

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 65

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

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

Số: 1803/2024/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 02 năm 2024, từ trang 4 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Lương Xuân Trường
Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1741-2023-072-1



Trần Thị Xuân Tước
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.376.165.507.264	4.981.598.511.406
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	302.972.709.383	25.029.897.668
1. Tiền	111		302.972.709.383	25.029.897.668
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	162.953.400.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		180.209.442.091	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(17.256.042.091)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.807.649.774.385	4.627.793.477.229
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	56.997.622.851	109.923.455.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	462.920.380.000	462.850.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.200.114.878.403	2.284.670.459.424
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.108.831.804.675	1.782.347.309.785
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	95.785.706.307	315.684.905.265
1. Hàng tồn kho	141		103.063.321.585	315.684.905.265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7.277.615.278)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.803.917.189	13.090.231.244
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	2.647.187.993	8.492.953.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.137.518.392	4.477.370.460
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	19.210.804	119.906.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.960.838.596.178	11.928.747.528.991
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.854.543.229.344	4.348.284.491.733
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	701.060.124.930	1.322.113.008.436
II. Tài sản cố định	220		30.000.000	70.000.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	-
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.311.381.770)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	30.000.000	70.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.930.204.896)	(1.058.890.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	127.081.500.790	169.487.694.369
- Nguyên giá	231		130.219.216.255	169.869.547.748
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.137.715.465)	(381.853.379)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.344.742.774	8.413.682.524
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.344.742.774	8.413.682.524
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	6.962.141.072.100	7.396.872.516.525
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	5.203.826.424.373	5.685.669.223.146
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	1.486.413.366.544	1.486.413.366.544
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	242.589.711.183	242.491.610.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.12	51.000.000.000	101.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.698.051.170	5.619.143.840
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	7.493.705.881	3.523.489.014
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	204.345.289	2.095.654.826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		14.337.004.103.442	16.910.346.040.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.513.589.741.796	13.163.102.144.462
I. Nợ ngắn hạn	310		6.060.710.072.731	8.736.068.824.319
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.305.889.796	26.859.576.542
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	22.048.403.780	211.179.357.494
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	17.176.250.340	16.106.050.134
4. Phải trả người lao động	314		9.853.806.382	13.163.373.105
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	14.178.591.675	22.523.415.523
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	406.472.663.936	401.891.198.055
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	5.563.902.533.225	8.042.894.335.661
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.796.582.997	1.451.517.805
II. Nợ dài hạn	330		3.452.879.669.065	4.427.033.320.143
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.250.071.500.000	1.150.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.202.808.169.065	3.277.033.320.143
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.823.414.361.646	3.747.243.895.935
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	4.823.414.361.646	3.747.243.895.935
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.183.648.130.000	2.840.195.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	527.534.349.692
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(737.021.149.571)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.259.638.067	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.035.226.399.261	901.033.274.804
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		717.910.775.490	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		317.315.623.771	210.464.294.220
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		14.337.004.103.442	16.910.346.040.397

Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	412.785.515.990	343.069.316.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		412.785.515.990	343.069.316.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	333.407.532.446	275.712.557.214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		79.377.983.544	67.356.758.786
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.471.220.499.982	1.643.054.713.944
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.165.119.990.402	1.441.059.240.945
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.005.285.783.494	1.123.643.198.437
8. Chi phí bán hàng	25		33.000.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	48.224.658.085	45.995.844.973
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		337.220.835.039	223.356.386.812
11. Thu nhập khác	31		441.327.685	166.636.365
12. Chi phí khác	32	VI.6	5.144.038.979	41.894.741
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.702.711.294)	124.741.624
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		332.518.123.745	223.481.128.436
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	13.311.190.437	15.112.489.042
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	1.891.309.537	(2.095.654.826)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		317.315.623.771	210.464.294.220


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	332.518.123.745	223.481.128.436
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	6.180.022.198	640.572.161
Các khoản dự phòng	3	(58.287.460.658)	97.013.253.165
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	(27.288.765)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.401.639.953.665)	(1.642.980.514.583)
Chi phí lãi vay	6	1.095.217.930.275	1.250.364.041.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(26.011.338.105)	(71.508.808.470)
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	9	59.098.483.810	(426.654.672.380)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	289.899.198.958	(315.684.905.265)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	(71.362.537.444)	550.173.392.421
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(4.487.329.707)	1.365.291.508
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(180.209.442.091)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(997.986.425.863)	(1.253.688.486.825)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.282.005.591)	(8.745.885.602)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.412.281.865)	(21.072.923.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(960.753.677.898)	(1.545.816.998.416)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(41.942.504.147)	(4.308.799.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	6.660.988.051	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.188.822.752.903)	(3.642.216.162.194)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.416.874.575.210	3.534.327.773.796
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(29.967.536.065)	(149.402.428.900)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	652.514.877.000	1.117.227.160.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.107.763.096.132	758.355.483.957
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.923.080.743.278	1.613.983.027.259

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023	2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	563.766.994.197	413.465.165.558
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.921.104.857.528	4.291.744.989.804
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(8.070.174.905.770)	(4.921.073.630.384)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(99.081.199.620)	(98.966.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.684.384.253.665)	(215.962.441.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	277.942.811.715	(147.796.412.429)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	25.029.897.668	172.826.310.097
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	302.972.709.383	25.029.897.668


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 35 và 37 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết; thực hiện huy động và phân phối nguồn vốn giữa các công ty con và công ty liên kết; kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	54,82%	54,82%	54,82%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	89,30%	89,30%	89,30%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
5. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
8. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
10. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (i)	100%	100%	100%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII) (ii)	N/A	N/A	N/A	N/A	50,62%	50,62%	50,62%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hạ tầng nước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu			Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu			
			trực tiếp (%)	gián tiếp (%)			trực tiếp (%)	gián tiếp (%)		
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (iii)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,96%	49,00%	27,96%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (iv)	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	44,28%	43,56%	37,52%	6,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

Tên công ty	31/12/2023				01/01/2023				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính		
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích						
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)				

Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (tên cũ là Công ty TNHH Dịch vụ MCSC)	18,33%	18,33%	0,00%	18%	55,00%	55,00%	0,00%	55,00%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
---	--------	--------	-------	-----	--------	--------	-------	--------	-----------------	---------------------------------

Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua CII E&C

Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN) (i)	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	89%	0%	89,30%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
---	-----	-----	-----	-----	------	-----	----	--------	-----------------	---

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

Năm tài chính

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác*** (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

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

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm	
	Năm nay	Năm trước
Trung tâm thương mại	22 - 30	22 - 30
Văn phòng	35	N/A
Bãi giữ xe ô tô	30	30
Khu vực tiện ích	30	30

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí đi vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

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

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

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

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

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

- (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 phần 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.

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

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

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí đi vay trong giai đoạn khai thác hoàn vốn của các dự án B.O.T được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ nếu Công ty làm chủ đầu tư của dự án hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

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

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Hoạt động hợp tác kinh doanh, đầu tư

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	123.589.441	156.480.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	302.849.119.942	24.873.416.709
Cộng	302.972.709.383	25.029.897.668

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền bị phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ khác của Công ty với giá trị là 248.563.125.234 đồng.

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	37.821.556.282	19.047.759.260
Khách hàng thuê bất động sản	14.520.000.000	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	4.515.792.596	90.875.695.766
Ông Nguyễn Trường Sơn	4.069.449.080	77.292.777.591
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	446.343.516	8.582.938.175
Đối tượng khác	-	4.999.980.000
Phải thu khách hàng khác	140.273.973	-
Cộng	56.997.622.851	109.923.455.026

Trong đó, phải thu là bên liên quan:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	14.520.000.000	-
--	----------------	---

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (bên liên quan)	462.850.380.000	462.850.380.000
Các đối tượng khác	70.000.000	-
Cộng	462.920.380.000	462.850.380.000

Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII, một công ty con của Công ty, là khoản trả trước liên quan đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận do CII B&R đang sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4. Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	612.911.133.384	1.115.629.493.151
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	232.507.907.879	238.012.797.161
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam (ii)	205.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	116.875.818.304	260.013.706.794
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	-	246.093.954.441
Phải thu các đối tượng khác	32.320.018.836	124.920.507.877
Cộng	1.200.114.878.403	2.284.670.459.424
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
Tổng cộng	3.353.597.982.817	5.310.841.942.721

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (iii)	555.517.000.024	570.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (iii)	39.271.027.214	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (iii)	18.123.106.146	270.053.493.151
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	-	275.126.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	450.000.000
	612.911.133.384	1.115.629.493.151
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iv)	940.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (v)	919.579.815.131	1.900.879.786.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (iii)	293.903.289.283	400.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	543.265.247.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	57.026.449.681
	2.153.483.104.414	3.026.171.483.297
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	2.766.394.237.798	4.141.800.976.448

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

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

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

(v) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận (TLMT) theo các hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào dự án đang thực hiện. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lãi suất được áp dụng trong năm là 10,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Một phần số tiền Công ty phải thu TLMT đã được chuyển nhượng cho Công ty KBTT (*xem thêm Thuyết minh V. 18*).

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	807.403.693.301	382.396.487.866
Cổ tức và lợi nhuận được chia	599.203.664.176	272.861.436.683
Phải thu tiền bán căn hộ (i)	287.201.472.944	280.533.337.120
Vốn góp hợp tác đầu tư	231.773.301.802	158.773.301.802
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	119.720.152.356	566.217.775.818
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	14.445.000.000	42.635.000.000
Các khoản phải thu khác	56.649.600	29.902.100.000
Cộng	2.108.831.804.675	1.782.347.309.785
b. Dài hạn		
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (ii)	554.000.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	77.758.659.030	927.099.206.225
Vốn góp hợp tác đầu tư (iii)	50.000.000.000	357.304.068.524
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	19.301.465.900	37.709.733.687
Cộng	701.060.124.930	1.322.113.008.436
Tổng cộng	2.809.891.929.605	3.104.460.318.221

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**5. Phải thu khác** (tiếp theo)*Trong đó, phải thu các bên liên quan:*

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Lãi phải thu	82.460.396.917	1.199.261.843.847
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	68.414.328.860	219.898.021.199
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	9.344.330.170	68.602.805.618
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	4.294.185.457	15.182.363.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	348.991.439	159.980.015.489
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	58.560.991	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	-	735.589.206.901
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	9.431.507
Vốn góp hợp tác đầu tư	294.273.301.802	516.077.370.326
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	73.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	62.500.000.000	357.304.068.524
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	597.038.269.143	270.696.041.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	385.526.585.143	270.696.041.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	211.511.684.000	-
Cộng phải thu các bên liên quan	973.771.967.862	1.986.035.255.823

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty. Lãi suất thỏa thuận của các khoản thu hộ chưa hoàn trả về là 12%/năm.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)	11.998.127.006	-	(11.998.127.006)

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng trong năm	(9.216.784.538)	-
Số dư cuối năm	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	25.785.706.307	-	315.684.905.265	-
Hàng hóa bất động sản	77.277.615.278	(7.277.615.278)	-	-
Cộng	103.063.321.585	(7.277.615.278)	315.684.905.265	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	2.005.000.000	1.280.000.000
Phí cam kết rút vốn	-	6.954.545.454
Chi phí khác chờ phân bổ	642.187.993	258.408.485
Cộng	2.647.187.993	8.492.953.939
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	5.445.000.000	-
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	1.048.753.611	2.307.257.955
Phí cam kết rút vốn	811.111.115	944.444.447
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	188.841.155	271.786.612
Cộng	7.493.705.881	3.523.489.014
Tổng cộng	10.140.893.874	12.016.442.953

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023 và tại ngày 31/12/2023	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2023	1.058.840.204.896	90.000.000	1.058.930.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	70.000.000	70.000.000
Tại ngày 31/12/2023	-	30.000.000	30.000.000

Quyền thu phí giao thông là quyền thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội để 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)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

11. Bất động sản đầu tư

	Bãi đậu xe ô tô VND	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	58.854.872.686	93.125.336.444	-	17.889.338.618	169.869.547.748
Mua trong năm	-	-	36.489.256.576	-	36.489.256.576
Tăng khác	2.581.981.178	1.122.720.930		817.485.213	4.522.187.321
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	(80.661.775.390)	-	-	(80.661.775.390)
Tại ngày 31/12/2023	61.436.853.864	13.586.281.984	36.489.256.576	18.706.823.831	130.219.216.255
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	244.477.785	60.541.774	-	76.833.820	381.853.379
Khấu hao trong năm	1.516.189.966	3.759.936.659	387.276.338	476.619.235	6.140.022.198
Bất động sản đầu tư chờ bán chuyển sang hàng tồn kho	-	(3.384.160.112)	-	-	(3.384.160.112)
Tại ngày 31/12/2023	1.760.667.751	436.318.321	387.276.338	553.453.055	3.137.715.465
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	58.610.394.901	93.064.794.670	-	17.812.504.798	169.487.694.369
Tại ngày 31/12/2023	59.676.186.113	13.149.963.663	36.101.980.238	18.153.370.776	127.081.500.790

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	17.021.186.857	-
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	6.140.022.198	-
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	10.881.164.659	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	8.067.000	180.209.442.091	(17.256.042.091)	162.953.400.000		-	-	

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng trong năm	(17.256.042.091)	-
Số dư cuối năm	(17.256.042.091)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-			1.500.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.755.842	1.291.279.448.701	-	5.414.699.110.400	105.716.842	1.290.394.536.116	-	5.708.709.468.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		1.000.020.000.000	-			1.000.020.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		751.300.000.000	-			751.300.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.285.902	551.197.662.359	-		35.274.662	550.853.088.919	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-			28.181.425.563	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ		2.400.000.000	-			-	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		-	-		32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000
Cộng		5.203.826.424.373	-			5.685.669.223.146	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332	579.933.366.544	-	809.877.704.600	37.581.332	579.933.366.544	(97.013.253.165)	482.920.116.200
Cộng		1.486.413.366.544	-			1.486.413.366.544	(97.013.253.165)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**12. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000	-		6.000.000	187.793.610.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000	-			19.998.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	6.600	98.101.183	-	111.540.000		-	-	
Cộng		242.589.711.183	(21.688.430.000)			242.491.610.000	(21.688.430.000)	

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong năm	-	(97.013.253.165)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	97.013.253.165	-
Số dư cuối năm	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trái phiếu	51.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu đầu tư là trái phiếu do ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm là từ 7%/năm đến 7,6%/năm.

Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, đảm bảo

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

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000	751.300.000.000
Cộng	2.251.300.000.000	2.251.300.000.000

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	52.310.762	105.622.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.494.000	37.581.332
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	13.333.180	35.274.662
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	90.648.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	32.654.750
Cộng	193.785.942	301.781.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản
VND

Tại ngày 01/01/2022

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 01/01/2023

Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm

Tại ngày 31/12/2023

2.095.654.826

2.095.654.826

(1.891.309.537)

204.345.289**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan	-	-	24.993.904.440	24.993.904.440
Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Thái Sơn	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379
Các đối tượng khác	31.481.417	31.481.417	591.263.723	591.263.723
Cộng	1.305.889.796	1.305.889.796	26.859.576.542	26.859.576.542

Chi tiết phải trả các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu

tư Cầu Đường CII

Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo

Trâm

Cộng

- 24.988.350.000 24.988.350.000

- 2.777.220 2.777.220

- 2.777.220 2.777.220

- **24.993.904.440** **24.993.904.440****15. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	20.434.528.907	209.565.482.621
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	22.048.403.780	211.179.357.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	100.696.041	100.696.041	-	-
Các khoản phải nộp khác	19.210.804	-	-	19.210.804
Cộng	119.906.845	100.696.041	-	19.210.804
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	12.029.193.409	11.848.586.348	180.607.061
Thuế TNDN	14.282.005.591	13.311.190.437	14.282.005.591	13.311.190.437
Thuế TNCN	1.824.044.543	7.314.958.455	5.454.550.156	3.684.452.842
Thuế nhà thầu	-	3.074.072.676	3.074.072.676	-
Các loại thuế khác	-	14.685.084	14.685.084	-
Cộng	16.106.050.134	35.744.100.061	34.673.899.855	17.176.250.340

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí thi công công trình	11.249.391.675	19.664.715.523
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	2.415.000.000	2.145.000.000
Chi phí phải trả khác	514.200.000	713.700.000
Cộng	14.178.591.675	22.523.415.523

18. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	289.254.830.476	231.294.818.810
Nhận vốn hợp tác đầu tư	29.000.000.000	-
Cổ tức phải trả	18.247.809.826	3.721.204.246
Quỹ bảo trì chung cư	17.971.404.291	12.304.485.063
Nhận đặt cọc	6.684.988.051	133.884.475.000
Các khoản phải trả khác	45.313.631.292	20.686.214.936
Cộng	406.472.663.936	401.891.198.055
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	2.007.490.000.000	1.150.000.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh VII.6)	242.557.500.000	-
Nhận đặt cọc	24.000.000	-
Cộng	2.250.071.500.000	1.150.000.000.000
Tổng cộng	2.656.544.163.936	1.551.891.198.055

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**18. Phải trả khác** (tiếp theo)*Trong đó, phải trả các bên liên quan như sau:*

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	2.222.557.237.793	1.167.432.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.061.061.615.770	1.167.432.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	161.495.622.023	-
Chi phí sử dụng vốn	28.215.027.362	7.354.017.414
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.887.087.010	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	6.914.267.905	4.660.959.036
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	3.418.583.058	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.713.972.602	1.611.041.096
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.668.811.519	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.375.469.652	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	236.835.616	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	170.444.679
Các khoản thu hộ	6.869.000.000	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.869.000.000	6.869.000.000
Phải trả khác	27.847.575.162	2.777.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	27.771.010.000	2.777.100.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	76.565.162	-
Cộng phải trả các bên liên quan	2.285.488.840.317	1.184.432.117.414

(i) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang sở hữu. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (*)	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077	3.931.369.006.537	4.598.060.827.819	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359
Vay các công ty chứng khoán	55.488.283.766	55.488.283.766	55.488.283.766	-	-	-
Vay các ngân hàng thương mại	51.000.000.000	51.000.000.000	73.137.621.918	472.137.621.918	450.000.000.000	450.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	30.936.000.000	30.936.000.000	73.967.491.066	112.203.491.066	69.172.000.000	69.172.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	86.971.815.332	86.971.815.332			77.646.856.035	77.646.856.035
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	1.705.000.000.000	1.705.000.000.000			3.161.000.000.000	3.161.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(11.165.969.950)	(11.165.969.950)			(27.288.745.733)	(27.288.745.733)
Cộng	5.563.902.533.225	5.563.902.533.225	4.133.962.403.287	5.182.401.940.803	8.042.894.335.661	8.042.894.335.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

(*) Chi tiết vay các bên liên quan

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.532.600.815.507	2.532.600.815.507	2.277.318.065.829	2.563.772.244.562	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	499.242.995.632	499.242.995.632	416.500.000.000	56.757.382.408	139.500.378.040	139.500.378.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	364.802.278.439	364.802.278.439	898.926.000.000	1.420.204.334.993	886.080.613.432	886.080.613.432
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	151.377.037.671	151.377.037.671	151.377.037.671	-	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	51.667.809.770	51.667.809.770	124.232.809.770	92.265.000.000	19.700.000.000	19.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	27.981.467.058	27.981.467.058	-	-	27.981.467.058	27.981.467.058
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	45.015.093.267	417.931.329.713	372.916.236.446	372.916.236.446
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	-	-	47.130.536.143	47.130.536.143	47.130.536.143
Cộng	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077	3.931.369.006.537	4.598.060.827.819	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359

Khoản vay các bên liên quan chủ yếu các khoản vay từ công ty con để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và các dự án Công ty đang đầu tư với kỳ hạn dưới 12 tháng, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong năm dao động trong khoảng từ 8,5% đến 12%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Vay trong năm VND	Thanh toán trong năm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	153.142.322.000	153.142.322.000	11.000.000.000	30.675.040.703	172.817.362.703	172.817.362.703
Vay các ngân hàng thương mại	86.666.666.670	86.666.666.670	-	9.999.999.999	96.666.666.669	96.666.666.669
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(86.971.815.332)	(86.971.815.332)			(77.646.856.035)	(77.646.856.035)
	152.837.173.338	152.837.173.338	11.000.000.000	40.675.040.702	191.837.173.337	191.837.173.337
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CII012029_G	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000
Trái phiếu CII02124001	587.389.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	576.946.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII02124002	498.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000		496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII02204009	496.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	489.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	28.696.682.411	28.870.000.000	3.339.134.147	343.453.000.000	368.810.548.264	372.323.000.000
Trái phiếu CII0BOND2020-04	-	-	426.666.667	800.000.000.000	799.573.333.333	800.000.000.000
Trái phiếu CII0BOND2020_02	-	-	539.583.333	1.850.000.000.000	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	-	-	2.146.059.229	511.000.000.000	508.853.940.771	511.000.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(1.705.000.000.000)	(1.705.000.000.000)			(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	11.165.969.950	-			27.288.745.733	-
	1.049.970.995.727	1.063.870.000.000	29.350.624.704	3.504.453.000.000	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000
Cộng vay và trái phiếu	1.202.808.169.065	1.216.707.173.338	40.350.624.704	3.545.128.040.702	3.277.033.320.143	3.304.160.173.337
Trong đó vay bên liên quan						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	40.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	29.000.000.000	29.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	86.971.815.332	77.646.856.035
Trong năm thứ hai	92.837.173.332	42.333.333.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	39.999.999.996	119.503.839.996
Sau năm năm	20.000.000.010	30.000.000.009
	239.808.988.670	269.484.029.372
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(86.971.815.332)	(77.646.856.035)
Cộng	152.837.173.338	191.837.173.337

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	1.705.000.000.000	3.161.000.000.000
Trong năm thứ hai	28.870.000.000	1.590.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	575.000.000.000	372.323.000.000
Sau năm năm	460.000.000.000	1.150.000.000.000
	2.768.870.000.000	6.273.323.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(1.705.000.000.000)	(3.161.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(13.899.004.273)	(27.126.853.194)
Cộng	1.049.970.995.727	3.085.196.146.806

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay các cá nhân và tổ chức khác	153.142.322.000	Dưới 3 năm		5,00%- 12,00%	Bổ sung vốn lưu động.	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	86.666.666.670	9 năm	27/01/2030	10,5% - 13,50%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư.	Vốn góp của Công ty SII trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia; toàn bộ tài sản của dự án nhà máy cấp nước Đankia 2 tại Thành phố Đà Lạt; quyền đòi nợ từ việc bán nước sạch cho Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CII012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

Trái phiếu CIIB2124001 với tổng mệnh giá phát hành là 590 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.900.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 13 tháng 04 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,2%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,22%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Tài sản đảm bảo: cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: thanh toán trước hạn trái phiếu CII_Bond2019_01 và thanh toán cho trái phiếu CIIBOND2020_03.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Trái phiếu CII42013 (mã cũ: CII_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào giá cổ phiếu tại thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Công ty đã tiến hành các đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 365.006, tương đương tổng mệnh giá là 365.006.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.196.661 cổ phiếu.

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chuyển đổi đợt 6 cho 343.453 trái phiếu với tổng mệnh giá trái phiếu chuyển đổi 343.453.000.000 đồng thành 34.345.300 cổ phiếu với giá chuyển đổi 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	393.393.444.932	(1.027.507.990.369)	215.502.291.010	690.568.980.584	3.105.004.436.157
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	210.464.294.220	210.464.294.220
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	18.310.000.000
Tại ngày 01/01/2023	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	901.033.274.804	3.747.243.895.935
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	317.315.623.771	317.315.623.771
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(173.254.155.374)	737.021.149.571	-	-	563.766.994.197
Chuyển đổi trái phiếu	343.453.000.000	-	-	-	-	343.453.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	34.757.347.057	(34.757.347.057)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(34.757.347.057)	(34.757.347.057)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(113.607.805.200)	(113.607.805.200)
Tại ngày 31/12/2023	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	284.019.513
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	284.019.513
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(31.797.370)
+ Cổ phiếu phổ thông	-	(31.797.370)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.364.813	252.222.143
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	252.222.143
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã thông qua việc hủy chi trả 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020. Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ các nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020).

Cổ tức năm 2022 sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày lập Báo cáo tài riêng này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ chi trả 4%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 400 đồng).

Cổ tức năm 2023 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023.

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

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	391.741.236.000	343.069.316.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.021.186.857	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.023.093.133	-
Cộng	412.785.515.990	343.069.316.000

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

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	13.200.000.000	-
--	----------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

2. Giá vốn hàng bán

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	312.854.790.119	275.712.557.214
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	6.140.022.198	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.135.104.851	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.277.615.278	-
Cộng	333.407.532.446	275.712.557.214

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	624.447.997.527	751.127.315.480
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	281.220.505.559	389.305.139.319
Doanh thu tài chính khác	640.273.973	27.288.765
Cộng	1.471.220.499.982	1.643.054.713.944

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

	2023 VND	2022 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.911.722.923	502.594.970.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	379.371.135.200	42.268.936.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	154.540.587.723	120.326.033.580
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	25.000.000.000	265.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.000.000.000	75.000.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	441.328.186.472	591.266.344.758
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	283.690.822.162	254.103.893.807
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	50.023.124.867	25.806.892.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	42.691.673.715	147.225.719.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	30.914.019.455	32.944.507.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.854.237.473	55.321.023.405
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.014.385.661	54.062.563.664
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	73.530.822	9.431.507
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	58.560.991	13.727.734.329
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	7.831.326	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	8.064.579.213
Cộng doanh thu từ bên liên quan	1.006.239.909.395	1.093.861.315.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	1.005.285.783.494	1.123.643.198.437
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	82.844.267.995	122.812.888.134
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(79.757.211.074)	97.013.253.165
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	26.333.201.153	46.910.596
Chi phí tài chính khác	16.171.948.834	10.611.990.613
Cộng	1.165.119.990.402	1.441.059.240.945

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	539.706.095.408	385.316.380.707
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	388.761.957.334	280.638.519.533
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	55.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.688.003.254	63.799.745.655
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	23.636.802.475	12.856.269.461
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	23.005.766.316	15.596.760.518
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	3.699.851.551	911.572.603
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	3.392.315.068	1.611.041.096
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.553.308.869	2.553.308.869
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.619.785.273	5.429.698.470
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	1.375.469.652	1.666.613.619
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	236.835.616	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	252.850.883
Chi phí hợp tác kinh doanh	114.242.000.000	86.931.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	114.242.000.000	86.931.000.000
Cộng chi phí từ bên liên quan	653.948.095.408	472.247.380.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.186.515.629	35.066.954.252
Chi phí đồ dùng văn phòng	199.440.910	197.092.620
Chi phí khấu hao	40.000.000	258.718.782
Thuế, phí và lệ phí	446.252.057	400.771.049
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.216.784.538	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.478.350.651	8.690.454.492
Chi phí bằng tiền khác	1.657.314.300	1.381.853.778
Cộng	48.224.658.085	45.995.844.973

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

Chi phí thuê văn phòng từ Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.283.350.946	1.276.837.541
--	---------------	---------------

6. Chi phí khác

	2023 VND	2022 VND
Chi phí bảo lãnh	4.975.350.600	-
Các khoản chi phí khác	168.688.379	41.894.741
Cộng	5.144.038.979	41.894.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

	2023			2022		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	256.505.623.876	76.012.499.869	332.518.123.745	162.549.374.612	60.931.753.824	223.481.128.436
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	168.747.259.756	-	168.747.259.756	193.702.643.869	-	193.702.643.869
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	-	-	-	3.171.685.453	-	3.171.685.453
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(564.911.722.923)	-	(564.911.722.923)	(677.641.620.380)	-	(677.641.620.380)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	(139.658.839.291)	76.012.499.869	(63.646.339.422)	(318.217.916.446)	60.931.753.824	(257.286.162.622)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành 20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	15.202.499.974	15.202.499.974	-	12.186.350.765	12.186.350.765
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(1.891.309.537)	(1.891.309.537)	-	2.095.654.826	2.095.654.826
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-	-	830.483.451	-	830.483.451
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	13.311.190.437	13.311.190.437	830.483.451	14.282.005.591	15.112.489.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết cho thuê hoạt động như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong vòng một năm	3.363.338.220	13.200.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	10.971.125.062	26.400.000.000
Sau năm năm	9.893.279.265	-
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	24.227.742.547	39.600.000.000

2. Bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Ông Lê Vũ Hoàng

Bà Trương Thị Ngọc Hải

Ông Lê Quốc Bình

Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm

Ông Dương Trường Hải

Ông Lê Toàn

Ông Lưu Hải Ca

Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Nguyễn Quỳnh Hương

Ông Dương Quang Châu

Bà Nguyễn Thị Thu Trà

Ông Lê Trung Hiếu

Ông Nguyễn Trường Hoàng

Bà Trần Yến Vy

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII

Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ

Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu

Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh

Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn

Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ

Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (*)

Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội

Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu

Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên

Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình

Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Giám đốc dự án hạ tầng

Giám đốc tài chính

Giám đốc quản lý vốn

Giám đốc phát triển dự án

Giám đốc hành chính - Quản trị

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan (tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Lai (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Củ Chi (*)	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nước SGN (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro (*)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước Tân Hiệp (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê (*)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Pleiku (*)	Công ty liên kết

(*) Các Công ty này đã không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát.

Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.058.879.141.378	-
Cần trừ công nợ	643.922.304.692	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	416.500.000.000	82.500.000.000
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	169.146.947.200	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	106.000.000.000	3.600.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	56.757.382.408	40.701.150.903
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	24.988.350.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.066.858.068.089	812.375.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.147.844.505.457	138.038.866.712
Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.485.000.000.000	-
Chuyển trả tiền hợp tác đầu tư	1.456.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	825.316.865.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	543.265.247.548	81.274.453.086
Chuyển nhượng công nợ	459.379.565.004	-
Nhận chuyển nhượng công nợ	80.243.896.575	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	898.926.000.000	1.410.264.166.384
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	665.630.836.510	751.312.417.735
Cần trừ công nợ	499.693.008.203	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	428.579.000.000	570.000.000.000
Chuyển nhượng công nợ	353.044.789.025	-
Chuyển nhượng trái phiếu	104.208.219.178	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	73.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	44.090.238.672	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	412.591.785.953	246.957.288.111
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	53.436.903.971	335.903.833.540
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	38.749.970.024	701.785.819.312
Nhận tiền hỗ trợ vốn	20.431.000.000	2.000.000.000
Cần trừ công nợ	19.505.420.517	282.182.045.022
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	82.290.941.714
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	442.220.000.000	1.037.569.642.610
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	121.347.191.188	790.020.000.000
Cần trừ công nợ	60.349.901.905	-
Nhận tiền lợi nhuận được chia	39.710.044.230	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	151.377.037.671	30.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.500.000.000	450.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.950.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	126.860.375.926
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	124.232.809.770	25.700.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	92.265.000.000	6.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Thu hồi hỗ trợ vốn	11.407.158.904	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	70.927.536.143	44.165.235.051
Nhận tiền hỗ trợ vốn	23.797.000.000	50.500.000.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	24.993.910.000	-
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.000.000.000	-
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	11.000.000.000	30.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	281.442.562.125
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	1.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Thu hồi tiền vốn hợp tác đầu tư	1.936.079.786.068	-
Thu hồi tiền lãi hợp tác đầu tư	119.700.213.932	
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	55.200.000.000	165.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	940.000.000.000	-
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	402.664.068.524	-
Mua quyền tham gia phát triển dự án	150.000.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	125.000.000.000	39.000.000.000
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	107.860.000.000	371.266.082.192
Mua bất động sản đầu tư	36.489.256.576	80.194.762.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch trên, trong năm Công ty còn thực hiện bảo lãnh một số nghĩa vụ tài chính cho các công ty con và công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh tại ngày 31/12/2023 VND	Nghĩa vụ bảo lãnh	Tổ chức cấp tín dụng
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	6.936.476.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	2.220.955.113.788	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang một số nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	714.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	600.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	483.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	49.113.494.317	Bảo lãnh và dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Tiên Phong
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	500.000.000.000	Bảo lãnh chéo và đồng trả nợ cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh
	414.000.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	897.052.000.000	Bảo lãnh bằng việc đảm bảo quyền của Công ty đối với phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ và một số quyền phát sinh từ tài sản thuộc Tòa nhà Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh
	685.992.000.000	Bảo lãnh vô điều kiện/không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
	411.000.000.000	Đảm bảo nghĩa vụ tài chính bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 411 tỷ đồng	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Thù lao, phụ cấp Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	983.036.080	700.000.000
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	842.602.353	-
Ông Nguyễn Quang Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2022)	-	200.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	702.168.627	700.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	702.168.627	500.000.000
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	702.168.627	500.000.000
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	1.198.768.627	83.600.000
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên	702.168.627	-
Ông Đặng Ngọc Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 04 tháng 04 năm 2022)	-	700.000.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn		-	500.000.000
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	246.650.588	236.000.000
Cộng		6.079.732.156	4.119.600.000
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	702.168.627	500.000.000
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	351.084.314	250.000.000
Cộng		1.404.337.255	1.000.000.000

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

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

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	1.835.000.000	2.799.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.435.000.000	4.124.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.145.000.000	2.084.000.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.272.270.000	450.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.635.000.000	2.244.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng	980.000.000	1.395.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	973.138.637	1.934.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	-	1.160.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	997.000.000	1.144.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	758.000.000	842.800.000
Cộng		13.030.408.637	18.176.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	343.453.000.000	18.310.000.000
Mua bất động sản đầu tư thông qua cản trừ công nợ	36.489.256.576	80.194.762.379
Nhận bàn giao giá trị xây dựng dự án căn hộ 152 Điện Biên Phủ thông qua cản trừ công nợ	38.749.970.024	405.359.690.634
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	29.967.536.065	149.402.428.900
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	574.334.877.000	793.229.485.000
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	78.180.000.000	190.113.200.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	133.884.475.000
	652.514.877.000	1.117.227.160.000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	563.766.994.197	413.465.165.558
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.485.000.000.000	-
Tiền thu từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	857.490.000.000	1.150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	213.593.396.750	641.645.171.047
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	242.557.500.000	(200.000.000)
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	2.122.463.960.778	2.500.299.818.757
	4.921.104.857.528	4.291.744.989.804
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.456.000.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	625.016.153.686	728.442.908.004
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	3.161.000.000.000	1.050.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	253.000.000	56.000.000
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	2.827.905.752.084	3.142.574.722.380
	8.070.174.905.770	4.921.073.630.384

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

6. Thông tin bổ sung khác

Trong năm, Công ty đã thực hiện chào bán 28.401.951 trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số tiền trên tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu là 242.563.125.234 đồng (trong đó 242.557.500.000 đồng cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua trực tiếp tại Tổ Chức Phát Hành (xem thêm tại thuyết minh V.18), 5.625.234 đồng lãi tiền gửi ngân hàng). Ngày 04 tháng 01 năm 2024, Công ty đã nhận được 1.449.757.800.000 đồng từ Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (đã trừ phí chuyển tiền 1.100.000 đồng) đối với số tiền mua trái phiếu mà cổ đông lưu ký đã nộp. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty đã kết thúc việc chào bán với kết quả là 28.130.689 trái phiếu chuyển đổi đã được đăng ký mua và nộp tiền. Tổng số tiền Công ty thu được từ đợt chào bán là 2.813.068.900.000 đồng. Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký trái phiếu chuyển đổi tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ngày 22 tháng 02 năm 2024. Dự kiến trong tháng 02 năm 2024 đến tháng 03 năm 2024, trái phiếu chuyển đổi sẽ chính thức được niêm yết và chuyển giao trái phiếu cho trái chủ.

Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi chào bán như sau:

- Mã trái phiếu: CII424002 (mã cũ CII42301);
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu chào bán: 28.401.951;
- Đối tượng phát hành: (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25/01/2024
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn theo phương án phát hành:
- Góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, và/hoặc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận phát hành riêng lẻ với số tiền góp vốn và/hoặc đầu tư trái phiếu tối đa là 1.200.000.000.000 đồng;
- Thanh toán trái phiếu CII2024009 phát hành ngày 28 tháng 12 năm 2020 với số tiền là 500.000.000.000 đồng;
- Thanh toán trái phiếu CII2124001 phát hành ngày 13 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 590.000.000.000 đồng; và
- Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội phát hành riêng lẻ với số tiền là 523.068.900.000 đồng.

Mục đích sử dụng nguồn vốn trên đã được chấp thuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2023 (lần 2) số 50/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 2 năm 2024 và Công ty đang tiếp tục xin ý kiến chấp thuận của bên thứ ba có thẩm quyền (Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, ...)


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biên


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng


 Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 02 năm 2024

