		563.766.994.197	
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	8.819.068.902.498		4.921.104.857.528	
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(7.002.405.468.953)		(8.070.174.905.770)	
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(268.994.839.120)		(99.081.199.620)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.547.668.594.425</b>		<b>(2.684.384.253.665)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>(227.485.361.915)</b>		<b>277.942.811.715</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>302.972.709.383</b>		<b>25.029.897.668</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60)	<b>70</b>	<b>75.487.347.468</b>		<b>302.972.709.383</b>	

  
Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu

  
Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng



  
Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4 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 36 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.197.524.130.000 đồng, chia thành 319.752.413 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 45 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 năm là đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết; thực hiện huy động và phân phối nguồn vốn giữa các công ty con và công ty liên kết; kinh doanh bất động sản.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Đầu tư trực tiếp**

Tên công ty	31/12/2024				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		Nơi thành lập và hoạt động		
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)		Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)		Sở hữu trực tiếp (%)	
<b>Các công ty con</b>									
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) (i)	54,84%	54,84%	51,83%	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	0,00%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy (NBB) (i) (ii)	63,05%	63,05%	45,90%	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	0,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) (i)	0,00%	0,00%	0,00%	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	0,00%	Thi công xây dựng
4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) (i)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0,00%	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 và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII) (CII Service) (i)	0,00%	0,00%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	0,00%	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI) (i)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0,00%	0,00%	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia) (CII Invest) (i)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0,00%	0,00%	Kinh doanh bất động sản

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2024				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 (%)	Sờ hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sờ hữu trực tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sờ hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sờ hữu trực tiếp (%)	
<b>Các công ty con (tiếp theo)</b>									
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	0,00%	97,68%	0,00%	98,85%	0,00%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	0,00%	95,00%	0,00%	95,00%	0,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh Kinh doanh bất động sản
10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	0,00%	100%	0,00%	100%	0,00%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (HTTB) (i)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%	0,00%	100%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi Kinh doanh bất động sản
<b>Công ty liên kết</b>									
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iii)	100%	49,00%	76,97%	27,97%	100%	49,00%	76,97%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

**Các công ty con (tiếp theo)**

8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu
9. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh
10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (HTTB) (i)

**Công ty liên kết**

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iii)

(i) Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các công ty con trong Tập đoàn, việc tái cấu trúc danh mục đầu tư này dẫn đến các thay đổi cấu trúc Tập đoàn nhưng không làm thay đổi thông tin tài chính trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Ảnh hưởng thay đổi cấu trúc Tập đoàn như sau:

- Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư vào NBB cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 45,90% và nắm giữ gián tiếp 17,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.
- Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư CII B&R cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 51,83% và nắm giữ gián tiếp 3,01% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.
- Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào CII Service cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest. Công ty CII Invest tăng vốn đầu tư 1.210 tỷ đồng vào CII Service, vốn điều lệ CII Service do đó tăng từ 10 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng.

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

Quý 4 năm 2024

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

## Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

- Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào CII E&C cho các công ty con trong tập đoàn, qua đó nắm giữ gián tiếp 47,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest và nắm giữ gián tiếp 49,08% quyền biểu quyết thông qua Công ty CII Service.
- Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào HTTB cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest.
- Thu hồi hoàn vốn đầu tư 925 tỷ đồng vào Công ty KBTT, vốn điều lệ KBTT do đó giảm từ 1.265 tỷ đồng xuống còn 340 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.
- Thu hồi hoàn vốn đầu tư 800,02 tỷ đồng vào Công ty OBI, vốn điều lệ OBI do đó giảm từ 1.000,02 tỷ đồng xuống còn 200 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.
- Thu hồi hoàn vốn đầu tư 500 tỷ đồng vào CII Invest, vốn điều lệ CII Invest do đó giảm từ 751,3 tỷ đồng xuống còn 251,3 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

(ii) Vào ngày 18 tháng 03 năm 2024, Công ty mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ nắm giữ trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc đầu tư gián tiếp thông qua công ty con - CII E&C với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong Công ty NBB tại ngày 18 tháng 3 năm 2024 là 51,63%, do vậy Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày này.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thực hiện mua thêm cổ phiếu NBB dẫn đến tăng tỷ lệ nắm giữ quyền biểu quyết trong công ty con này trong năm.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)

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

01/01/2024

31/12/2024

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ lợi ích		Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	

**Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII**

1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	0,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu (BOTRM)	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	0,00%	27,62%	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miếu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	0,00%	27,71%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	100%	54,83%	0,00%	54,83%	100%	0,00%	54,83%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (i)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	66,67%	0,00%	36,56%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

(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 và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

## I. THÔNG TIN KHAI QUÁT (tiếp theo)

## Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/12/2024				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 trực tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</b>									
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100,00%	63,05%	0%	63,05%	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%	59,90%	0%	59,90%	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	90,00%	56,75%	0%	56,75%	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%	62,42%	0%	62,42%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
<b>Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</b>									
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	30,89%	0%	30,89%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
<b>Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII</b>									
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C) (i)	96,23%	47,15%	0,00%	47,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh Thi công xây dựng
2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (CII Service) (i)	100%	100%	0,00%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
3. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (i)	100%	100%	0,00%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi Kinh doanh bất động sản

(i) Xem tại thuyết minh tái cấu trúc Tập đoàn trên đây.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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. 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 VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

Quý 4 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá 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 năm.

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

Quý 4 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** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

Quý 4 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 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 do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Theo đó, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính.

**Nợ phải thu**

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

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

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

**Phải thu về cho vay**

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

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

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

Quý 4 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
Bãi giữ xe ô tô	30

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

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

Quý 4 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, bãi đậu xe ô tô và các khu vực tiện ích khác do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Văn phòng	35	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.

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

Quý 4 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 sau khi đã bán hoặc không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ bán bất động sản đầu tư.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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

**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 (tiếp theo)**

Quý 4 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 hóa theo từng kỳ, cụ thể:

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

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

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

**Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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 (tiếp theo)**

Quý 4 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 là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

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

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

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

Quý 4 năm 2024

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

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

- (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 (tiếp theo)**

Quý 4 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 năm.

*Giá vốn cho thuê bất động sản*

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 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, đầu tư**

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

Quý 4 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**

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

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

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

Quý 4 năm 2024

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

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	162.309.505	123.589.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.325.037.963	302.849.119.942
<b>Cộng</b>	<b>75.487.347.468</b>	<b>302.972.709.383</b>

## 2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)		
(i)		
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	3.415.738.180.157	14.520.000.000
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	38.527.144.562	37.821.556.282
Phải thu khách hàng khác	-	4.515.792.596
	-	140.273.973
<b>Cộng</b>	<b>3.454.265.324.719</b>	<b>56.997.622.851</b>

(i) Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn, từ ngày 25 tháng 10 năm 2024, Công ty mẹ đã thực hiện chuyển giao một phần tài sản tài chính và đầu tư tài chính cho các công ty con trong cùng Tập đoàn. Số dư phải thu bên liên quan là khoản chuyển giao chưa thu hồi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với lãi suất thỏa thuận là 7,00%/năm (Xem thuyết minh VII.1).

## 3. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1) (i)	-	462.850.380.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đại Phong	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường	570.000.000	-
Các đối tượng khác	178.000.000	70.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.748.000.000</b>	<b>462.920.380.000</b>

(i) Tài sản là khoản trả trước cho người bán được chuyển giao cho bên liên quan theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn tại Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 (Xem thuyết minh VII.1).

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

Quý 4 năm 2024

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)	5.292.278.767.672	612.911.133.384
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An	258.204.651.481	232.507.907.879
Công ty TNHH TASCOS Land	239.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	217.834.365.923	-
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam	-	205.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	92.875.021.087	116.875.818.304
Phải thu các đối tượng khác	61.745.387.038	32.320.018.836
<b>Cộng</b>	<b>6.162.638.193.201</b>	<b>1.200.114.878.403</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)	-	2.153.483.104.414
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.162.638.193.201</b>	<b>3.353.597.982.817</b>

## 5. Phải thu khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.095.643.772.172	231.773.301.802
Cổ tức và lợi nhuận được chia	474.495.943.683	599.203.664.176
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	279.455.894.521	119.720.152.356
Phải thu tiền bán căn hộ	194.826.986.754	287.201.472.944
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	1.459.410.750	807.403.693.301
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	30.405.000.000	14.445.000.000
Các khoản phải thu khác	3.640.493.973	56.649.600
<b>Cộng</b>	<b>2.128.955.372.349</b>	<b>2.108.831.804.675</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>b. Dài hạn</b>		
Giá trị quyền hợp tác đầu tư và phát triển dự án (i)	-	554.000.000.000
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	-	62.500.000.000
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (i)	-	77.758.659.030
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.796.465.900	6.801.465.900
<b>Cộng</b>	<b>6.796.465.900</b>	<b>701.060.124.930</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.135.751.838.249</b>	<b>2.809.891.929.605</b>
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)	1.746.740.803.309	973.771.967.862

(i) Tài sản gồm giá trị quyền hợp tác đầu tư và phát triển dự án, vốn góp hợp tác đầu tư, lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn được chuyển giao cho bên liên quan theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn tại Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 (Xem thuyết minh VII.1).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

6. Nợ xấu	31/12/2024		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	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	56.717.669.501	35.502.757.957	(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 năm như sau:

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(9.216.784.538)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(21.214.911.544)</b>	<b>(21.214.911.544)</b>

7. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	10.602.469.880	-	25.785.706.307	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	77.277.615.278	(7.277.615.278)
<b>Cộng</b>	<b>10.602.469.880</b>	<b>-</b>	<b>103.063.321.585</b>	<b>(7.277.615.278)</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

## 8. Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.195.000.000	2.005.000.000
Phí cam kết rút vốn	3.215.757.565	-
Các khoản chi phí trả trước khác	7.644.411.971	642.187.993
<b>Cộng</b>	<b>12.055.169.536</b>	<b>2.647.187.993</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	3.465.000.000	5.445.000.000
Phí cam kết rút vốn	677.777.783	811.111.115
Công cụ dụng cụ xuất dùng	226.377.721	188.841.155
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	-	1.048.753.611
<b>Cộng</b>	<b>4.369.155.504</b>	<b>7.493.705.881</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.424.325.040</b>	<b>10.140.893.874</b>

## 9. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đầu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
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
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.916.250.000)	-	(2.916.250.000)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>61.665.529.415</b>	<b>1.183.185.370</b>	<b>211.946.400</b>	<b>63.060.661.185</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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
Khấu hao trong năm	781.317.750	-	-	781.317.750
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.916.250.000)	-	(2.916.250.000)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.323.303.251</b>	<b>1.183.185.370</b>	<b>211.946.400</b>	<b>4.718.435.021</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>58.342.226.164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.342.226.164</b>

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 4.311.381.770 đồng và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.395.131.770 đồng.

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

Quý 4 năm 2024

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2024	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Mua trong năm	-	60.000.000	60.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>1.058.840.204.896</b>	<b>180.000.000</b>	<b>1.059.020.204.896</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2024	1.058.840.204.896	90.000.000	1.058.930.204.896
Khấu hao trong năm	-	50.000.000	50.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>1.058.840.204.896</b>	<b>140.000.000</b>	<b>1.058.980.204.896</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	30.000.000	30.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2024

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

**11. Bất động sản đầu tư**

	Bất động sản ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2024	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 31/12/2024	-	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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 năm	781.317.750	387.571.640	1.549.105.352	491.324.432	3.209.319.174
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(2.541.985.501)	-	-	-	(2.541.985.501)
Tại ngày 31/12/2024	-	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
<b>Giá trị còn lại</b>					
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 31/12/2024	-	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024		01/01/2024		Giá trị hợp lý VND			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	2.631.100	56.883.281.255	(15.311.901.255)	41.571.380.000	8.067.000	180.209.442.091	(17.256.042.091)	162.953.400.000
Trái phiếu		51.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (mã chứng khoán: SII)	146.400	3.246.986.383	(802.106.363)	2.444.880.000	-	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept (mã chứng khoán: GMD)	10.000	290.000.000	-	652.000.000	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>111.420.267.638</b>	<b>(16.114.007.638)</b>			<b>180.209.442.091</b>	<b>(17.256.042.091)</b>	

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

	2024 VND	2023 VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(17.256.042.091)</b>	-
Trích lập dự phòng trong năm	(25.548.688.307)	(17.256.042.091)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	26.690.722.760	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(16.114.007.638)</b>	<b>(17.256.042.091)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

**12. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)

**b. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2024				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 Cầu đường CII	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800	105.755.842	1.291.279.448.701	-	5.414.699.110.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	340.000.000.000	-	-	-	1.500.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia)	-	251.300.000.000	-	-	-	751.300.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	200.000.000.000	-	-	-	1.000.020.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.381.620	33.997.589.500	-	-	4.860.450	69.382.887.750	-	-
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	1.737.886.047	-	-	-	28.181.425.563	-	-
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	-	65.000.000	-	-	-	65.000.000	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

**12. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)

**b. Đầu tư vào công ty con** (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024		Giá trị hợp lý VND
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	-	35.285.902	551.197.662.359	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (tên cũ: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII)	-	-	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ	-	-	-	2.400.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>2.946.139.735.078</b>		<b>5.203.826.424.373</b>	<b>-</b>

Thay đổi trong các khoản đầu tư vào công ty con theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn tại Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024, xem tại thuyết minh Cấu trúc doanh nghiệp và thuyết minh VII.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)	31/12/2024				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
c. Đầu tư vào công ty liên kết								
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 Bày	-	-	-	-	37.581.332	579.933.366.544	-	809.877.704.600
<b>Cộng</b>		<b>906.480.000.000</b>				<b>1.486.413.366.544</b>		

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024				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 Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront) (i)	10.000	312.989.350	-	-	6.000.000	187.793.610.000	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

## 12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

## d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024		Giá trị hợp lý VND
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	
Công ty TNHH Golden Real Estate (i)		10.000.000		19.998.000.000	
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	-	6.600	98.101.183	-
<b>Cộng</b>		<b>35.022.989.350</b>		<b>242.589.711.183</b>	<b>(21.688.430.000)</b>

(i) Tài sản gồm giá trị khoản đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront và Công ty TNHH Golden Real Estate được chuyển giao cho bên liên quan theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn tại Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 (Xem thuyết minh VII.1).

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	97.013.253.165
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(21.688.430.000)</b>	<b>(21.688.430.000)</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

## 12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

## e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	135.775.786.242	-
<b>Cộng</b>	<b>135.775.786.242</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Trái phiếu (i)	-	51.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>135.775.786.242</b>	<b>51.000.000.000</b>

(i) Tài sản gồm giá trị các khoản trái phiếu đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phát hành bởi Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội được chuyển giao cho bên liên quan theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn tại Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 (Xem thuyết minh VII.1).

## 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản VND
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.095.654.826</b>
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(1.891.309.537)
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>204.345.289</b>
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(131.625.747)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>72.719.542</b>

## 14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	7.271.954.243	20.434.528.907
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
<b>Cộng</b>	<b>8.885.829.116</b>	<b>22.048.403.780</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

## 15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
<b>a. Phải thu</b>				
Các loại thuế khác	19,210,804	12,385,226	-	6,825,578
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	180,607,061	2,627,146,485	2,807,753,546	-
Thuế TNDN	13,311,190,437	302,795,888	13,587,631,119	26,355,206
Thuế TNCN	3,684,452,842	30,442,742,039	34,127,194,881	-
Thuế nhà thầu	-	2,860,170,119	2,860,170,119	-
Các loại thuế khác	-	970,380,141	970,380,141	-
<b>Cộng</b>	<b>17,176,250,340</b>	<b>37,203,234,672</b>	<b>54,353,129,806</b>	<b>26,355,206</b>

## 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí thi công công trình	8.957.765.200	11.249.391.675
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	440.000.000	2.415.000.000
Chi phí phải trả khác	405.000.000	514.200.000
<b>Cộng</b>	<b>9.802.765.200</b>	<b>14.178.591.675</b>

## 17. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	195.533.523.803	289.254.830.476
Cổ tức phải trả	163.986.347.606	18.247.809.826
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	24.492.000.000	-
Quỹ bảo trì chung cư	18.329.892.771	17.971.404.291
Các khoản phải trả khác	20.294.067.574	45.313.631.292
Nhận vốn hợp tác đầu tư	-	29.000.000.000
Nhận đặt cọc	-	6.684.988.051
<b>Cộng</b>	<b>422.635.831.754</b>	<b>406.472.663.936</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.982.998.000.000	2.007.490.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	-	242.557.500.000
Nhận đặt cọc	-	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.982.998.000.000</b>	<b>2.250.071.500.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.405.633.831.754</b>	<b>2.656.544.163.936</b>
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)	2.079.029.575.442	2.285.488.840.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

18.	Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND	VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND
a.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
	Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)	1.428.314.725.738	1.428.314.725.738	2.867.346.524.856	5.084.704.203.195
	Vay các ngân hàng thương mại	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000	2.320.000.000.000	599.000.000.000
	Vay các công ty chứng khoán	14.598.690.658	14.598.690.658	-	40.889.593.108
	Vay các cá nhân và tổ chức khác	31.936.000.000	31.936.000.000	1.000.000.000	-
	Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	199.209.286.992	199.209.286.992	-	86.971.815.332
	Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	-	-	-	1.705.000.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(7.676.181.328)	(7.676.181.328)	(11.165.969.950)	(11.165.969.950)
	<b>Cộng</b>	<b>3.438.382.522.060</b>	<b>3.438.382.522.060</b>	<b>5.188.346.524.856</b>	<b>5.724.593.796.303</b>
					<b>5.563.902.533.225</b>
					<b>5.563.902.533.225</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		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
<b>18. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)</b>						
<b>b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>						
<b>Các khoản vay</b>						
Vay các ngân hàng thương mại	525.859.724.272	525.859.724.272	638.000.000.000	198.806.942.398	86.666.666.670	86.666.666.670
Vay các cá nhân và tổ chức khác	190.841.569.390	190.841.569.390	94.474.107.091	16.774.859.701	113.142.322.000	113.142.322.000
Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.1</i> )	45.000.000.000	45.000.000.000	5.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Từ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(199.209.286.992)	(199.209.286.992)	-	-	(86.971.815.332)	(86.971.815.332)
	<b>562.492.006.670</b>	<b>562.492.006.670</b>	<b>737.474.107.091</b>	<b>215.581.802.099</b>	<b>152.837.173.338</b>	<b>152.837.173.338</b>
<b>Trái phiếu phát hành</b>						
Trái phiếu CI1012029_G	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000	3.456.181.328	115.000.000.000	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000
Trái phiếu CI1B2426001	299.387.500.000	300.000.000.000	299.387.500.000	-	-	-
Trái phiếu CI1B2427001	295.875.000.000	300.000.000.000	295.875.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1H2427002	197.250.000.000	200.000.000.000	197.250.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1H2427003	98.625.000.000	100.000.000.000	98.625.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1H2427004	106.020.000.000	108.000.000.000	106.020.000.000	-	-	-
Trái phiếu CI1B2124002	-	-	1.500.000.000	500.000.000.000	498.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CI1B2124001	-	-	2.610.750.000	590.000.000.000	587.389.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CI1B2024009	-	-	3.500.000.000	500.000.000.000	496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CI142013	-	-	173.317.589	28.870.000.000	28.696.682.411	28.870.000.000
Từ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	-	-	-	-	(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	7.676.181.328	-	-	-	11.165.969.950	-
	<b>2.026.008.956.022</b>	<b>2.043.000.000.000</b>	<b>1.008.397.748.917</b>	<b>1.733.870.000.000</b>	<b>1.049.970.995.727</b>	<b>1.063.870.000.000</b>
<b>Cộng vay và trái phiếu</b>	<b>2.588.500.962.692</b>	<b>2.605.492.006.670</b>	<b>1.745.871.856.008</b>	<b>1.949.451.802.099</b>	<b>1.202.808.169.065</b>	<b>1.216.707.173.338</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

## 18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	199.209.286.992	86.971.815.332
Trong năm thứ hai	71.648.000.000	92.837.173.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	403.910.666.670	39.999.999.996
Sau năm năm	86.933.340.000	20.000.000.010
	<b>761.701.293.662</b>	<b>239.808.988.670</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(199.209.286.992)	(86.971.815.332)
<b>Cộng</b>	<b>562.492.006.670</b>	<b>152.837.173.338</b>

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	-	1.705.000.000.000
Trong năm thứ hai	300.000.000.000	28.870.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.743.000.000.000	575.000.000.000
Sau năm năm	-	460.000.000.000
	<b>2.043.000.000.000</b>	<b>2.768.870.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	-	(1.705.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(16.991.043.978)	(13.899.004.273)
<b>Cộng</b>	<b>2.026.008.956.022</b>	<b>1.049.970.995.727</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ phân bổ dần vào chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

**19. Trái phiếu chuyển đổi**

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		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
Trái phiếu CI424002	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000	2.812.258.900.000	-	-	-
Trái phiếu CI42013	14.955.422.278	14.994.000.000	134.739.867	28.696.682.411	13.876.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.827.214.322.278</b>	<b>2.828.062.900.000</b>	<b>2.812.393.639.867</b>	<b>28.696.682.411</b>	<b>13.876.000.000</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	14.994.000.000	-
Sau năm năm	2.813.068.900.000	-
	<b>2.828.062.900.000</b>	-
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 (*)	(848.577.722)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.827.214.322.278</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>20. Vốn chủ sở hữu</b>						
<b>a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>2.840.195.130.000</b>	<b>527.534.349.692</b>	<b>(737.021.149.571)</b>	<b>215.502.291.010</b>	<b>901.033.274.804</b>	<b>3.747.243.895.935</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	317.315.623.771	317.315.623.771
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
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)
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	343.453.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(113.607.805.200)
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>3.183.648.130.000</b>	<b>354.280.194.318</b>	-	<b>250.259.638.067</b>	<b>1.035.226.399.261</b>	<b>4.823.414.361.646</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	348.619.888.182	348.619.888.182
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	13.876.000.000
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	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(414.733.376.900)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.197.524.130.000</b>	<b>354.280.194.318</b>	-	<b>269.857.844.910</b>	<b>929.916.496.857</b>	<b>4.751.578.666.085</b>



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

Quý 4 năm 2024

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

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	319.752.413	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	319.752.413	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 hợp nhất này, Công ty đã chi trả 3 đợt cổ tức cho cổ đông với tổng tỷ lệ 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 3% (1 cổ phiếu được nhận 300 đồng) còn lại của năm 2022 đã được chốt quyền nhận cổ tức vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và dự kiến chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

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. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã chốt quyền nhận cổ tức đợt 1 năm 2023 ở mức 2%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 200 đồng) vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và dự kiến chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

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** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

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

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	2024 VND	2023 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.701.376.000	6.041.952.000	90.928.120.000	391.741.236.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.485.892.128	7.121.186.857	6.170.780.117	17.021.186.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.456.966.078	3.892.184.041	5.878.763.465	4.023.093.133
<b>Cộng</b>	<b>6.644.234.206</b>	<b>17.055.322.898</b>	<b>102.977.663.582</b>	<b>412.785.515.990</b>

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Hàng bán bị trả lại

**Doanh thu thuần**

*Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan  
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)*

	-	3.513.024.000	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.644.234.206</b>	<b>20.568.346.898</b>	<b>102.977.663.582</b>	<b>412.785.515.990</b>
	-	3.300.000.000	-	13.200.000.000

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản  
Giá vốn cung cấp dịch vụ  
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư  
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho  
**Cộng**

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	2024 VND	2023 VND
	2.805.586.402	8.267.073.947	92.803.865.870	312.854.790.119
	3.627.063.590	7.135.104.851	13.778.756.406	7.135.104.851
	607.000.356	1.840.585.238	2.428.001.424	6.140.022.198
	-	7.277.615.278	(7.277.615.278)	7.277.615.278
<b>Cộng</b>	<b>7.039.650.348</b>	<b>24.520.379.314</b>	<b>101.733.008.422</b>	<b>333.407.532.446</b>

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

Quý 4 năm 2024

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

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	2024 VND	2023 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	288.296.594.584	64.466.923.980	957.410.052.124	624.447.997.527
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.973.486.016	299.138.182.892	380.023.480.074	564.911.722.923
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	350.537.394.564	55.652.038.489	350.935.342.562	281.220.505.559
Doanh thu tài chính khác	3.377.470.646	640.273.973	3.502.402.152	640.273.973
<b>Cộng</b>	<b>674.184.945.810</b>	<b>419.897.419.334</b>	<b>1.691.871.276.912</b>	<b>1.471.220.499.982</b>
<i>Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)</i>	285.841.434.362	322.065.467.479	1.162.050.087.315	1.006.239.909.395

## 4. Chi phí tài chính

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay	263.456.523.571	259.022.062.414	1.008.374.077.687	1.005.285.783.494
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	3.757.000.000	126.500.000.000	114.242.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	10.324.012.506	19.537.172.805	52.481.890.635	82.844.267.995
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	28.279.287.609	25.220.230.753	48.787.115.586	26.333.201.153
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(20.967.719.726)	17.256.042.091	(1.142.034.453)	(79.757.211.074)
Chi phí tài chính khác	12.970.053.430	4.142.854.714	42.995.710.925	16.171.948.834
<b>Cộng</b>	<b>325.687.157.390</b>	<b>328.935.362.777</b>	<b>1.277.996.760.380</b>	<b>1.165.119.990.402</b>
<i>Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)</i>	128.848.685.832	179.052.345.846	493.936.240.652	653.948.095.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

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

## 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.492.699.447	12.858.112.430	41.359.336.818	25.186.515.629
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.885.019	55.133.637	255.265.858	199.440.910
Chi phí khấu hao	5.000.000	10.000.000	50.000.000	40.000.000
Thuế, phí và lệ phí	499.715.890	267.479.134	904.796.242	446.252.057
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	9.216.784.538	-	9.216.784.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.360.432.796	2.816.981.408	16.421.997.137	11.478.350.651
Chi phí bằng tiền khác	702.728.000	482.908.000	4.761.528.000	1.657.314.300
<b>Cộng</b>	<b>30.121.461.152</b>	<b>25.707.399.147</b>	<b>63.752.924.055</b>	<b>48.224.658.085</b>

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.1)

	710.352.780	315.273.623	2.293.692.407	1.283.350.946
--	-------------	-------------	---------------	---------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Quý 4 năm 2024*

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

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

	2024		2023			
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	
	346.882.201.643	2.172.108.174	349.054.309.817	256.505.623.876	76.012.499.869	332.518.123.745
	(65.958.742.523)	-	(65.958.742.523)	168.747.259.756	-	168.747.259.756
	(28.983.840.945)	-	(28.983.840.945)	-	-	-
	(380.023.480.074)	-	(380.023.480.074)	(564.911.722.923)	-	(564.911.722.923)
	<b>(128.083.861.899)</b>	<b>2.172.108.174</b>	<b>(125.911.753.725)</b>	<b>(139.658.839.291)</b>	<b>76.012.499.869</b>	<b>(63.646.339.422)</b>
	(128.083.861.899) 20%	2.172.108.174 20%	(125.911.753.725) 20%	(139.658.839.291) 20%	76.012.499.869 20%	(63.646.339.422) 20%
	-	434.421.635	434.421.635	-	15.202.499.974	15.202.499.974
	-	(131.625.747)	(131.625.747)	-	(1.891.309.537)	(1.891.309.537)
	-	<b>302.795.888</b>	<b>302.795.888</b>	-	<b>13.311.190.437</b>	<b>13.311.190.437</b>

**Lợi nhuận kế toán trước thuế**

**Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:**

Cộng: Các khoản chi phí không được trừ

Trừ: Các khoản làm giảm lợi nhuận chịu thuế

Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế

**(Lỗ)/thu nhập chịu thuế**

Lỗ tính thuế năm trước mang sang

**Thu nhập tính thuế**

Thuế suất thuế TNDN hiện hành năm hiện hành

1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản

**Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

Quý 4 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. 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 và Đầu tư CII (tên cũ: 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 Thương Mại và Đầu tư CII (tên cũ: 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

Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn, từ ngày 25 tháng 10 năm 2024, Công ty mẹ đã thực hiện thu hồi một phần vốn đầu tư vào các công ty con, chuyển giao một phần tài sản tài chính và đầu tư tài chính cho các công ty con trong cùng Tập đoàn. Chi tiết các giao dịch trọng yếu phát sinh từ hoạt động tái cấu trúc với các bên liên quan xem chi tiết dưới đây.

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

Quý 4 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm**

	2024 VND	2023 VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</b>		
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	264.389.605.000	169.146.947.200
Nhận tiền hỗ trợ vốn	200.132.888.201	416.500.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	187.288.864.241	30.914.019.455
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	155.683.129.554	56.757.382.408
Cổ tức được chia	52.877.921.000	379.371.135.200
Lãi vay phải trả	50.632.167.774	23.636.802.475
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	40.968.381.564	1.058.879.141.378
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	32.156.164.384	106.000.000.000
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	24.988.350.000
<b>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.358.746.000.000	2.066.858.068.089
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.913.427.739.615	2.147.844.505.457
Thu hồi một phần vốn góp đầu tư	1.160.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	141.120.941.718	388.761.957.334
Lợi nhuận được chia	66.719.099.192	25.000.000.000
Phí thanh toán trước hạn phải trả	14.850.000.000	-
Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	1.485.000.000.000
Chuyển trả tiền hợp tác đầu tư	-	1.456.000.000.000
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
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.705.853.453.923	898.926.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.199.266.203.635	428.579.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	659.182.051.378	44.090.238.672
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	603.754.249.227	665.630.836.510
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	43.262.209.232	50.023.124.867
Lãi vay phải trả	33.436.645.722	35.688.003.254
Chi phí thuê mặt bằng phải trả	977.137.160	-
Chuyển nhượng công nợ	-	353.044.789.025
Chuyển nhượng trái phiếu	-	104.208.219.178
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	73.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</b>		
Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	326.584.523.762	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	246.352.079.985	124.232.809.770
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	111.962.234.900	92.265.000.000
Lợi nhuận được chia	45.382.791.370	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	16.636.813.877	11.407.158.904
Thu hồi hỗ trợ vốn	16.636.813.877	11.407.158.904
Lãi vay phải trả	1.319.092.203	3.699.851.551
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	11.106.138	7.831.326

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	837.697.000.000	53.436.903.971
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	800.020.000.000	-
Lợi nhuận được chia	45.316.554.028	6.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	28.756.428.932	20.431.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	17.523.289.823	-
Nhận bàn giao chi phí vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	20.806.049.775	-
Nhận bàn giao doanh thu vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	13.043.396.704	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.998.067.436	412.591.785.953
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	3.280.523.131	38.749.970.024
Phí thuê nhà, phí dịch vụ và tiền điện phải trả	1.316.555.247	1.283.350.946
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	1.132.926.126	58.560.991
Lãi vay phải trả	345.056.405	23.005.766.316
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</b>		
Chuyển tiền mua trái phiếu	550.000.000.000	-
Lợi nhuận được chia	148.252.556.400	154.540.587.723
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	109.709.211.653	121.347.191.188
Nhận tiền lợi nhuận được chia	70.001.735.841	39.710.044.230
Lãi phải thu từ trái phiếu	47.840.264.558	-
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	39.047.610.022	42.691.673.715
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	25.144.845.446	442.220.000.000
Nhận tiền mua lại trái phiếu trước hạn	25.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII</b>		
Chuyển nhượng các tài sản tài chính và các khoản đầu tư tài chính	4.706.554.483.204	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	3.135.650.000.000	1.500.000.000
Nhận tiền chuyển nhượng trái phiếu	1.737.345.000.000	-
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	500.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	474.314.991.828	1.950.000.000
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	27.773.488.075	73.530.822
Lợi nhuận được chia	21.024.558.246	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.700.000.000	151.377.037.671
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	7.187.993.590	-
Lãi vay phải trả	8.277.391.566	1.375.469.652
Lãi thu từ chuyển nhượng trái phiếu	393.160.102	-



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

Quý 4 năm 2024

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

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
<b>Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn</b>		
Lợi nhuận được chia	4.500.000.000	-
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	-	24.993.910.000
<b>Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	30.000.000.000	11.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	25.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	3.417.465.753	3.392.315.068
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	18.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.318.589.042	-
Lãi vay phải trả	1.157.028.056	236.835.616
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</b>		
Thu hồi một phần vốn góp đầu tư	24.788.300.000	-
Lãi vay phải trả	1.179.607.620	2.553.308.869
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	801.515.821	-
<b>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</b>		
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	106.063.957.041	283.690.822.162
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	70.000.000.000	55.200.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	1.936.079.786.068
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày</b>		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	3.018.910.000.000	107.860.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	798.821.000.000	402.664.068.524
Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	215.045.307.287	21.854.237.473
Lãi phải trả từ hợp tác kinh doanh	126.500.000.000	114.242.000.000
Lãi vay phải trả	111.373.000.000	55.736.000.000
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	857.490.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	940.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Mua bất động sản đầu tư	-	36.489.256.576
Mua quyền tham gia phát triển dự án	-	150.000.000.000
<b>Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận</b>		
Chuyển tiền mua trái phiếu	1.200.000.000.000	-
Lãi phải thu từ trái phiếu	110.111.917.800	-
Nhận tiền mua lại trái phiếu trước hạn	15.000.000.000	-

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

Quý 4 năm 2024

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

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
<b>Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ</b>		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	-
Lãi phải thu từ hỗ trợ vốn	5.796.457	-
<b>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</b>		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	10.000.000.000	23.797.000.000
Lãi vay phải trả	327.843.835	1.619.785.273
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	70.927.536.143
<b>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh</b>		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	-	13.200.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	3.415.738.180.157	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	-	14.520.000.000
	<b>3.415.738.180.157</b>	<b>14.520.000.000</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	462.850.380.000
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	2.265.787.931.145	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.324.089.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	868.219.555.490	555.517.000.024
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	800.050.000.000	39.271.027.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	34.132.281.037	18.123.106.146
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	919.579.815.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	293.903.289.283
	<b>5.292.278.767.672</b>	<b>2.766.394.237.798</b>

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

Quý 4 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	1.095.643.772.172	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	463.777.405.702	453.940.914.003
<i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i>	463.777.405.702	385.526.585.143
<i>Lãi phải thu</i>	-	68.414.328.860
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	129.502.731.944	71.844.330.170
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i>	-	62.500.000.000
<i>Lãi phải thu</i>	129.502.731.944	9.344.330.170
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	20.377.504.484	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	12.948.701.521	370.633.977.241
<i>Lãi phải thu</i>	12.948.701.521	348.991.439
<i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i>	-	211.511.684.000
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i>	-	158.773.301.802
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.475.178.785	77.294.185.457
<i>Lãi phải thu</i>	15.475.178.785	4.294.185.457
<i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i>	-	73.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	462.365.753	58.560.991
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	8.173.403.085	-
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	379.739.863	-
	<b>1.746.740.803.309</b>	<b>973.771.967.862</b>
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	403.069.079	-
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.056.599.343.856	2.061.061.615.770
<i>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh</i>	2.056.599.343.856	2.061.061.615.770
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	12.888.671.582	6.945.565.162
<i>Chi phí sử dụng vốn</i>	5.409.009.071	-
<i>Các khoản thu hộ</i>	6.869.000.000	6.869.000.000
<i>Phải trả khác</i>	610.662.511	76.565.162
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.331.844.652	174.382.709.033
<i>Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh</i>	-	161.495.622.023
<i>Chi phí sử dụng vốn</i>	4.331.844.652	12.887.087.010
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	2.285.718.298	1.668.811.519
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	2.000.000.000	27.771.010.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	712.452.714	236.835.616
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	125.584.988	3.418.583.058
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	49.863.462	6.914.267.905
Nguyễn Mai Bảo Trâm	25.616.438	-
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	10.479.452	1.713.972.602
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	-	1.375.469.652
	<b>2.079.029.575.442</b>	<b>2.285.488.840.317</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo)

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	497.150.167.627	499.242.995.632
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	733.448.598.802	364.802.278.439
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	152.795.068.357	51.667.809.770
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	-	151.377.037.671
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	45.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	18.681.410.958	18.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.508.361.496	-
	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	9.650.992.622	27.981.467.058
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	6.080.125.876	2.532.600.815.507
	<b>1.483.314.725.738</b>	<b>3.685.672.404.077</b>

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

	2024 VND	2023 VND
Lương	8.389.737.571	5.750.802.273
Thưởng và các khoản thu nhập khác	7.534.340.000	7.279.606.364
<b>Cộng</b>	<b>15.924.077.571</b>	<b>13.030.408.637</b>

**2. 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 của công ty.



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2025