

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

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

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2024

Tháng 04 năm 2024



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 1 NĂM 2024

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

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

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 433/2024/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2024

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo riêng quý 1/2024
so với cùng kỳ năm trước*

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2024, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2024 của Công ty đạt 18,3 tỷ đồng, giảm 2,3 tỷ so với Quý 1/2023 (Lợi nhuận sau thuế lũy kế Quý 1/2023 đạt 20,6 tỷ đồng).

Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2024 của Công ty giảm so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu là giảm lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng.

Chi tiết về báo cáo tài chính quý 1 năm 2024 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC 


LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 52

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.416.840.162.979	4.376.165.507.264
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.469.397.161.408	302.972.709.383
1. Tiền	111		379.397.161.408	302.972.709.383
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.090.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	156.499.800.000	162.953.400.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		180.209.442.091	180.209.442.091
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(23.709.642.091)	(17.256.042.091)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.733.374.256.669	3.807.649.774.385
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	56.918.093.901	56.997.622.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	465.192.380.000	462.920.380.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	917.533.898.575	1.200.114.878.403
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.314.944.795.737	2.108.831.804.675
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	25.898.386.958	95.785.706.307
1. Hàng tồn kho	141		25.898.386.958	103.063.321.585
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(7.277.615.278)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.670.557.944	6.803.917.189
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	31.376.354.675	2.647.187.993
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		274.992.465	4.137.518.392
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	19.210.804	19.210.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

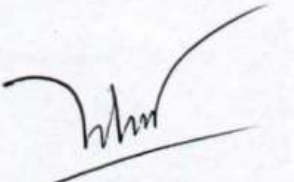
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.397.180.528.053	9.960.838.596.178
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.455.130.141.470	2.854.543.229.344
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	2.249.527.838.365	2.153.483.104.414
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.205.602.303.105	701.060.124.930
II. Tài sản cố định	220		75.000.000	30.000.000
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	75.000.000	30.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.020.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.945.204.896)	(1.058.930.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	126.442.991.822	127.081.500.790
- Nguyên giá	231		130.578.366.518	130.219.216.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.135.374.696)	(3.137.715.465)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.395.382.774	9.344.742.774
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.395.382.774	9.344.742.774
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	8.799.313.536.532	6.962.141.072.100
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	5.870.932.255.349	5.203.826.424.373
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	906.480.000.000	1.486.413.366.544
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	242.589.711.183	242.589.711.183
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.12	1.801.000.000.000	51.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.823.475.455	7.698.051.170
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	6.619.130.166	7.493.705.881
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	204.345.289	204.345.289
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		17.814.020.691.032	14.337.004.103.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.099.656.697.330	9.513.589.741.796
I. Nợ ngắn hạn	310		6.461.686.695.232	6.060.710.072.731
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.274.408.379	1.305.889.796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	22.048.403.780	22.048.403.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	26.109.186.809	17.176.250.340
4. Phải trả người lao động	314		-	9.853.806.382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	14.936.631.686	14.178.591.675
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	466.543.631.344	406.472.663.936
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	5.908.269.660.226	5.563.902.533.225
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.529.422.408	20.796.582.997
II. Nợ dài hạn	330		6.637.970.002.098	3.452.879.669.065
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.007.514.000.000	2.250.071.500.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.789.543.160.031	1.202.808.169.065
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.20	2.840.912.842.067	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.714.363.993.702	4.823.414.361.646
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	4.714.363.993.702	4.823.414.361.646
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.183.648.130.000	3.183.648.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.183.648.130.000	3.183.648.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	354.280.194.318
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.259.638.067	250.259.638.067
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		926.176.031.317	1.035.226.399.261
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		907.880.474.061	717.910.775.490
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		18.295.557.256	317.315.623.771
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		17.814.020.691.032	14.337.004.103.442


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng

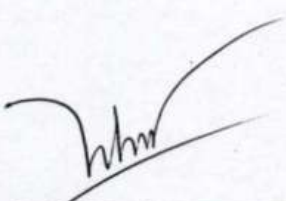

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc
Ngày 26 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	73.028.928.729	284.009.184.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		73.028.928.729	284.009.184.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	73.494.993.215	218.818.330.713
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(466.064.486)	65.190.853.287
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	330.223.400.803	303.798.893.476
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	299.032.235.608	333.724.351.483
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		241.187.411.004	293.427.205.577
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.514.074.392	2.094.730.651
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		19.211.026.317	33.170.664.629
11. Thu nhập khác	31		51.911.080	40.909.091
12. Chi phí khác	32		967.380.141	-
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(915.469.061)	40.909.091
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		18.295.557.256	33.211.573.720
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	-	11.336.410.889
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	1.282.724.433
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		18.295.557.256	20.592.438.398


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu
Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng
Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	18.295.557.256	33.211.573.720
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	1.012.659.231	1.429.242.170
Các khoản dự phòng	3	(824.015.278)	(9.395.333.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(330.098.469.297)	(303.798.893.476)
Chi phí lãi vay	6	259.892.321.875	317.437.732.792
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(51.721.946.213)	38.884.322.206
Tăng các khoản phải thu	9	(46.586.778.185)	(64.919.297.808)
Giảm hàng tồn kho	10	77.164.934.627	207.166.314.127
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(164.735.064)	(50.283.626.144)
Giảm chi phí trả trước	12	1.229.780.003	311.823.586
Tiền lãi vay đã trả	14	(198.235.899.641)	(416.979.035.975)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.267.160.589)	(1.103.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(221.581.805.062)	(286.923.400.008)
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	(469.790.263)	(972.870.680)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.158.130.820.159)	(49.065.237.300)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.835.820.582.755	1.887.684.901.562
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(87.172.464.432)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	60.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	400.593.294.899	342.628.323.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.009.359.197.200)	2.241.075.117.339

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.933.953.077.257	1.667.778.351.304
2. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(1.410.090.989.800)	(3.628.534.401.171)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(126.496.633.170)	(20.410.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.397.365.454.287	(1.960.776.459.867)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	1.166.424.452.025	(6.624.742.536)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	302.972.709.383	25.029.897.668
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	1.469.397.161.408	18.405.155.132

Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 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 03 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 42 và 35 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	31/03/2024				01/01/2024				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 con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	54,84%	54,84%	54,84%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) (i)	52,93%	51,65%	40,91%	10,74%	49,54%	48,26%	37,52%	10,74%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	89,33%	89,33%	89,33%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
4. 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
5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Tỉnh doanh Địa ốc Lữ Gia	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	98,85%	98,85%	98,85%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
10. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/03/2024				01/01/2024				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	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,97%	49,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

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	31/03/2024				01/01/2024				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 con đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Tiền Giang	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,84%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu (BOTRM)	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	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%	27,71%	0,00%	27,71%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG (VRG)	100%	54,83%	0,00%	54,83%	100%	54,83%	0,00%	54,83%	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM) (i)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	31/03/2024				01/01/2024				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 con đầu tư gián tiếp thông qua NBB										
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (NQN)	100%	100%	0%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	95,00%	0%	95,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	100%	100%	0%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	99,00%	0%	99,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua NBB										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	49,00%	0%	49,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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)

Quý 1 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý 1 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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)

Quý 1 năm 2024

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác*** (tiếp theo)

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

Quý 1 năm 2024

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)

Quý 1 năm 2024

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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)
Quý 1 năm 2024**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)
Quý 1 năm 2024**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)

Quý 1 năm 2024

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 phản 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 phản 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)

Quý 1 năm 2024

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 quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

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

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

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)

Quý 1 năm 2024

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)
Quý 1 năm 2024

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	386.782.760	123.589.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	379.010.378.648	302.849.119.942
Các khoản tương đương tiền	1.090.000.000.000	-
Cộng	1.469.397.161.408	302.972.709.383

2. Phải thu của khách hàng

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	37.821.556.282	37.821.556.282
Khách hàng thuê bất động sản	14.520.000.000	14.520.000.000
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	4.576.537.619	4.515.792.596
Ông Nguyễn Trường Sơn	4.124.281.593	4.069.449.080
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas	452.256.026	446.343.516
Phải thu khách hàng khác	-	140.273.973
Cộng	56.918.093.901	56.997.622.851

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	14.520.000.000
--	----------------	----------------

3. Trả trước cho người bán

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	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	2.342.000.000	70.000.000
Cộng	465.192.380.000	462.920.380.000

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)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	311.468.782.737	612.911.133.384
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An	238.647.759.541	232.507.907.879
Công ty Cổ phần Đầu tư T&D Việt Nam	205.500.000.000	205.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	129.332.337.461	116.875.818.304
Phải thu các đối tượng khác	32.585.018.836	32.320.018.836
Cộng	917.533.898.575	1.200.114.878.403
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	2.249.527.838.365	2.153.483.104.414
Tổng cộng	3.167.061.736.940	3.353.597.982.817

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	274.157.893.771	555.517.000.024
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	37.310.888.966	18.123.106.146
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	39.271.027.214
	311.468.782.737	612.911.133.384
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	974.462.277.725	919.579.815.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	940.000.000.000	940.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	335.065.560.640	293.903.289.283
	2.249.527.838.365	2.153.483.104.414
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	2.560.996.621.102	2.766.394.237.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.201.237.301.802	231.773.301.802
Cổ tức và lợi nhuận được chia	425.362.164.834	599.203.664.176
Phải thu tiền bán căn hộ	287.201.472.944	287.201.472.944
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	162.550.599.190	807.403.693.301
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	149.003.736.871	119.720.152.356
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	40.505.000.000	14.445.000.000
Các khoản phải thu khác	56.649.600	56.649.600
Cộng	2.314.944.795.737	2.108.831.804.675
b. Dài hạn		
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án	554.000.000.000	554.000.000.000
Vốn góp hợp tác đầu tư	535.000.000.000	62.500.000.000
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	109.800.837.205	77.758.659.030
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.801.465.900	6.801.465.900
Cộng	1.205.602.303.105	701.060.124.930
Tổng cộng	3.520.547.098.842	2.809.891.929.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	115.926.308.955	82.460.396.917
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	77.958.315.254	68.414.328.860
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	36.201.069.238	9.344.330.170
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.766.924.463	4.294.185.457
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	348.991.439
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	58.560.991
Lãi phải thu từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ	29.966.301.369	-
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	21.747.945.205	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	8.218.356.164	-
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.736.237.301.802	294.273.301.802
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.577.464.000.000	62.500.000.000
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
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	423.196.769.801	597.038.269.143
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	399.781.057.149	385.526.585.143
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	18.915.712.652	-
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	211.511.684.000
Cộng phải thu các bên liên quan	2.305.326.681.927	973.771.967.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

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

6. Nợ xấu

	31/03/2024			01/01/2024		
	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)	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Số dư đầu kỳ	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(21.214.911.544)	(11.998.127.006)

7. Hàng tồn kho

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	25.898.386.958	-	25.785.706.307	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	77.277.615.278	(7.277.615.278)
Cộng	25.898.386.958	-	103.063.321.585	(7.277.615.278)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	21.956.037.637	2.005.000.000
Phí cam kết rút vốn	9.166.666.666	-
Chi phí khác chờ phân bổ	253.650.372	642.187.993
Cộng	31.376.354.675	2.647.187.993
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	4.950.000.000	5.445.000.000
Phí cam kết rút vốn	777.777.782	811.111.115
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	734.127.525	1.048.753.611
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	157.224.859	188.841.155
Cộng	6.619.130.166	7.493.705.881
Tổng cộng	37.995.484.841	10.140.893.874

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 01/01/2024 và ngày 31/03/2024	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/03/2024	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/03/2024	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024 và tại ngày 31/03/2024	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Mua trong năm	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 31/03/2024	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2024	1.058.840.204.896	90.000.000	1.058.930.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	15.000.000	15.000.000
Tại ngày 31/03/2024	1.058.840.204.896	105.000.000	1.058.945.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	-	30.000.000	30.000.000
Tại ngày 31/03/2024	-	75.000.000	75.000.000

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)

Quý 1 năm 2024

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

11. Bất động sản đầu tư

	Bãi đậu xe ô tô VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Trung tâm thương mại VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	61.436.853.864	36.489.256.576	18.706.823.831	13.586.281.984	130.219.216.255
Tăng khác	228.675.551		72.401.334	58.073.378	359.150.263
Tại ngày 31/03/2024	61.665.529.415	36.489.256.576	18.779.225.165	13.644.355.362	130.578.366.518
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	1.760.667.751	387.276.338	553.453.055	436.318.321	3.137.715.465
Khấu hao trong kỳ	390.658.875	387.276.338	122.831.108	96.892.910	997.659.231
Tại ngày 31/03/2024	2.151.326.626	774.552.676	676.284.163	533.211.231	4.135.374.696
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	59.676.186.113	36.101.980.238	18.153.370.776	13.149.963.663	127.081.500.790
Tại ngày 31/03/2024	59.514.202.789	35.714.703.900	18.102.941.002	13.111.144.131	126.442.991.822

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT)	8.067.000	180.209.442.091	(23.709.642.091)	156.499.800.000	8.067.000	180.209.442.091	(17.256.042.091)	162.953.400.000

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Số dư đầu kỳ	(17.256.042.091)	-
Trích lập dự phòng trong kỳ	(6.453.600.000)	-
Số dư cuối kỳ	(23.709.642.091)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	31/03/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty 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	-	6.186.716.757.000	105.755.842	1.291.279.448.701	-	5.414.699.110.400
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 Đầu tư Năm Bầy Bầy	40.977.332	666.605.830.976	-	1.057.215.165.600	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.285.902	551.197.662.359	-		35.285.902	551.197.662.359	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-			28.181.425.563	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Hạ tầng Trung Bộ		2.900.000.000	-			2.400.000.000	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Cộng		5.870.932.255.349	-			5.203.826.424.373	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	31/03/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-		- 37.581.332	579.933.366.544	-	809.877.704.600
Cộng		906.480.000.000	-			1.486.413.366.544	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2024				01/01/2024			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư 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	-	128.700.000	6.600	98.101.183	-	111.540.000
Cộng		242.589.711.183	(21.688.430.000)			242.589.711.183	(21.688.430.000)	

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Số dư đầu kỳ	(21.688.430.000)	(118.701.683.165)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	9.395.333.000
Số dư cuối kỳ	(21.688.430.000)	(109.306.350.165)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Trái phiếu	1.801.000.000.000	51.000.000.000

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản
VND

Tại ngày 01/01/2023	2.095.654.826
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(1.891.309.537)
Tại ngày 01/01/2024	204.345.289
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ	-
Tại ngày 31/03/2024	204.345.289

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2024		01/01/2024	
	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Nợ gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
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
Cộng	1.274.408.379	1.274.408.379	1.305.889.796	1.305.889.796

15. Người mua trả tiền trước

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	20.434.528.907	20.434.528.907
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	22.048.403.780	22.048.403.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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**

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/03/2024 VND
a. Phải thu				
Các khoản phải nộp khác	19.210.804	-	-	19.210.804
Cộng	19.210.804	-	-	19.210.804
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	180.607.061	2.464.395.008	180.607.061	2.464.395.008
Thuế TNDN	13.311.190.437	-	-	13.311.190.437
Thuế TNCN	3.684.452.842	7.820.400.761	1.171.252.239	10.333.601.364
Thuế nhà thầu	-	2.847.784.893	2.847.784.893	-
Các loại thuế khác	-	970.380.141	970.380.141	-
Cộng	17.176.250.340	14.102.960.803	5.170.024.334	26.109.186.809

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí thi công công trình	8.727.431.686	11.249.391.675
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	4.840.000.000	2.415.000.000
Chi phí quản lý tài khoản	855.000.000	-
Chi phí phải trả khác	514.200.000	514.200.000
Cộng	14.936.631.686	14.178.591.675

18. Phải trả khác

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	355.388.835.650	289.254.830.476
Nhận vốn hợp tác đầu tư	29.000.000.000	29.000.000.000
Cổ tức phải trả	19.097.101.856	18.247.809.826
Quỹ bảo trì chung cư	17.971.404.291	17.971.404.291
Các khoản phải trả khác	45.086.289.547	51.998.619.343
Cộng	466.543.631.344	406.472.663.936
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	2.007.490.000.000	2.007.490.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	-	242.557.500.000
Nhận đặt cọc	24.000.000	24.000.000
Cộng	2.007.514.000.000	2.250.071.500.000
Tổng cộng	2.474.057.631.344	2.656.544.163.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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:*

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	2.237.966.039.896	2.222.557.237.793
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	2.075.675.102.805	2.061.061.615.770
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	162.290.937.091	161.495.622.023
Chi phí sử dụng vốn	23.710.521.724	28.215.027.362
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	8.577.891.484	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	7.340.985.278	6.914.267.905
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.212.991.173	12.887.087.010
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	2.561.643.835	1.713.972.602
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	518.835.616	236.835.616
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc	398.413.120	1.375.469.652
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	99.761.218	3.418.583.058
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	1.668.811.519
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	27.771.010.000	27.847.575.162
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	27.771.010.000	27.771.010.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	76.565.162
Cộng phải trả các bên liên quan	2.296.316.571.620	2.285.488.840.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Nợ gốc	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các bên liên quan (*)	2.901.676.097.223	2.901.676.097.223	542.552.180.000	1.286.548.486.854	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077
Vay các công ty chứng khoán	82.816.486.299	82.816.486.299	29.812.814.846	2.484.612.313	55.488.283.766	55.488.283.766
Vay các ngân hàng thương mại	1.204.750.000.000	1.204.750.000.000	1.153.750.000.000	-	51.000.000.000	51.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	30.936.000.000	30.936.000.000	-	-	30.936.000.000	30.936.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	104.297.258.032	104.297.258.032			86.971.815.332	86.971.815.332
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	1.590.000.000.000	1.590.000.000.000			1.705.000.000.000	1.705.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(6.206.181.328)	(6.206.181.328)			(11.165.969.950)	(11.165.969.950)
Cộng	5.908.269.660.226	5.908.269.660.226	1.726.114.994.846	1.289.033.099.167	5.563.902.533.225	5.563.902.533.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.194.138.999.598	2.194.138.999.598	342.458.180.000	680.919.995.909	2.532.600.815.507	2.532.600.815.507
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	499.242.995.632	499.242.995.632	-	-	499.242.995.632	499.242.995.632
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	139.463.201.264	139.463.201.264	7.700.000.000	19.613.836.407	151.377.037.671	151.377.037.671
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	23.000.000.000	23.000.000.000	5.000.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	17.849.433.671	17.849.433.671	-	33.818.376.099	51.667.809.770	51.667.809.770
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	-	187.394.000.000	552.196.278.439	364.802.278.439	364.802.278.439
Cộng	2.901.676.097.223	2.901.676.097.223	542.552.180.000	1.286.548.486.854	3.645.672.404.077	3.645.672.404.077

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 6% đến 11%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	150.467.764.700	150.467.764.700	-	2.674.557.300	153.142.322.000	153.142.322.000
Vay các ngân hàng thương mại	721.333.333.337	721.333.333.337	638.000.000.000	3.333.333.333	86.666.666.670	86.666.666.670
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(104.297.258.032)	(104.297.258.032)			(86.971.815.332)	(86.971.815.332)
	767.503.840.005	767.503.840.005	638.000.000.000	6.007.890.633	152.837.173.338	152.837.173.338
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CIIB012029_G	1.018.583.138.698	1.035.000.000.000	864.045.332	115.000.000.000	1.132.719.093.366	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	590.000.000.000	590.000.000.000	2.610.750.000		587.389.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	499.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000		498.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	498.250.000.000	500.000.000.000	1.750.000.000		496.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB42013	-	-	173.317.589	28.870.000.000	28.696.682.411	28.870.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(1.590.000.000.000)	(1.590.000.000.000)			(1.705.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	6.206.181.328	-			11.165.969.950	-
	1.022.039.320.026	1.035.000.000.000	5.898.112.921	143.870.000.000	1.049.970.995.727	1.063.870.000.000
Cộng vay và trái phiếu	1.789.543.160.031	1.802.503.840.005	643.898.112.921	149.877.890.633	1.202.808.169.065	1.216.707.173.338
Trong đó vay bên liên quan						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	104.297.258.032	86.971.815.332
Trong năm thứ hai	112.837.173.332	92.837.173.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	189.999.999.996	39.999.999.996
Sau năm năm	464.666.666.677	20.000.000.010
	871.801.098.037	239.808.988.670
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(104.297.258.032)	(86.971.815.332)
Cộng	767.503.840.005	152.837.173.338

Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong vòng một năm	1.590.000.000.000	1.705.000.000.000
Trong năm thứ hai	-	28.870.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	575.000.000.000	575.000.000.000
Sau năm năm	460.000.000.000	460.000.000.000
	2.625.000.000.000	2.768.870.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(1.590.000.000.000)	(1.705.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(12.960.679.974)	(13.899.004.273)
Cộng	1.022.039.320.026	1.049.970.995.727

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 1 năm 2024

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

20. Trái phiếu chuyển đổi

	31/03/2024		Phát sinh trong kỳ			01/01/2024	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại trong kỳ VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII424002	2.812.191.400.000	2.813.068.900.000	2.812.191.400.000	-	-	-	-
Trái phiếu CII42013	28.721.442.067	28.870.000.000	-	-	28.721.442.067	-	-
Cộng	2.840.912.842.067	2.841.938.900.000	2.812.191.400.000	-	28.721.442.067	-	-

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong năm thứ hai	28.870.000.000	-
Sau năm năm	2.813.068.900.000	-
	2.841.938.900.000	-
Trừ: Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	-	-
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(1.026.057.933)	-
Cộng	2.840.912.842.067	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

21. 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 01/01/2023	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	901.033.274.804	3.747.243.895.935
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	20.592.438.398	20.592.438.398
Tại ngày 31/03/2023	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	921.625.713.202	3.767.836.334.333
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	296.723.185.373	296.723.185.373
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 01/01/2024	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	18.295.557.256	18.295.557.256
Chia cổ tức	-	-	-	-	(127.345.925.200)	(127.345.925.200)
Tại ngày 31/03/2024	3.183.648.130.000	354.280.194.318	-	250.259.638.067	926.176.031.317	4.714.363.993.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/03/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	318.364.813	318.364.813
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	318.364.813	318.364.813
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	318.364.813
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	286.567.443
+ Cổ phiếu phổ thông	318.364.813	286.567.443
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

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

Cổ tức năm 2022 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 ngày 24 tháng 5 năm 2023 phê duyệt ở mức 15% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 và đợt 2 năm 2022 cho cổ đông với tổng tỷ lệ chia cả hai đợt là 8%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 800 đồng), tương đương tổng số tiền là 240.953.730.400 đồng.

Cổ tức năm 2023 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 16% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	70.000.000.000	280.709.184.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.028.928.729	3.300.000.000
Cộng	73.028.928.729	284.009.184.000

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	-	3.300.000.000
--	---	---------------

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	70.000.000.000	218.818.330.713
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.494.993.215	-
Cộng	73.494.993.215	218.818.330.713

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	186.298.731.291	61.812.412.909
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	143.738.992.983	241.059.265.442
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	60.745.023	927.215.125
Doanh thu tài chính khác	124.931.506	-
Cộng	330.223.400.803	303.798.893.476

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	186.298.731.291	61.812.412.909
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	66.719.099.192	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	33.933.984.971	30.812.412.909
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	37.209.388.285	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	22.619.704.815	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	21.316.554.028	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	4.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính** (tiếp theo)*Trong đó, doanh thu phát sinh từ các giao dịch với các bên liên quan* (tiếp theo)

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	78.202.545.980	182.789.944.276
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	26.856.739.068	12.509.907.303
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	24.882.462.594	68.937.586.841
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.878.217.787	14.054.794.520
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	9.543.986.394	18.133.956.292
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	553.336.173	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	486.464.365	57.122.050.826
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	1.339.599	7.831.326
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	12.014.385.661
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	9.431.507
Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ	29.966.301.369	-
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	21.747.945.205	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	8.218.356.164	-
Cộng doanh thu từ bên liên quan	294.467.578.640	244.602.357.185

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí lãi vay	241.187.411.004	292.844.686.402
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	25.496.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	16.983.244.204	21.951.758.511
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	6.453.600.000	(9.395.333.000)
Chi phí tài chính khác	2.782.980.400	2.827.239.570
Cộng	299.032.235.608	333.724.351.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính** (tiếp theo)*Trong đó, chi phí phát sinh từ các giao dịch với các bên liên quan:*

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí lãi vay	92.831.548.819	114.380.383.397
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	37.549.414.464	77.492.393.507
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	27.868.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	13.831.728.852	4.092.927.063
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	9.673.675.076	20.936.643.233
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	2.028.811.876	-
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	847.671.233	830.671.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	426.717.373	629.583.009
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	282.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	273.529.945	596.346.995
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	-	1.223.766.316
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	8.578.052.041
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	25.496.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	31.625.000.000	25.496.000.000
Cộng chi phí từ bên liên quan	124.456.548.819	139.876.383.397

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.198.187.278	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.622.363	46.561.136
Chi phí khấu hao	15.000.000	10.000.000
Thuế, phí và lệ phí	78.774.686	29.986.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.267.290.065	1.978.182.789
Chi phí bằng tiền khác	1.897.200.000	30.000.000
Cộng	11.514.074.392	2.094.730.651

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	311.160.821	320.541.084
--	-------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

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

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024			Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023		
	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	20.294.269.101	(1.998.711.845)	18.295.557.256	(29.884.102.888)	63.095.676.608	33.211.573.720
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	63.147.318.181	-	63.147.318.181	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	(186.298.731.291)	-	(186.298.731.291)	(677.641.620.380)	-	(677.641.620.380)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	(102.857.144.009)	(1.998.711.845)	(104.855.855.854)	(510.651.393.946)	63.095.676.608	(447.555.717.338)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	(102.857.144.009)	(1.998.711.845)	(104.855.855.854)	(510.651.393.946)	63.095.676.608	(447.555.717.338)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-	-	-	12.619.135.322	12.619.135.322
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	-	-	-	(1.282.724.433)	(1.282.724.433)
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	11.336.410.889	11.336.410.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Bên liên quan**

Bên liên quan của Công ty bao gồm các thành viên quản lý chủ chốt trong Ban điều hành, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp và gián tiếp như đã trình bày tại Thuyết minh số I - Cấu trúc doanh nghiệp. Ngoài các số dư và giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Nhận tiền cổ tức từ Công ty con	211.511.684.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	22.156.164.384	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	2.968.381.564	-
Chuyển trả tiền nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	24.988.350.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	21.500.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	955.741.000.000	354.163.446.171
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	805.861.538.968	598.626.007.418
Cần trừ công nợ	611.620.203.570	-
Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	1.485.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	543.265.247.548
Chuyển nhượng công nợ	-	459.379.565.004
Nhận chuyển nhượng công nợ	-	80.243.896.575
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	456.437.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	306.036.427.270	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	187.394.000.000	52.150.000.000
Cần trừ công nợ	563.538.765.034	457.253.008.203
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	203.564.763.607
Chuyển nhượng công nợ	-	353.044.789.025
Chuyển nhượng trái phiếu	-	104.208.219.178
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	41.162.271.357	4.843.835.617
Nhận tiền lợi nhuận được chia	19.679.512.965	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	408.220.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2024

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	30.631.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	4.388.102.836	-
Nhận bàn giao chi phí đầu tư khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	3.280.523.131	10.282.695.363
Nhận bàn giao doanh thu vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	3.239.596.564	-
Nhận bàn giao chi phí vận hành Khối căn hộ 152 Điện Biên Phủ	2.283.349.647	-
Cần trừ công nợ	71.154.362.318	5.339.543.760
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	142.582.404.199
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	500.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Lữ Gia		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.700.000.000	-
Cần trừ công nợ	19.613.836.407	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	17.849.433.671	60.232.809.770
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	17.889.036.773	26.740.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	8.149.226.730	11.407.158.904
Thu hồi hỗ trợ vốn	8.149.226.730	11.407.158.904
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	30.000.000.000	20.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	2.026.000.000.000	45.360.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	87.536.000.000	-
Cần trừ công nợ	423.500.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	125.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	18.215.301.660
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		
Nhận tiền hoàn trả vốn góp	-	24.988.350.000
Công ty CP Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	-
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	11.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2024

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

1. Bên liên quan (tiếp theo)

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

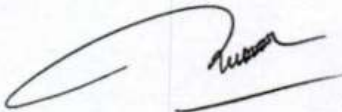
	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
Lương	2.093.805.000	1.377.480.000
Thưởng và các khoản thu nhập khác	5.339.210.000	4.540.520.000
Cộng	7.433.015.000	5.918.000.000

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2023 của công ty.



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2024