

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

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường
Thạnh Mỹ Tây, 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: 822/2025/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo riêng Quý 3/2025 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 3 năm 2025, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 của Công ty đạt 126,85 tỷ đồng, tăng 121,39 tỷ đồng so với Quý 3/2024 (Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2024 đạt 5,46 tỷ đồng).

So với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế Công ty tăng lên chủ yếu từ cổ tức và lợi nhuận được chia của các khoản đầu tư vào công ty con và từ lợi nhuận chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính trong kỳ. Ngoài ra, Công ty đã tiết kiệm được chi phí lãi vay nhờ tối ưu lãi suất các khoản tín dụng và giảm chi phí lãi của các khoản trái phiếu đã chuyển đổi sang cổ phần.

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025 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.Kế toán

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

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----*****-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 NĂM 2025**

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 - 55

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.468.233.249.899	12.053.821.756.156
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.200.050.019.042	73.650.217.788
1. Tiền	111	V.1	1.163.050.019.042	73.650.217.788
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	428.992.904.351	232.124.749.921
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	111.760.631.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(16.114.007.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		428.992.904.351	136.478.126.421
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.819.839.902.396	11.732.012.665.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.704.124.097.095	3.454.265.324.719
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	34.583.626.700	10.748.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	7.578.860.800.209	6.162.638.193.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.505.963.758.958	2.125.576.059.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(3.692.380.566)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	5.179.645.010	10.602.469.880
1. Hàng tồn kho	141		5.179.645.010	10.602.469.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.170.779.100	5.431.652.873
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	12.739.669.078	4.897.331.924
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.431.110.022	527.495.371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	6.825.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.664.390.741.351	4.014.192.778.522
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.733.000.000	6.796.465.900
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.733.000.000	6.796.465.900
II. Tài sản cố định	220		57.658.335.324	58.382.226.164
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	57.588.335.323	58.342.226.164
- Nguyên giá	222		63.486.465.475	63.060.661.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.898.130.152)	(4.718.435.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	70.000.001	40.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.080.204.896	1.059.020.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.059.010.204.895)	(1.058.980.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	63.698.092.684	65.107.787.965
- Nguyên giá	231		69.355.786.958	68.912.837.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.657.694.274)	(3.805.049.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		12.773.123.345	14.187.906.802
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.773.123.345	14.187.906.802
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	4.521.514.231.578	3.865.954.294.428
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.391.699.672.228	2.946.139.735.078
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		906.480.000.000	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.022.989.350	35.022.989.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.013.958.420	3.764.097.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.980.000.000	3.691.377.721
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	33.958.420	72.719.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		19.132.623.991.250	16.068.014.534.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.182.052.930.381	11.326.237.200.476
I. Nợ ngắn hạn	310		4.455.207.074.631	4.107.523.915.506
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	430.989.667	403.069.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	5.009.716.951	8.885.829.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	713.134.872	33.151.604
4. Phải trả người lao động	314		5.000.000.000	15.498.146.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	5.760.744.119	9.802.765.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	323.515.164.489	421.239.265.886
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	4.071.218.389.117	3.618.382.522.060
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		43.558.935.416	28.303.815.906
II. Nợ dài hạn	330		6.726.845.855.750	7.218.713.284.970
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	3.177.963.583.688	2.408.500.962.692
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.20	1.587.318.272.062	2.827.214.322.278
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.950.571.060.869	4.741.777.334.202
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	7.950.571.060.869	4.741.777.334.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.249.390.210.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.249.390.210.000	3.197.524.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	354.280.194.318
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	269.857.844.910
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		731.464.563.943	920.115.164.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		410.826.850.640	581.296.608.675
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		320.637.713.303	338.818.556.299
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		19.132.623.991.250	16.068.014.534.678

Phạm Nguyễn Kim Ngân
 Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Đơn vị: VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.023.655.632	9.290.704.946	16.014.358.428	96.333.429.376	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3.	Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		3.023.655.632	9.290.704.946	16.014.358.428	96.333.429.376	
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.447.475.124	8.322.155.474	16.548.857.504	94.693.358.074	
5.	(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(423.819.492)	968.549.472	(534.499.076)	1.640.071.302	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	401.910.787.964	361.610.090.329	1.098.059.420.615	1.017.686.331.102	
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	262.648.936.123	346.819.895.650	732.538.904.210	952.309.602.990	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		215.060.293.569	267.639.429.882	568.513.521.340	744.917.554.116	
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	33.000.000	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.808.006.334	9.331.526.570	35.206.378.949	33.631.462.903	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		127.030.026.015	6.427.217.581	329.779.638.380	33.352.336.511	
11.	Thu nhập khác	31		6.733.765	41.909.091	6.795.479	170.062.542	
12.	Chi phí khác	32	VI.6	180.356.908	755.766.879	8.916.491.667	2.957.953.167	
13.	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(173.623.143)	(713.857.788)	(8.909.696.188)	(2.787.890.625)	
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		126.856.402.872	5.713.359.793	320.869.942.192	30.564.445.886	
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	1.931.881	196.048.900	193.467.767	276.440.682	
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	53.684.349	38.761.122	98.112.628	
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		126.854.470.991	5.463.726.544	320.637.713.303	30.189.892.576	



Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng

Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

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

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	320.869.942.192	30.564.445.886
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	3.062.340.266	3.037.977.693
Các khoản dự phòng	3	(16.114.007.638)	12.548.069.995
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.095.805.995.957)	(997.292.189.995)
Chi phí lãi vay	6	719.090.057.617	798.406.038.312
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(68.897.663.520)	(152.735.658.109)
Giảm các khoản phải thu	9	74.654.393.033	27.005.084.775
Giảm hàng tồn kho	10	5.422.824.870	89.696.954.443
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(31.249.733.833)	(26.270.246.133)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	1.013.484.132	(1.674.160.691)
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	111.760.631.138	38.342.814.727
Tiền lãi vay đã trả	14	(690.829.493.154)	(866.063.096.379)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(59.506.810)	(13.311.190.437)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.499.612.021)	(10.438.730.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(609.684.676.165)	(915.448.228.404)
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	(23.364.597.388)	(728.530.263)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.732.453.401.182)	(5.392.635.588.484)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.818.221.976.875	2.223.111.742.846
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.125.000.000.000)	(528.446.169.811)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.664.250.000.000	260.239.893.056
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	492.549.411.973	597.518.095.886
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.905.796.609.722)	(2.840.940.556.770)

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

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	942.961.555.395	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	8.006.602.364.273	7.138.253.736.774
3. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(4.862.534.174.302)	(3.238.698.822.211)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(445.148.658.225)	(268.931.539.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.641.881.087.141	3.630.623.374.893
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	1.126.399.801.254	(125.765.410.281)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	73.650.217.788	302.972.709.383
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	1.200.050.019.042	177.207.299.102

Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2025

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 Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (Tiền thân là 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 40 ngày 16 tháng 9 năm 2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.249.390.210.000 đồng, chia thành 624.939.021 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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company, tên viết tắt là: C.I.I.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 42 người và 45 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong kỳ, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 22.822.417 trái phiếu CII424002 và 2.177 trái phiếu CII42013 để tăng vốn điều lệ. Tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 2.284.418.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.441.870 cổ phiếu. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

Ngoài ra, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 và Nghị quyết số 144/NQ-HĐQT ngày 11/08/2025. Tổng số cổ phiếu đã phân phối là 76.744.738 cổ phiếu, phân phối cho 42.311 cổ đông, tương đương tổng mệnh giá cổ phiếu phát hành là 767.447.380.000 đồng. Sau đợt phát hành này, vốn điều lệ của Công ty là 6.249.390.210.000 đồng với số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 624.939.021 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Hoạt động chính	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích		Nơi thành lập và hoạt động			
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)		Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)		Sở hữu trực tiếp (%)		Sở hữu gián tiếp (%)
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	54,84%	54,84%	49,83%	5,00%	54,84%	54,84%	51,83%	3,01%	Đầu tư vào các dự án cầu đường	
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Báy ("NBB") (ii)	74,90%	74,90%	26,43%	48,47%	63,05%	63,05%	45,90%	17,15%	Kinh doanh bất động sản	
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản	
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Kinh doanh bất động sản	
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (iii)	100%	100%	9,33%	90,67%	100%	100%	100%	0,00%	Kinh doanh bất động sản	
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	97,68%	97,68%	0,00%	97,68%	97,68%	97,68%	0,00%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	
7. 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%	Kinh doanh bất động sản	
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iv)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,97%	49,00%	27,97%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa Lộ Hà Nội	

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 49,83% và nắm giữ gián tiếp 5,00% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.

(ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 26,43% và nắm giữ gián tiếp 48,47% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest (xem thuyết minh dưới đây).

(iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 9,33% và nắm giữ gián tiếp 90,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty KBTT (xem thuyết minh dưới đây).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

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	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Hoạt động chính	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích			
	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Đồng Tháp	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	0,00%	27,97%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	0,00%	54,84%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	0,00%	54,83%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	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%	0,00%	27,62%	27,62%	Tỉnh Vĩnh Long	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%	0,00%	27,71%	27,71%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cỏ Chiên
7. Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	100%	54,84%	0,00%	54,84%	99,99%	0,00%	54,83%	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%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	0,00%	54,83%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CIIBR OM") (i)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	66,67%	0,00%	36,56%	36,56%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Bãi đậu xe ô tô	30
Phương tiện vận tải	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm
Trung tâm thương mại	22 - 30
Văn phòng	35
Khu vực tiện ích	30

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

Ngoại tệ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

Thuế

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	186.409.937	162.309.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.162.863.609.105	73.487.908.283
Các khoản tương đương tiền	37.000.000.000	-
Cộng	1.200.050.019.042	73.650.217.788

2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.2)	2.665.662.657.160	3.415.738.180.157
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	38.461.439.935	38.527.144.562
Cộng	2.704.124.097.095	3.454.265.324.719

Số dư phải thu bên liên quan cuối kỳ là khoản phải thu Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư CII (sau đây gọi tắt là "CII Invest") tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư. Thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư trong tập đoàn, Công ty mẹ đã thực hiện chuyển nhượng một số khoản đầu tư cho CII Invest. Khoản tiền chuyển nhượng chưa thu hồi được hưởng lãi 7,00%/năm theo thỏa thuận giữa hai bên.

3. Trả trước cho người bán

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long (i)	14.777.964.900	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đại Phong (i)	6.726.203.400	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z (i)	6.230.820.900	2.500.000.000
Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông vận tải - CTCP (i)	5.266.547.000	-
Các đối tượng khác	1.582.090.500	748.000.000
Cộng	34.583.626.700	10.748.000.000

(i) Số dư cuối kỳ là khoản tạm ứng để thực hiện dịch vụ tư vấn, khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi cho các dự án đang nghiên cứu đầu tư của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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)**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	6.746.535.844.978	5.292.278.767.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	307.257.621.079	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	279.204.851.953	258.204.651.481
Công ty TNHH Tasco Land (i)	239.700.000.000	239.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (i)	6.162.482.199	92.875.021.087
Phải thu các đối tượng khác	-	61.745.387.038
Cộng	7.578.860.800.209	6.162.638.193.201

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay cuối kỳ với các bên liên quan như sau:

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng là 11 tháng, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 2.833.982.448.471 đồng.
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong kỳ từ 9,813% đến 10%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 526.055.002.118 đồng.
- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và một số công trình khác. Thời hạn hợp đồng từ 11 tháng đến 18 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 8%/năm đến 10%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 550.414.808.219 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 733.550.000.000 đồng.
- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là 12 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 1.503.407.000.000 đồng.
- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 346.681.938.732 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm theo hợp đồng ký ngày 15 tháng 6 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 252.444.647.438 đồng.

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu một số công ty bên ngoài tập đoàn:

(i) Các khoản hỗ trợ vốn cho một số đối tác của Công ty với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 4 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất trong kỳ theo thỏa thuận dao động từ 11%/năm đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 3 năm 2025

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) (tiếp theo)

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

5. Phải thu khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	1.312.328.947.252	1.095.643.772.172
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	519.471.202.143	276.076.581.490
Cổ tức và lợi nhuận được chia	479.797.821.127	474.495.943.683
Phải thu tiền bán căn hộ (ii)	148.930.417.245	194.826.986.754
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	39.195.138.523	49.027.870.496
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	1.459.410.750	1.459.410.750
Các khoản tạm ứng	100.000.000	30.405.000.000
Các khoản phải thu khác	4.680.821.918	3.640.493.973
Cộng	2.505.963.758.958	2.125.576.059.318
b. Dài hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.733.000.000	6.796.465.900
Tổng cộng	2.512.696.758.958	2.132.372.525.218
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.197.964.414.536	1.746.740.803.309

(i) Số dư thể hiện khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") theo hợp đồng ký ngày 20 tháng 12 năm 2017 và phụ lục hợp đồng ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Thời hạn của hợp đồng tương đương thời gian thu phí của dự án, dự kiến là 14 năm 8 tháng. Dự án đã chính thức đi vào thu phí từ 0h ngày 9 tháng 8 năm 2022. Lãi suất được áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Thực hiện Nghị Quyết số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con trong Tập đoàn, ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng các quyền, lợi ích và nghĩa vụ phát sinh từ khoản hợp tác đầu tư này cho CII Invest. Thời hạn của hợp đồng quyền chọn mua là 11 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Vào ngày ký hợp đồng quyền chọn mua, các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư đang được dùng làm tài sản đảm bảo Guarantco - đơn vị bảo lãnh cho trái phiếu mã CII012029_G của Công ty (được trình bày tại Thuyết minh số V.19).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

6. Nợ xấu	30/09/2025				01/01/2025			
	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	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu ngắn hạn khác	39.195.138.523	35.502.757.957	(3.692.380.566)	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 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	17.522.530.978	-
Số dư cuối kỳ	(3.692.380.566)	(21.214.911.544)

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng tài chính căn cứ theo chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 53/NQ-DHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025.

7. Hàng tồn kho	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	5.179.645.010	-	10.602.469.880	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	9.471.867.796	1.195.000.000
Phí cam kết rút vốn	2.083.333.334	3.215.757.565
Chi phí bảo hiểm	1.011.363.638	-
Các khoản chi phí trả trước khác	173.104.310	486.574.359
Cộng	12.739.669.078	4.897.331.924
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	1.980.000.000	3.465.000.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	226.377.721
Cộng	1.980.000.000	3.691.377.721
Tổng cộng	14.719.669.078	8.588.709.645

9. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đậu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	61.665.529.415	1.183.185.370	211.946.400	63.060.661.185
Tăng khác	425.804.290	-	-	425.804.290
Tại ngày 30/09/2025	62.091.333.705	1.183.185.370	211.946.400	63.486.465.475
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	3.323.303.251	1.183.185.370	211.946.400	4.718.435.021
Khấu hao trong kỳ	1.179.695.131	-	-	1.179.695.131
Tại ngày 30/09/2025	4.502.998.382	1.183.185.370	211.946.400	5.898.130.152
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	58.342.226.164	-	-	58.342.226.164
Tại ngày 30/09/2025	57.588.335.323	-	-	57.588.335.323

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 đều là 1.395.131.770 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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 01/01/2025	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Mua trong kỳ	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 30/09/2025	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	1.058.840.204.896	140.000.000	1.058.980.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	29.999.999	29.999.999
Tại ngày 30/09/2025	1.058.840.204.896	169.999.999	1.059.010.204.895
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 30/09/2025	-	70.000.001	70.000.001

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.

11. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
Tăng khác	108.135.275	200.000.000	134.814.580	442.949.855
Tại ngày 30/09/2025	13.752.490.637	36.689.256.576	18.914.039.745	69.355.786.958
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
Khấu hao trong kỳ	292.638.886	1.189.069.158	370.937.092	1.852.645.136
Tại ngày 30/09/2025	1.116.528.847	3.125.450.848	1.415.714.579	5.657.694.274
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965
Tại ngày 30/09/2025	12.635.961.790	33.563.805.728	17.498.325.166	63.698.092.684

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, 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 3 năm 2025

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

	30/09/2025				01/01/2025			
	Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Tổng giá trị cổ phiếu		-	-	-		60.760.631.138	(16.114.007.638)	44.668.260.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)	-	-	-	-	2.631.100	56.883.281.255	(15.311.901.255)	41.571.380.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept (mã: GMD)	-	-	-	-	10.000	630.363.500	-	652.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (mã: SII)	-	-	-	-	146.400	3.246.986.383	(802.106.383)	2.444.880.000
Tổng giá trị trái phiếu		-	-	-		51.000.000.000	-	-
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương (mã: CTG2232T2/01)	-	-	-	-	500.000	50.000.000.000	-	-
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương (mã: CTG2030T2/01)	-	-	-	-	10.000	1.000.000.000	-	-
Tổng cộng		-	-	-		111.760.631.138	(16.114.007.638)	

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	(24.746.581.924)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	16.114.007.638	4.920.896.651
Số dư cuối kỳ	-	(37.081.727.364)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

	30/09/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	96.105.842	1.173.452.892.317	-	5.987.393.956.600	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (" KBT") (ii)		1.465.000.000.000	-			340.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") (iii)	26.474.332	517.446.304.364	-	579.787.870.800	45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OB")		200.000.000.000	-			200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.381.620	33.997.589.500	-		2.381.620	33.997.589.500	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			1.737.886.047	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (xem V.12d)		-	-			251.300.000.000	-	
Cộng		3.391.699.672.228	-			2.946.139.735.078	-	

(i) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 3.850.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII - công ty con của Công ty với tổng giá chuyển nhượng là 167.475.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(ii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") từ 340 tỷ đồng lên 1.465 tỷ đồng. Đến ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc tăng phần vốn góp nêu trên.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 19.500.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy cho Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII - công ty con của Công ty với tổng giá chuyển nhượng là 425.775.000.000 đồng.

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	30/09/2025				01/01/2025			
	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	-	-
Cộng		906.480.000.000	-	-		906.480.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

	30/09/2025			01/01/2025				
	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 Thương mại Đầu tư CIL ("CIL Invest") (i)		210.000.000.000	-			-	-	
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 Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront		312.989.350	-			312.989.350	-	
Công ty TNHH Golden Real Estate		10.000.000	-			10.000.000	-	
Cộng		245.022.989.350	(21.688.430.000)			35.022.989.350	(21.688.430.000)	

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Số dư đầu kỳ	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)

(i) Thực hiện Nghị quyết 99/NQ-HĐQT (NK 2022 - 2027) của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các Công ty con, trong kỳ Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CIL ("CIL Invest") từ 251.000.000.000 đồng lên 1.251.000.000.000 đồng và đồng thời chuyển nhượng 90,67% phần vốn góp trong Công ty CIL Invest cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với giá trị chuyển nhượng là 1.071.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CIL tại ngày của báo cáo này là 9,33%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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 ngắn hạn**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền gửi có kỳ hạn	428.992.904.351	136.478.126.421
Cộng	428.992.904.351	136.478.126.421

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 10 năm, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 5%/năm.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản VND
Tại ngày 01/01/2024	204.345.289
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(131.625.747)
Tại ngày 01/01/2025	72.719.542
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ	(38.761.122)
Tại ngày 30/09/2025	33.958.420

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
Phải trả bên liên quan (Xem thuyết minh VII.2)	419.439.667	403.069.079
Các đối tượng khác	11.550.000	-
Cộng	430.989.667	403.069.079

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	3.395.842.078	7.271.954.243
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	5.009.716.951	8.885.829.116

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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**

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/09/2025 VND
a. Phải thu				
Các loại thuế khác	6.825.578	6.825.578	-	-
Cộng	6.825.578	6.825.578	-	-
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	33.151.604	193.467.767	59.506.810	167.112.561
Thuế TNCN	-	15.709.235.133	15.163.212.822	546.022.311
Thuế nhà thầu	-	3.161.894.815	3.161.894.815	-
Các loại thuế khác	-	531.200.333	531.200.333	-
Cộng	33.151.604	19.595.798.048	18.915.814.780	713.134.872

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí thi công công trình	3.973.744.119	8.957.765.200
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	1.382.000.000	440.000.000
Chi phí phải trả khác	405.000.000	405.000.000
Cộng	5.760.744.119	9.802.765.200

18. Phải trả khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	215.169.051.094	194.136.957.935
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	45.926.000.000	24.492.000.000
Cổ tức phải trả	31.307.199.881	163.986.347.606
Quỹ bảo trì chung cư	18.468.462.051	18.329.892.771
Các khoản phải trả khác	12.644.451.463	20.294.067.574
Cộng	323.515.164.489	421.239.265.886
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
Cộng	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng	2.285.079.164.489	2.404.237.265.886
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.123.472.936.151	2.079.047.657.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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)

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty NBB, bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

	30/09/2025			Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán		Tăng trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
		VND	VND				
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.316.886.093.590	2.316.886.093.590	6.447.269.005.820	5.563.697.637.968	1.433.314.725.738	1.433.314.725.738	1.433.314.725.738
Vay các ngân hàng thương mại	1.274.800.000.000	1.274.800.000.000	1.134.800.000.000	1.632.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	47.400.000.000	47.400.000.000	34.850.000.000	14.386.000.000	26.936.000.000	26.936.000.000	26.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	-	-	-	14.598.690.658	14.598.690.658	14.598.690.658	14.598.690.658
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả							
(xem Thuyết minh b)	248.856.631.689	248.856.631.689			199.209.286.992	199.209.286.992	
Mệnh giá trái phiếu đến hạn							
(xem Thuyết minh b)	192.817.000.000	192.817.000.000			180.000.000.000	180.000.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(9.541.336.162)	(9.541.336.162)			(7.676.181.328)	(7.676.181.328)	
Cộng	4.071.218.389.117	4.071.218.389.117	7.616.919.005.820	7.224.682.328.626	3.618.382.522.060	3.618.382.522.060	3.618.382.522.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

19. b.	Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)	30/09/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
	Các khoản vay						
	Vay các ngân hàng thương mại	802.212.666.670	802.212.666.670	320.000.000.000	43.647.057.602	525.859.724.272	525.859.724.272
	Vay các cá nhân và tổ chức khác	209.391.456.689	209.391.456.689	61.049.887.299	32.500.000.000	180.841.569.390	180.841.569.390
	Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	70.200.000.000	70.200.000.000	26.100.000.000	10.900.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
	Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(248.856.631.689)	(248.856.631.689)			(199.209.286.992)	(199.209.286.992)
		832.947.491.670	832.947.491.670	407.149.887.299	87.047.057.602	562.492.006.670	562.492.006.670
	Trái phiếu phát hành						
	Trái phiếu CII012029_G	1.023.767.410.690	1.035.000.000.000	2.592.135.996		1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
	Trái phiếu CII02426001	299.650.000.000	300.000.000.000	262.500.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
	Trái phiếu CII02427001	297.112.500.000	300.000.000.000	1.237.500.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
	Trái phiếu CII02427002	198.000.000.000	200.000.000.000	750.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
	Trái phiếu CII12501	196.580.000.000	200.000.000.000	196.580.000.000	-	-	-
	Trái phiếu CII12502	294.870.000.000	300.000.000.000	294.870.000.000	-	-	-
	Trái phiếu CII02427004	106.560.000.000	108.000.000.000	540.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
	Trái phiếu CII02427003	99.000.000.000	100.000.000.000	375.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
	Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
	Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	9.476.181.328	-			7.676.181.328	-
		2.345.016.092.018	2.363.000.000.000	497.207.135.996	-	1.846.008.956.022	1.863.000.000.000
	Cộng vay và trái phiếu	3.177.963.583.688	3.195.947.491.670	904.357.023.295	87.047.057.602	2.408.500.962.692	2.425.492.006.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025**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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	248.856.631.689	199.209.286.992
Trong năm thứ hai	95.041.666.670	71.648.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	351.483.000.000	403.910.666.670
Sau năm năm	386.422.825.000	86.933.340.000
	1.081.804.123.359	761.701.293.662
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(248.856.631.689)	(199.209.286.992)
Cộng	832.947.491.670	562.492.006.670

Lịch thanh toán trái phiếu

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	180.000.000.000	180.000.000.000
Trong năm thứ hai	588.000.000.000	588.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.775.000.000.000	1.275.000.000.000
	2.543.000.000.000	2.043.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(17.983.907.982)	(16.991.043.978)
Cộng	2.345.016.092.018	1.846.008.956.022

(*) 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 3 năm 2025

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

	30/09/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII425001	1.056.550.944.605	1.057.038.444.605	1.056.550.944.605	-	-	-
Trái phiếu CII424002	530.702.172.623	530.827.200.000	684.972.623	2.282.241.700.000	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000
Trái phiếu CII42013	12.817.000.000	12.817.000.000	38.577.722	2.177.000.000	14.955.422.278	14.994.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(12.817.000.000)	(12.817.000.000)			-	-
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	65.154.834				-	-
Cộng	1.587.318.272.062	1.587.865.644.605	1.057.274.494.950	2.284.418.700.000	2.827.214.322.278	2.828.062.900.000

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	12.817.000.000	14.994.000.000
Sau năm năm	1.587.865.644.605	2.813.068.900.000
	1.600.682.644.605	2.828.062.900.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(12.817.000.000)	-
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(547.372.543)	(848.577.722)
Cộng	1.587.318.272.062	2.827.214.322.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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	-	-	-	-	30.189.892.576	30.189.892.576
Chuyển đổi trái phiếu	4.133.000.000	-	-	-	-	4.133.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	19.598.206.843	(19.598.206.843)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(19.598.206.843)	(19.598.206.843)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(254.857.170.400)	(254.857.170.400)
Tại ngày 30/09/2024	3.187.781.130.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	771.362.707.751	4.583.281.876.979
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	308.628.663.723	308.628.663.723
Chuyển đổi trái phiếu	9.743.000.000	-	-	-	-	9.743.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(159.876.206.500)	(159.876.206.500)
Tại ngày 01/01/2025	3.197.524.130.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	920.115.164.974	4.741.777.334.202
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	320.637.713.303	320.637.713.303
Chuyển đổi trái phiếu	2.284.418.700.000	-	-	-	-	2.284.418.700.000
Quyền chuyển đổi của trái phiếu	-	-	942.961.555.395	-	-	942.961.555.395
chuyển đổi phát hành trong kỳ	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-
Phát hành cổ phiếu thường	-	-	-	-	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Tại ngày 30/09/2025	6.249.390.210.000	-	942.961.555.395	26.754.731.531	731.464.563.943	7.950.571.060.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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**

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	624.939.021	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	624.939.021	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	624.939.021	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	624.939.021	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	624.939.021	319.752.413
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 và thông qua phương án 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. Đến ngày của Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với 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 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày của Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã chi trả 02 (hai) đợt cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 7%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 700 đồng), tương đương 376.419.993.100 đồng.

Cổ tức năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt ở mức 12% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt.

Cổ tức năm 2025 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 12% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.271.344.000	6.928.464.000	87.226.744.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.580.192.945	1.573.530.804	4.663.863.129	4.684.887.989
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.443.462.687	1.445.830.142	4.422.031.299	4.421.797.387
Cộng	3.023.655.632	9.290.704.946	16.014.358.428	96.333.429.376

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	5.037.100.212	5.548.371.181	89.998.279.468
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.823.317.007	2.678.054.906	9.146.505.460	10.151.692.816
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	624.158.117	607.000.356	1.853.980.863	1.821.001.068
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(7.277.615.278)
Cộng	3.447.475.124	8.322.155.474	16.548.857.504	94.693.358.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	256.883.777.564	308.268.487.835	708.940.928.541	659.441.246.189
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	29.700.000.000	211.374.399	194.813.030.767	397.947.998
Cổ tức, lợi nhuận được chia	115.327.010.400	47.558.995.218	192.052.036.649	348.049.994.058
Doanh thu tài chính khác	-	5.571.232.877	2.253.424.658	9.797.142.857
Cộng	401.910.787.964	361.610.090.329	1.098.059.420.615	1.017.686.331.102
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại <i>Thuyết minh VII.2</i>)	359.022.078.651	317.055.031.611	974.749.487.431	876.208.652.953

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Chi phí lãi vay	215.060.293.569	267.639.429.882	568.513.521.340	744.917.554.116
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000	94.875.000.000	94.875.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	13.671.758.920	12.268.773.095	49.469.112.046	42.157.878.129
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	1.060.333.333	4.856.969.700	6.232.424.231	11.330.606.067
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	19.298.104.901	23.574.579.755	20.507.827.977
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	-	(4.920.896.651)	(16.114.007.638)	19.825.685.273
Chi phí tài chính khác	1.231.550.301	16.052.514.723	5.988.274.476	18.695.051.428
Cộng	262.648.936.123	346.819.895.650	732.538.904.210	952.309.602.990
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại <i>Thuyết minh VII.2</i>)	125.396.897.197	123.782.252.976	323.216.507.103	365.087.554.820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.955.167.205	5.762.218.240	20.194.799.637	16.866.637.371
Chi phí đồ dùng văn phòng	202.513.846	69.568.176	304.278.128	194.380.839
Chi phí khấu hao	10.000.000	15.000.000	29.999.999	45.000.000
Thuế, phí và lệ phí	151.854.769	169.086.161	809.867.128	405.080.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.855.613.444	2.339.053.993	9.765.536.549	12.061.564.341
Chi phí bằng tiền khác	1.632.857.070	976.600.000	4.101.897.508	4.058.800.000
Cộng	11.808.006.334	9.331.526.570	35.206.378.949	33.631.462.903
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	723.598.454	716.749.203	2.187.664.524	1.583.339.627

6. Chi phí khác

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	-	-	8.594.914.309	-
Các khoản phạt	180.333.207	755.766.879	321.553.657	2.957.953.167
Các khoản chi phí khác	23.701	-	23.701	-
Cộng	180.356.908	755.766.879	8.916.491.667	2.957.953.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025		Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	319.708.797.746	1.161.144.446	28.691.679.334	1.872.766.552
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:				
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	10.308.753.074	-	128.539.474.898	-
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ	(116.227.633.462)	-	-	-
kỳ trước được mang sang kỳ này				
Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(21.737.880.709)	-	-	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(192.052.036.649)	-	(455.855.398.670)	(455.855.398.670)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	-	1.161.144.446	(298.624.244.438)	1.872.766.552
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	-	1.161.144.446	(298.624.244.438)	(296.751.477.886)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	232.228.889	-	374.553.310
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(38.761.122)	-	(98.112.628)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	193.467.767	-	276.440.682

Quý 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ

Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia				
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	115.327.010.400	47.558.995.218	192.052.036.649	348.049.994.058
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	115.327.010.400	-	115.327.010.400	52.877.921.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	37.558.995.218	76.725.026.249	110.633.923.653
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	-	-	66.719.099.192
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-	-	45.382.791.370
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	10.000.000.000	-	45.316.554.028
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	-	-	22.619.704.815
	-	-	-	4.500.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn				
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	213.995.068.251	224.951.669.955	587.887.513.632	408.903.573.279
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	111.899.088.149	-	306.855.658.338	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	33.098.816.117	27.118.937.589	91.685.175.080	77.734.171.195
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	24.398.623.264	9.705.756.464	62.352.326.621	33.215.959.495
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	11.256.098.630	-	34.420.545.205	642.989.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	26.405.357.591	67.419.974.137	83.502.331.070	154.096.293.699
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	3.439.414.956	108.479.547.170	5.572.253.120	110.064.155.222
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	3.497.669.544	-	3.499.224.198	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	12.217.688.056	-	33.138.898.225
	-	9.766.539	-	11.106.138
Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ				
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	-	44.544.366.438	-	119.255.085.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	31.361.917.808	-	84.191.301.369
	-	13.182.448.630	-	35.063.784.247

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)				
<i>Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính</i>				
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	29.700.000.000	-	194.809.937.150	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	29.700.000.000	-	165.109.937.150	-
			29.700.000.000	-
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	359.022.078.651	317.055.031.611	974.749.487.431	876.208.652.953

Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	93.771.897.197	92.157.252.976	228.341.507.103	270.212.554.820
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	46.025.409.968	8.032.589.021	89.713.396.543	19.398.228.485
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	27.470.000.000	27.868.000.000	82.709.000.000	83.604.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	611.018.482	12.564.486.794	25.952.126.714	40.216.101.599
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	12.971.264.529	249.795.486	15.444.677.407	788.848.371
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	2.403.473.835	39.625.904.869	4.876.117.169	115.135.446.253
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.242.630.137	856.986.301	3.583.739.727	2.552.328.767
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	2.292.209.848	291.293.537	3.429.476.819	291.293.537
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	274.697.721	282.524.352	830.533.674	874.503.704
Ông Dương Quang Châu	285.978.083	108.499.589	830.624.658	108.499.589
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	-	-	427.947.946	-
Ông Lê Toàn	145.307.745	168.030.915	431.650.007	1.019.133.872
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	49.906.849	-	112.216.439	-
	-	2.109.142.112	-	6.224.170.643

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 3 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Bên liên quan (tiếp theo)

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

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Chi phí tài chính (tiếp theo)				
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000	94.875.000.000	94.875.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	31.625.000.000	31.625.000.000	94.875.000.000	94.875.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	125.614.869.800	123.782.252.976	323.434.479.706	365.087.554.820
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	366.426.435	366.426.435	1.099.279.305	610.710.725
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	343.283.130	350.322.768	1.047.798.800	972.628.902
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	13.888.889	-	40.586.419	-
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	723.598.454	716.749.203	2.187.664.524	1.583.339.627

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	494.727.732.218	73.470.906.688
Nhận thanh toán cổ tức	115.327.010.400	211.511.684.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	26.529.434.118	40.968.381.564
Nhận tiền hỗ trợ vốn	18.185.000.000	39.375.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	5.000.000.000	32.156.164.384
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.125.000.000.000	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	1.071.000.000.000	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	1.290.970.320.371	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	720.795.340.214	1.651.016.403.184
Nhận tiền hỗ trợ vốn	123.602.536.119	2.343.746.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	23.976.267.836	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	3.990.547.000.999	968.519.453.923
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.130.603.985.752	371.513.005.380
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	525.800.000.000	959.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	88.263.386.420	659.182.051.378
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	1.385.444.713.691	36.352.079.985
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	189.664.219.258	35.738.470.444
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	16.636.813.877
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	145.305.846.012	15.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	66.500.000.000	14.307.289.823
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	34.431.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	61.084.350.687	50.170.143.715
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	550.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	105.497.116.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	4.460.776.247.977	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.712.824.995.202	-
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	763.060.944.917	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	593.250.000.000	-
Thoái phần vốn góp	1.041.300.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.000.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.700.000.000
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	1.286.810.905	4.318.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	125.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.308.954.000.000	482.536.000.000
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.028.272.000.000	2.836.900.000.000
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận		
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	1.200.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	10.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	2.665.662.657.160	3.415.738.180.157
Cộng	2.665.662.657.160	3.415.738.180.157
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.360.037.450.589	2.265.787.931.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy	1.503.407.000.000	1.324.089.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	733.550.000.000	800.050.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	550.414.808.219	868.219.555.490
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	346.681.938.732	34.132.281.037
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	252.444.647.438	-
Cộng	6.746.535.844.978	5.292.278.767.672
Phải thu ngắn hạn khác		
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.312.328.947.252	1.095.643.772.172
<i>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</i>	<i>1.312.328.947.252</i>	<i>1.095.643.772.172</i>
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	479.797.821.127	472.330.548.650
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</i>	<i>479.418.081.264</i>	<i>463.777.405.702</i>
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	<i>-</i>	<i>8.173.403.085</i>
<i>Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn</i>	<i>379.739.863</i>	<i>379.739.863</i>
Lãi phải thu	405.837.646.157	178.766.482.487
<i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</i>	<i>184.204.468.750</i>	<i>20.377.504.484</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy</i>	<i>169.743.937.318</i>	<i>129.502.731.944</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	<i>11.778.089.863</i>	<i>15.475.178.785</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	<i>24.580.140.153</i>	<i>12.948.701.521</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	<i>15.531.010.073</i>	<i>462.365.753</i>
Cộng	2.197.964.414.536	1.746.740.803.309
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	403.069.079	403.069.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	15.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.370.588	-
Cộng	419.439.667	403.069.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	132.646.190.864	73.601.343.856
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	132.646.190.864	73.601.343.856
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-
Chi phí sử dụng vốn	27.262.745.287	12.968.651.267
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	8.552.743.229	2.285.718.298
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	4.977.880.504	5.409.009.071
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.594.219.179	10.479.452
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	4.331.844.652
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	105.797.293	712.452.714
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	405.914.027	49.863.462
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	11.597.478.726	125.584.988
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	23.287.671	25.616.438
Ông Dương Quang Châu	-	18.082.192
Ông Lê Toàn	5.424.658	-
Các khoản thu hộ	-	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	6.869.000.000
Phải trả khác	2.000.000.000	2.610.662.511
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	610.662.511
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	161.908.936.151	96.049.657.634
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
Cộng	1.961.564.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng phải trả khác	2.123.472.936.151	2.079.047.657.634
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	1.340.599.162.632	152.795.068.357
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	795.597.515.158	733.448.598.802
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	153.818.223.683	10.508.361.496
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	17.394.600.053	18.681.410.958
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	9.476.592.064	9.650.992.622
Ông Dương Quang Châu	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	497.150.167.627
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	6.080.125.876
Cộng	2.316.886.093.590	1.433.314.725.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 3 năm 2025

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

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	58.000.000.000	45.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	10.000.000.000
Ông Lê Toàn	2.200.000.000	-
Cộng	70.200.000.000	55.000.000.000
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	2.387.086.093.590	1.488.314.725.738

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Lương	6.982.281.000	6.288.057.000
Thưởng và các khoản thu nhập khác	6.665.190.000	6.328.630.000
Cộng	13.647.471.000	12.616.687.000

3. 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 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2024 của Công ty.


Phạm Nguyễn Kim Ngân
Người lập biểu

Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởngLê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2025