

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
KỸ THUẬT TP.HCM**
Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ
Tây, TP Hồ Chí Minh
ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

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

Số: 192./2026/CV-CII

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh
doanh hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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 Thành phố Hồ Chí Minh (CII) giải trình lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 367,6 tỷ đồng, giảm 9,4 tỷ đồng (tương đương 2,5%) so với kết quả lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính trước kiểm toán.

So với năm 2024, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định, đạt 1.662 tỷ đồng năm 2025 và 1.664 tỷ đồng trong năm 2024, phản ánh hiệu quả vận hành cốt lõi của các dự án và hoạt động kinh doanh chính. Lợi nhuận sau thuế năm 2025 biến động so với năm trước (lợi nhuận sau thuế 2024 đạt 620,7 tỷ đồng) chủ yếu trong năm 2024 Công ty đã ghi nhận 430 tỷ đồng từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy khi Công ty đạt quyền kiểm soát.

Chi tiết về báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.



Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán

LÊ QUỐC BÌNH

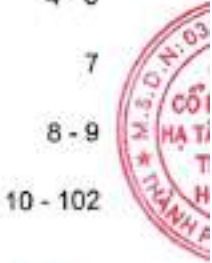
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 102



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)

Người đại diện theo pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 2383/2026/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 4 đến trang 102, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Phạm Thị Toan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2767-2024-072-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.401.411.859.381	8.630.482.439.506
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	802.141.351.233	1.351.810.461.900
1. Tiền	111		547.099.222.325	335.408.258.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		255.042.128.908	1.016.402.203.012
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	2.597.389.401.277	1.008.047.698.384
1. Chứng khoán kinh doanh	121		379.692.900.754	250.324.551.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(56.089.940.754)	(61.897.927.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.273.786.441.277	819.621.074.884
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.963.668.952.366	3.769.489.713.488
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	592.606.122.531	663.416.373.513
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	454.191.364.545	484.826.778.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.216.326.523.850	1.649.233.130.606
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	902.834.063.842	1.242.445.322.744
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(202.289.122.402)	(270.431.891.753)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	4.879.883.138.697	2.375.791.254.245
1. Hàng tồn kho	141		4.880.356.472.389	2.376.067.484.136
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(473.333.692)	(276.229.891)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		158.329.015.808	125.343.311.489
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	11.935.557.740	6.854.805.076
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		131.740.067.877	115.638.852.042
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	14.653.390.191	2.849.654.371

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.123.479.783.438	28.091.948.594.486
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.507.945.146.736	2.069.224.088.434
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	23.598.225.137	908.837.368
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	213.329.352.428	13.808.085.726
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.271.017.569.171	2.054.507.165.340
II. Tài sản cố định	220		15.672.616.695.163	16.263.338.169.250
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	366.186.115.806	380.121.560.454
- Nguyên giá	222		525.917.927.628	547.753.567.267
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(159.731.811.822)	(167.632.006.813)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	15.306.430.579.357	15.883.216.606.796
- Nguyên giá	228		20.340.961.054.843	20.245.943.067.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.034.530.475.486)	(4.362.726.459.110)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	705.182.207.652	733.586.384.349
- Nguyên giá	231		822.957.890.543	824.961.738.501
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(117.775.682.891)	(91.375.354.152)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		573.306.345.617	2.716.021.811.146
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	573.306.345.617	2.716.021.811.146
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	1.002.529.220.000	1.023.929.220.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		877.217.650.000	897.617.650.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.688.430.000)	(24.688.430.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		150.000.000.000	151.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.661.900.168.270	5.285.848.921.307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.551.154.111.758	4.035.509.540.115
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	487.159.330.460	409.633.091.738
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	623.586.726.052	840.706.289.454
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		37.524.891.642.819	36.722.431.033.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			(Trình bày lại)	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		25.567.783.329.754	27.563.291.053.672
I. Nợ ngắn hạn	310		7.344.951.227.483	8.961.342.196.450
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	495.789.657.352	682.485.544.877
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	116.294.076.787	158.304.542.009
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	67.642.098.339	85.688.250.218
4. Phải trả người lao động	314		41.090.006.381	53.224.659.798
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	130.420.125.127	190.700.785.543
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.509.062.507	339.686.665
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.912.249.985.073	2.203.461.069.298
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	3.901.916.529.879	4.912.233.984.717
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	632.399.813.634	637.587.891.487
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45.639.872.404	37.315.781.858
II. Nợ dài hạn	330		18.222.832.102.271	18.601.948.857.222
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.255.364.063	7.420.964.063
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	86.495.629.767	42.964.620.348
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	16.276.368.383.591	15.434.189.701.462
4. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.23	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14	292.266.778.014	286.688.118.441
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		8.767.658.056	3.471.130.630
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		11.957.108.313.065	9.159.139.980.320
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	11.957.108.313.065	9.159.139.980.320
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.254.504.210.000	3.197.524.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		33.056.474.484	387.336.668.802
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.660.084.447	6.660.084.447
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.086.105.745	311.139.047.276
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.621.156.274.302	2.127.251.421.516
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lấy kế đến cuối năm trước	421a		1.606.044.486.476	1.986.865.245.709
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		15.111.787.826	140.386.175.807
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.030.683.608.692	3.129.228.628.279
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		37.524.891.642.819	36.722.431.033.992



Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm trước	
			Năm nay	(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.063.213.441.857	3.182.495.930.678
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	102.945.840.304	154.752.974.558
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	2.960.267.601.553	3.027.742.956.120
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.298.480.136.720	1.363.536.334.642
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.661.787.464.833	1.664.206.621.478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	829.666.612.700	1.132.887.018.819
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.438.257.831.929	1.530.082.740.833
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.278.865.233.363	1.299.557.806.901
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.13	-	120.527.827
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	82.761.752.031	83.761.287.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	489.780.461.418	540.779.453.177
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		480.654.032.155	642.590.686.697
12. Thu nhập khác	31	VI.7	22.185.006.807	13.492.308.602
13. Chi phí khác	32	VI.8	105.994.869.862	60.166.246.830
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(83.809.863.055)	(46.673.938.228)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		396.844.169.100	595.916.748.469
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	101.180.481.246	75.509.656.139
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	(71.947.579.149)	(100.335.078.622)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		367.611.267.003	620.742.170.952
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		124.063.136.205	259.680.961.017
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		243.548.130.798	361.061.209.935
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	196	731
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	196	731



Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	396.844.169.100	595.916.748.469
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	934.808.349.061	981.363.438.244
Các khoản dự phòng	03	65.319.673.966	71.156.708.080
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(386.004.249.997)	(760.320.008.546)
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	06	1.401.395.938.091	1.398.402.264.296
Các khoản điều chỉnh khác	07	(255.827.969.616)	(255.591.495.173)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.156.535.910.605	2.030.927.655.370
Giảm các khoản phải thu	09	275.454.107.562	499.548.140.160
Tăng hàng tồn kho	10	(209.998.813.175)	(88.651.106.279)
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(290.018.802.809)	(52.721.801.587)
Tăng chi phí trả trước	12	(73.299.805.578)	(52.004.925.903)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(129.368.349.616)	144.544.352.136
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.083.151.429.581)	(1.892.176.247.186)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(110.468.739.352)	(96.949.186.947)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(37.528.548.732)	(20.181.670.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(501.844.470.676)	472.335.209.161
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	(187.954.143.099)	(411.292.592.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	925.014.234	7.174.024.588
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.934.510.195.305)	(3.521.137.830.314)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.853.415.797.829	2.015.442.284.749
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(414.686.552.285)	(415.950.952.316)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.691.806.211	4.928.478.849
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	277.835.427.053	282.560.278.417
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.360.282.845.362)	(2.058.276.308.820)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	31	1.029.961.145.395	13.136.200.000
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	8.688.068.338.628	9.222.327.120.289
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.808.081.687.586)	(6.991.008.517.095)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(597.489.611.066)	(507.415.057.323)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.312.458.205.371	1.737.039.745.871
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(549.669.110.667)	151.098.646.212
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.351.810.461.900	1.200.711.815.688
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	802.141.351.233	1.351.810.461.900



Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (tiền thân là Sở kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 41 ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.254.504.210.000 đồng, chia thành 625.450.421 cổ phần bằng nhau, 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: 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 và các công ty con tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là khoảng 500 người và 570 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.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; kinh doanh bất động sản; thi công xây dựng; khai thác sản xuất đá, gạch; mua bán vật tư xây dựng, cho thuê máy móc thiết bị; cung cấp dịch vụ thu phí giao thông; cung cấp thiết bị, lắp đặt và duy tu trạm thu phí giao thông; trồng cây xanh; cung cấp dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thành đưa vào sử dụng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án ước tính trong vòng 60 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động 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) của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thành đưa vào sử dụng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động này ước tính trong vòng từ 24 tháng đến 60 tháng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất***Các giao dịch tăng vốn điều lệ*

Trong năm, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 22.822.417 trái phiếu CII424002 và 7.291 trái phiếu CII42013 để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.953.270 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị vốn điều lệ tăng thêm là tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 2.289.532.700.000 đồng. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 14%, tương ứng 76.744.738 cổ phiếu được phát hành, tăng vốn điều lệ thêm 767.447.380.000 đồng. Toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm đã được niêm yết bổ sung theo quy định (xem Thuyết minh V.24).

Các giao dịch mua bán, tái cấu trúc doanh nghiệp quan trọng trong năm

Thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 78/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2025, vào ngày 13 tháng 8 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN"), Công ty NQN không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Ngày 06 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận được thành lập với vốn điều lệ đăng ký hiện nay là 50 tỷ đồng nhằm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo hình thức đối tác công tư (PPP). Tổng vốn đầu tư của Dự án là 36.125,25 tỷ đồng. Nhóm Công ty CII đăng ký góp 55% vốn điều lệ, trong đó Công ty đăng ký góp 20 tỷ đồng (tương đương 40% vốn điều lệ) và Công ty CII Service góp 7,5 tỷ đồng (tương đương 15% vốn điều lệ).

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tập đoàn thông qua các giao dịch như chuyển nhượng vốn/cổ phiếu các công ty con đang nắm giữ trực tiếp cho các công ty con khác trong tập đoàn, thu hồi vốn đầu tư, tăng/giảm vốn điều lệ tại một số công ty con. Tuy nhiên, những giao dịch này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của tập đoàn trong các công ty con. Mục tiêu của việc tái cấu trúc là để tái cơ cấu danh mục đầu tư mà không ảnh hưởng đến quyền kiểm soát của tập đoàn đối với các công ty con này. Việc thực hiện tái cấu trúc đã dẫn đến sự thay đổi tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp trong các công ty con như trình bày tại phần cấu trúc doanh nghiệp dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm				Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		
	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	
Các công ty con									
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	54,84%	47,81%	7,03%	54,84%	54,84%	51,83%	3,01%	54,84%	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Báy ("NBB") (ii)	79,79%	21,95%	57,84%	63,05%	63,05%	45,90%	17,15%	63,05%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	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 ("OB")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (iii)	100%	9,33%	90,67%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	96,72%	96,72%	0,00%	97,68%	97,68%	97,68%	0,00%	97,68%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iv)	100%	49,00%	27,97%	100%	76,97%	49,00%	27,97%	76,97%	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
10. Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận (v)	55,00%	40,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,81% và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này.

(ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 21,95% và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service lần lượt 45,06% và 12,78% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

L THÔNG TIN KHAI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Tại thời điểm cuối năm				Tại thời điểm đầu năm			
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích	
	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	
Đầu tư công ty								

Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Đường CII (tiếp theo)

8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,83%	0,00%	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%	36,56%	0,00%	36,56%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng

Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	75,80%	0,00%	75,80%	95,00%	59,90%	0,00%	59,90%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	71,81%	0,00%	71,81%	90,00%	56,75%	0,00%	56,75%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	78,99%	0,00%	78,99%	99,00%	62,42%	0,00%	62,42%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NCON")	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%	63,05%	0,00%	63,05%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	39,10%	0,00%	39,10%	49,00%	30,89%	0,00%	30,89%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
--	--------	--------	-------	--------	--------	--------	-------	--------	-----------------	---

(i) Ngoài việc nắm giữ gián tiếp 66,67% thông qua Công ty CII B&R, Công ty còn nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Công ty đã áp dụng nhất quán các chính sách kế toán cũng như các quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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**Chuẩn mực và chế độ kế toán đang 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 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các văn bản có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho các kỳ kế toán sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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 hợp nhất 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, giá định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cùng kỳ kế toán. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc, khi đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày kiểm soát công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết, liên doanh của Công ty và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, Công ty đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Ảnh hưởng của các giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con nhưng không làm mất đi quyền kiểm soát được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thoái vốn trong công ty con

Khi Công ty thoái vốn, mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của Công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ thoái vốn.

Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo riêng của công ty mẹ sau khi điều chỉnh cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ tương ứng kể từ ngày mua nếu sau khi thoái vốn công ty con trở thành công ty tiên kết, hoặc trình bày theo giá gốc nếu công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường.

Trường hợp trước đây Công ty đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, toàn bộ phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sẽ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm mất quyền kiểm soát.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con nhưng không dẫn đến mất quyền kiểm soát được ghi nhận như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Ảnh hưởng của các giao dịch này được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất thay vì ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ phát sinh giao dịch.

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.

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để trình bày khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó giá trị ghi sổ được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại tài sản cố định, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Khi phần sở hữu của nhà đầu tư trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục ghi nhận các khoản lỗ phát sinh sau đó trừ khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty.

Khi Công ty thoái một phần vốn trong công ty liên kết, lãi/lỗ từ giao dịch sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp Công ty hoặc các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty vào công ty liên kết phải được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu, tương tự như kế toán khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản vô hình, được trình bày riêng như một loại tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con. Nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào lãi hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lãi từ nghiệp vụ mua giá rẻ

Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi phát sinh do giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)*Chứng khoán kinh doanh* (tiếp theo)

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

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

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, trái phiếu 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 hợp nhất 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 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cụ vốn của đơn vị khác* (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác mà giá trị hợp lý có thể xác định được một cách đáng tin cậy thì dự phòng được trích lập dựa theo giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Trình bày giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, 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 hợp nhất do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa cho phép doanh nghiệp kế toán các khoản đầu tư này theo giá trị hợp lý. Cho mục đích thuyết minh, 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 hợp nhất. 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 liên tục 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 hợp nhất.

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.

Các khoản 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 khác 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 hợp nhất. 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
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 44
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 hợp nhất theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm giá trị quyền thu phí giao thông, giá trị quyền sử dụng đất, quyền khai thác khoáng sản và phần mềm máy tính.

Quyền thu phí giao thông có được từ các hợp đồng B.O.T ký giữa Công ty và các cơ quan đại diện của Nhà nước được ghi nhận 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. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo phương pháp tỷ trọng doanh thu. Giá trị trích khấu hao hàng kỳ được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ giữa doanh thu thu được hàng kỳ và tổng doanh thu ước tính.

Quyền thu phí giao thông mà Công ty có được thông qua việc mua lại công ty con được vốn hóa và ghi nhận như một tài sản cố định vô hình. Giá trị hợp lý của các Quyền thu phí có được từ việc hợp nhất kinh doanh được xác định bằng cách sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thu phí trong tương lai, giá trị của quyền thu phí được định giá sau khi đã trừ đi phần giá trị hợp lý cho các tài sản góp phần tạo ra luồng lưu chuyển tiền đó. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của quyền thu phí giao thông tại ngày hợp nhất kinh doanh được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thu phí giao thông còn lại kể từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của dự án.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ... Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.

Quyền khai thác các loại khoáng sản mà Công ty có được từ việc mua công ty con được vốn hóa và ghi nhận như tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý của số tiền mà công ty con phải nộp cho UBND địa phương để có được quyền khai thác trong suốt thời gian được phép khai thác. Quyền khai thác khoáng sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mà Công ty được quyền khai thác.

Phần mềm máy vi tính và 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 vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 3 đến 10 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và nhà xưởng, vật kiến trúc 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 cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và các vật kiến trúc 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
Cao ốc và nhà văn phòng	30 - 35
Sân thương mại	22 - 30
Bãi giữ xe	30 - 50
Khu vực tiện ích	10 - 30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 hợp nhất.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 lãi vay của dự án B.O.T chờ phân bổ, chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường, phí cam kết rút vốn, chi phí nhà mẫu và môi giới của các dự án kinh doanh bất động sản, chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, các chi phí khai thác khoáng sản không được vốn hóa vào giá trị tài sản cố định vô hình, và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đi vay của các dự án B.O.T được ghi nhận là một khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí đi vay của các khoản vay trực tiếp đầu tư vào dự án nhưng không được vốn hóa vào nguyên giá quyền thu phí giao thông theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và chi phí lãi vay phát sinh trong giai đoạn khai thác hoàn vốn đầu tư. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ doanh thu thu phí khi dự án bắt đầu đi vào hoạt động trên nguyên tắc bảo toàn vốn chủ sở hữu của dự án theo hợp đồng B.O.T.

Các khoản chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường theo quy định của hợp đồng B.O.T được phân bổ theo thời gian sửa chữa, trung tu định kỳ của từng dự án.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản trả trước** (tiếp theo)

Chi phí mỗi giờ, chi phí nhà mẫu của các dự án kinh doanh bất động sản được ghi nhận là chi phí trả trước và phân bổ vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ doanh thu của các dự án khi Công ty bàn giao nhà cho khách hàng.

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 hợp nhất theo thời gian quản lý và lưu ký trái phiếu.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất đúng, các chi phí in vé cầu đường, chi phí di dời, xây dựng trạm thu phí, chi phí lắp đặt hệ thống hạ tầng nước, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định ... và 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 hợp nhất, 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 hợp nhất dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Trái phiếu phát hành** (tiếp theo)

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của 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 chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 trong yếu của các kỳ trước.

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

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

- (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 hợp nhất; 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 từ thu phí giao thông đường bộ

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông đường bộ được ghi nhận dựa trên doanh số bán vé theo mức phí quy định của Nhà nước áp dụng trên mỗi tuyến đường mà Công ty được phép thu để hoàn vốn đầu tư các dự án B.O.T.

Doanh thu lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T và B.T

Lãi bảo toàn vốn chủ các dự án B.O.T được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư vốn chủ sở hữu Công ty đầu tư vào dự án và tỷ suất lợi nhuận định mức theo quy định của hợp đồng B.O.T. Khoản lợi nhuận này sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ hàng kỳ của dự án. Công ty áp dụng hướng dẫn của Bộ Tài chính trong việc ghi nhận khoản lãi bảo toàn vốn chủ này.

Lãi vốn chủ của các dự án B.T được ghi nhận khi khoản lãi này được xác định một cách chắc chắn với cơ quan chủ quản tiếp nhận công trình. Khoản lãi này được tính dựa trên tỷ lệ lãi vốn chủ được quy định cụ thể trên từng hợp đồng B.T trên số dư vốn chủ sở hữu thực tế mà Công ty đã đầu tư cho dự án.

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 bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

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

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

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.

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư được xác định là giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch mà không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại trong bất cứ tình huống nào.

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.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Ghi nhận giá vốn*Giá vốn hoạt động thu phí giao thông đường bộ*

Giá vốn hoạt động thu phí giao thông đường bộ bao gồm chi phí khấu hao quyền thu phí giao thông và các chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến hoạt động khai thác các dự án đường bộ theo hợp đồng B.O.T như chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng công trình, chi phí trung tu và các khoản chi phí khác.

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 hợp nhất 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 cho thuê bất động sản

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và 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 hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

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 báo cáo được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được 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 báo cáo sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ngoại tệ** (tiếp theo)

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng ký 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 các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
 - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ báo cáo 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 nơi 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 nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chi phí đi vay

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.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Thuế** (tiếp theo)

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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 hợp nhất 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 kỳ 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Lãi/lỗ trên cổ phiếu

Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho lãi của các trái phiếu chuyển đổi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi trong trường hợp tất cả các trái phiếu chuyển đổi có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.828.504.065	3.042.891.057
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	544.270.718.260	332.365.367.831
Các khoản tương đương tiền	255.042.128.908	1.016.402.203.012
Cộng	802.141.351.233	1.351.810.461.900

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

Số dư tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền được cầm cố, phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với giá trị tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 1.500.000.000 đồng và 882.280.000.000 đồng.

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	429.915.125.825	538.150.002.306
Phải thu khách hàng khác	162.690.996.706	125.266.371.207
Cộng	592.606.122.531	663.416.373.513
b. Dài hạn		
Khách hàng nhận chuyển nhượng vốn	23.598.225.137	-
Phải thu khách hàng khác	-	908.837.368
Cộng	23.598.225.137	908.837.368
Tổng cộng	616.204.347.668	664.325.210.881

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc (i)	191.784.271.900	192.841.775.900
Công ty TNHH MTV Cơ Khí và Xây Dựng Thiên An	62.970.071.582	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân Dụng E&C	40.447.883.701	40.447.883.701
Trả trước cho người bán khác	158.989.137.362	251.537.118.777
Cộng	454.191.364.545	484.826.778.378

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng theo hợp đồng để thực hiện môi giới bán căn hộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	316.542.062.117	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	286.659.691.031	258.204.651.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	246.571.394.362	339.366.030.880
Công ty TNHH Tasco Land (iii)	239.700.000.000	239.700.000.000
Các đối tượng khác	126.853.476.340	594.128.082.322
Cộng	1.216.326.523.850	1.649.233.130.606
b. Dài hạn		
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	199.521.266.702	-
Các đối tượng khác	13.808.085.726	13.808.085.726
Cộng	213.329.352.428	13.808.085.726
Tổng cộng	1.429.655.876.278	1.663.041.216.332

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc theo hợp đồng với thời hạn 48 tháng kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 12%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn góp và các lợi ích khác của Tuấn Lộc trong một doanh nghiệp dự án BOT.

(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 01 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong năm là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH B.O.T Cầu Rạch Miễu.

(iii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Tasco Land ("Tasco Land") theo hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong năm là 11,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng cổ phần một số công ty thuộc sở hữu của Tasco Land.

Các khoản hỗ trợ vốn còn lại của Công ty cho các đối tác có thời gian thu hồi từ 1 năm đến 5 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Các khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo. Lãi suất theo thỏa thuận dao động từ 10,5%/năm đến 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn		
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	233.011.958.875	196.077.214.503
Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư (i)	140.241.454.319	140.241.454.319
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T (ii)	114.568.104.000	102.449.115.744
Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	77.398.114.098	94.212.235.709
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	68.907.774.497	119.034.755.517
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	35.006.593.829	49.027.870.496
Các khoản tạm ứng cho nhân viên	34.417.920.609	89.105.630.192
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	34.046.315.727	46.957.599.829
Các khoản phải thu khác	165.235.827.888	405.339.446.435
Cộng	902.834.063.842	1.242.445.322.744
b. Phải thu dài hạn		
Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T (ii)	1.681.362.771.008	1.446.853.897.065
Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án (iii)	554.000.000.000	554.000.000.000
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	34.256.394.000	30.832.610.114
Các khoản phải thu khác	1.398.404.163	22.820.658.161
Cộng	2.271.017.569.171	2.054.507.165.340
Tổng cộng	3.173.851.633.013	3.296.952.488.084

(i) Số dư thể hiện khoản tạm ứng lợi nhuận từ dự án BOT cho nhóm cổ đông không kiểm soát công ty con và sẽ được bù trừ với lợi ích của nhóm cổ đông này khi có quyết định chính thức về việc chia lợi nhuận từ dự án.

(ii) Chi tiết số dư lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội (*)	1.007.866.049.287	1.108.652.654.215
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (**)	678.993.931.409	383.085.164.374
Dự án mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương (***)	109.070.894.312	57.565.194.220
	1.795.930.875.008	1.549.303.012.809
Trừ: Giá trị sẽ giảm trừ vào doanh thu thu phí giao thông trong 12 tháng tới	(114.568.104.000)	(102.449.115.744)
Giá trị còn được giảm trừ sau 12 tháng tới	1.681.362.771.008	1.446.853.897.065

(*) Khoản lãi bảo toàn vốn chủ trong giai đoạn thi công của Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội với tỷ suất lãi vốn chủ theo hợp đồng B.O.T là 14%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(**) Số dư thể hiện giá trị quyền và các lợi ích tài chính mà Công ty được hưởng từ Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận ("Dự án"). Theo hợp đồng B.O.T, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong giai đoạn thu phí hoàn vốn với tỷ lệ 12%/năm cho phần cơ cấu vốn chủ. Đối với cấu phần vốn vay tài trợ cho Dự án, lãi suất sử dụng để tính thời gian hoàn vốn được khoán gọn theo mức lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 3 ngân hàng lớn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo điều khoản của hợp đồng B.O.T. Các quyền và lợi ích nêu trên được thu hồi dần thông qua hoạt động thu phí từ Dự án.

(***) Khoản lãi bảo toàn vốn chủ sở hữu trong giai đoạn khai thác của Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương được tính cho số dư phần vốn chủ sở hữu chưa thu hồi theo tỷ suất lãi vốn chủ theo hợp đồng B.O.T là 8,4%/năm.

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

- Chi phí mua 30% quyền hợp tác phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Delagi với giá trị là 404.000.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng ký ngày 08 tháng 12 năm 2023. Công ty mẹ được phân chia 30% lợi nhuận trực tiếp của dự án;
- Chi phí mua 30% quyền tham gia đầu tư và phát triển khu đất tại phường Phú Định (trước đây là phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 150.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11 tháng 12 năm 2023. Công ty mẹ sẽ được nhận 30% lợi nhuận sau thuế trực tiếp từ việc đầu tư phát triển dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc thu hồi VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	25.000.623.759	1.430.247.949	(23.570.375.810)	63.363.132.533
Trả trước cho người bán ngắn hạn	25.638.189.413	422.994.948	(25.215.194.465)	38.163.897.544
Phải thu về cho vay	31.393.591.881	6.910.603.537	(25.082.986.344)	34.293.591.881
Phải thu ngắn hạn khác	535.793.413.941	407.372.850.158	(128.420.563.783)	225.849.613.770
Cộng	618.425.818.994	416.136.696.592	(202.289.122.402)	361.670.235.728
				91.238.343.975
				(270.431.891.753)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(270.431.891.753)	(161.534.245.428)
Trích lập dự phòng trong năm	(70.930.557.049)	(39.654.399.477)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	(69.365.468.694)
Xóa các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	139.073.326.400	122.221.846
Số dư cuối năm	(202.289.122.402)	(270.431.891.753)

(i) Trong năm, Công ty thực hiện xóa các khoản nợ phải thu khó đòi đã kéo dài nhiều năm và đã được trích lập dự phòng 100%. Việc xóa nợ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 53/NQ-DHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
7. Hàng tồn kho				
Nguyên liệu, vật liệu	4.602.678.028	-	4.613.570.764	-
Công cụ, dụng cụ	245.000.000	-	4.140.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.842.953.613.066	-	2.312.514.745.981	-
Bất động sản xây dựng dở dang (i)	4.547.066.379.509	-	1.970.869.219.984	-
Các công trình xây dựng dở dang	294.866.771.572	-	313.509.057.693	-
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	-	-	18.637.915.504	-
Chi phí cung cấp dịch vụ dở dang	1.020.461.985	-	9.498.552.800	-
Bất động sản đã hoàn thành để bán	32.081.847.603	-	43.094.579.107	-
Thành phẩm sản xuất nhập kho	-	-	14.767.114.592	-
Hàng hóa khác	473.333.692	(473.333.692)	473.333.692	(276.229.891)
Cộng	4.880.356.472.389	(473.333.692)	2.376.067.484.136	(276.229.891)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(i) Bất động sản dở dang bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Trình bày lại) VND
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi (i)	1.337.485.548.380	1.218.802.602.766
Dự án Khu dân cư NBB Garden III (ii)	1.216.827.843.214	-
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II (iii)	1.186.604.097.134	-
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi (iv)	693.557.715.722	635.308.944.976
Các dự án khác	112.591.175.059	116.757.672.242
Cộng	4.547.066.379.509	1.970.869.219.984

(i) Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi tại Phường Phước Hội, Tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận) với mục tiêu kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí và lưu trú của du khách, đầu tư khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư và nhu cầu lưu trú của cán bộ công nhân viên khu du lịch. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 48121000413 ngày 04 tháng 8 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,53 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.725,7 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang tiếp tục công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Công ty đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Lâm Đồng (trước đây là Tỉnh Bình Thuận) bán giao 67,45 ha và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất này.

Giá trị ghi sổ của Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm 81.317.413.998 đồng là giá trị tăng thêm của án do định giá lại giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất công ty NBB.

(ii) Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường Bình Phú (trước đây là Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024 và được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong quá trình xây dựng.

(iii) Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II tại Phường Tân Tạo (trước đây là Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị ghi sổ của hai dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II và Khu dân cư NBB Garden III bao gồm 383.230.168.491 đồng, là phần giá trị tăng thêm được ghi nhận do việc định giá lại theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất Công ty NBB.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho** (tiếp theo)

(iv) Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi tại Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh An Đông, Thành phố Quảng Ngãi), với mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cơ sở quy hoạch được duyệt, bao gồm các khu chức năng như: đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước, ... nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực và các tổ chức khác trong và ngoài nước. Dự án được cấp giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000043 ngày 06 tháng 3 năm 2009. Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.215 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang triển khai kinh doanh đối với khu vực đã hoàn thành hạ tầng. Đồng thời tiếp tục triển khai, hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng trên phần diện tích còn lại.

Công ty đã thế chấp quyền phải thu và lợi ích kinh tế có thể thu được từ các dự án trên để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng (xem thêm tại Thuyết minh V.21).

8. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	4.758.986.366	1.195.000.000
Chi phí bảo hiểm	4.408.511.028	-
Phí cam kết rút vốn	1.041.666.669	3.215.757.565
Các khoản chi phí trả trước khác	1.726.393.677	2.444.047.511
Cộng	11.935.557.740	6.854.805.076
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T (i)	3.956.742.829.448	3.464.759.686.316
Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường	216.255.612.353	179.756.991.542
Chi phí trả trước liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	139.510.584.370	115.252.472.244
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	94.649.272.746	107.863.459.887
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng và bất động sản cho thuê	24.464.256.099	29.481.607.900
Các khoản chi phí trả trước khác	119.531.556.742	138.395.322.226
Cộng	4.551.154.111.758	4.035.509.540.115
Tổng cộng	4.563.089.669.498	4.042.364.345.191
(i) Chi tiết lãi vay của các dự án B.O.T:		
Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	1.320.080.792.336	1.169.557.372.443
Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	1.225.942.384.937	1.065.270.851.532
Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội	905.428.963.471	757.488.866.556
Dự án cầu Cổ Chiên	289.212.487.242	293.796.306.256
Dự án mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu	216.078.201.462	178.646.289.529
Cộng	3.956.742.829.448	3.464.759.686.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tỷ lệ phân bổ chi phí lãi vay hiện nay của Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 là 41,9%; Dự án mở rộng Quốc lộ 1, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận) giai đoạn 2 là 7,78%; Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội là 5%; Dự án cầu Cổ Chiên là 28% và Dự án xây dựng, nâng cấp mở rộng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 - Cầu Rạch Miễu là 15%.

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Chi phí lãi vay của các dự án B.O.T VND	Chi phí sửa chữa, trung tu cầu đường VND	Chi phí trả liên quan đến các bất động sản chưa bán giao VND	Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu VND	Chi phí đi đời, sửa chữa vẫn phòng và bất động sản cho thuê VND	Chi phí khác chờ phân bổ VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.852.471.339.354	113.279.455.423	5.325.122.010	108.007.390.273	29.661.479.161	27.842.496.560	3.136.587.282.781
Chi phí tăng trong năm	1.150.235.578.997	81.765.128.129	3.537.797.890	12.900.000.000	17.468.101.163	10.712.900.953	1.276.619.507.132
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	107.761.567.538	-	2.449.649.915	118.691.078.446	228.902.295.899
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	56.415.964.555	-	-	-	-	56.415.964.555
Phân bổ trong năm	(537.947.232.035)	(71.703.556.565)	(1.372.015.194)	(13.043.930.386)	(20.097.622.339)	(18.851.153.733)	(663.015.510.252)
Số dư đầu năm nay	3.464.759.686.316	179.756.991.542	115.252.472.244	107.863.459.887	29.481.607.900	138.395.322.226	4.035.509.540.115
Chi phí tăng trong năm	1.105.660.002.634	135.167.765.130	26.336.799.071	9.225.000.000	15.644.614.210	6.239.914.042	1.298.274.095.087
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	33.125.627.535	18.833.114.021	-	-	-	-	51.958.741.556
Phân bổ trong năm	(646.802.487.037)	(117.524.906.753)	(2.078.686.945)	(22.439.187.141)	(19.680.210.663)	(15.167.071.647)	(823.692.550.186)
Giảm do thoái vốn công ty con (i) Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	(981.755.348)	(9.669.993.558)	(10.651.748.906)
Số dư cuối năm nay	3.956.742.829.448	216.255.612.353	139.510.584.370	94.649.272.746	24.464.256.099	119.531.556.742	4.551.154.111.758

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

9. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Công VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	414.174.994.023	57.634.314.280	71.144.802.455	4.799.456.509	547.753.567.267
Mua trong năm	-	258.150.000	-	-	258.150.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.606.657.801)	(3.267.936.362)	(44.855.750)	(7.919.449.913)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.815.541.514)	(12.219.636.405)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(19.469.086.735)
Tăng khác	13.370.937.505	-	-	-	13.370.937.505
Giảm khác	(8.042.990.496)	-	-	(33.200.000)	(8.076.190.496)
Số dư cuối năm	414.687.399.518	41.066.170.074	65.578.306.277	4.586.051.759	525.917.927.628
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	55.848.812.938	48.364.254.616	59.070.392.179	4.348.547.090	167.632.006.813
Khấu hao trong năm	10.903.123.738	2.382.434.274	4.865.406.812	308.923.044	18.459.887.868
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.606.657.801)	(3.220.879.447)	(44.855.750)	(7.872.392.998)
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(4.769.874.872)	(12.005.258.849)	(2.298.559.816)	(135.349.000)	(19.229.042.537)
Giảm khác	-	-	-	(33.200.000)	(33.200.000)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	774.552.676	-	-	-	774.552.676
Số dư cuối năm	62.736.614.480	34.134.772.240	58.416.359.728	4.444.065.374	159.731.811.822
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	358.326.181.085	9.270.059.664	12.074.410.276	450.909.429	380.121.560.454
Số dư cuối năm	351.950.785.038	6.931.397.834	7.161.946.549	141.986.385	366.186.115.806

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 64.160.376.692 đồng và 72.431.990.155 đồng.

Công ty đã sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các tài sản thế chấp tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 9.111.799.038 đồng và 12.608.749.314 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

10. Tài sản cố định vô hình	Quyền thu phí giao thông VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	20.208.796.333.675	32.660.976.986	4.485.757.245	20.245.943.067.906
Đầu tư XDCB hoàn thành	95.142.418.852	-	-	95.142.418.852
Mua trong năm	-	-	180.000.000	180.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Thanh lý	-	-	(310.000.000)	(310.000.000)
Tặng khác	105.568.085	-	-	105.568.085
Số dư cuối năm	20.304.044.320.612	32.560.976.986	4.355.757.245	20.340.961.054.843
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.359.434.437.834	122.847.529	3.169.173.747	4.362.726.459.110
Khấu hao trong năm	671.529.623.336	-	524.393.040	672.054.016.376
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	-	(100.000.000)	-	(100.000.000)
Thanh lý	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Số dư cuối năm	5.030.964.061.170	22.847.529	3.543.566.787	5.034.530.475.486
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	15.849.361.895.841	32.538.129.457	1.316.583.498	15.883.216.608.796
Số dư cuối năm	15.273.080.259.442	32.538.129.457	812.190.458	15.306.430.579.357

(i) Giá trị tài sản của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

Quyền sử dụng đất và một số tài sản vô hình khác đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Tổng nguyên giá của tài sản thế chấp tại ngày cuối năm và đầu năm lần lượt là 17.238.752.290.470 đồng và 17.143.604.303.533 đồng.

Nguyên giá quyền thu phí giao thông đã hoàn đủ vốn đầu tư và chờ thanh lý với cơ quan Nhà nước tại ngày cuối năm và đầu năm là 2.129.694.023.235 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Thông tin về các dự án B.O.T đang thu phí hoàn vốn đầu tư như sau:

a. Dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1

Quyền thu phí giao thông có được từ việc đầu tư xây dựng dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.556.842.878.066 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T số 14/HĐ.B.O.T-GTVT ngày 18 tháng 11 năm 2016 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Tháp (trước đây là tỉnh Tiền Giang) và các phụ lục hợp đồng. Dự án này được chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ 0h ngày 09 tháng 8 năm 2022. Theo phương án tài chính trong phụ lục hợp đồng B.O.T năm 2019, Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 14 năm 8 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư xây dựng dự án.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm là 30,18%.

Tại ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("Công ty dự án"), Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng thêm 691.728.230.913 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên báo cáo tài chính của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 13 năm 6 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

b. Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày cuối năm là 3.589.403.280.563 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 25 tháng 11 năm 2009 với Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng B.O.T ký ngày 9 tháng 7 năm 2018 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án chính thức khai thác thu phí hoàn vốn đầu tư từ thời điểm 0h ngày 01 tháng 4 năm 2021. Theo hợp đồng B.O.T và các phụ lục, Công ty được thu phí hoàn vốn dự kiến trong khoảng 17 năm 9 tháng, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 14%/năm bao gồm cả giai đoạn đầu tư xây dựng.

Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao trong năm này là 9%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**c. Dự án Mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Vĩnh Long (trước đây là tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh)**

Công ty được phép thu phí giao thông cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án mở rộng Quốc lộ 60, nối liền tỉnh Vĩnh Long (trước đây là tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh). Nguyên giá của quyền thu phí tạm ghi nhận dựa trên các chi phí mà Công ty đã bỏ ra tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.120.436.031.106 đồng. Nguyên giá này sẽ được điều chỉnh khi Công ty thực hiện quyết toán với cơ quan Nhà Nước. Thời gian thu phí hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng, bắt đầu từ 0h ngày 05 tháng 7 năm 2021, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục quyết toán giá trị đầu tư của dự án với cơ quan Nhà nước.

Công ty thực hiện khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ tạm tính là 50%.

d. Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là tỉnh Bình Dương), đoạn từ Km 0 + 000 đến Km 49 + 670,4, với nguyên giá là 698.254.877.278 đồng. Nguyên giá này được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 09 tháng 9 năm 2009 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là tỉnh Bình Dương). Trạm thu phí đường ĐT741 chính thức được đưa vào thu phí hoàn vốn đầu tư đoạn Km 21 + 000 đến Km 49 + 670,4 từ ngày 01 tháng 8 năm 2006. Đoạn Km 0 + 000 đến Km 21 + 000 được xây dựng năm 2009 và chính thức đưa vào vận hành khai thác từ ngày 01 tháng 9 năm 2011. Theo hợp đồng B.O.T, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 30,81 năm, thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng là 8,4%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 10,466%.

Tại ngày mua Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG, Công ty đã đánh giá lại giá trị tài sản thuần của công ty con này. Theo đó, giá trị quyền thu phí giao thông được ghi nhận tăng lên 276.430.752.980 đồng, đây là khoản chênh lệch giữa giá trị do Công ty thực hiện đánh giá lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thu được trong tương lai từ hoạt động thu phí so với giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh. Giá trị tăng thêm này chỉ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất mà không có bất kỳ sự điều chỉnh nào cho giá trị ghi sổ của tài sản trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con. Phần giá trị tăng thêm do đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm 3 tháng, phù hợp với thời gian thu phí còn lại của dự án tính từ thời điểm hợp nhất công ty con.

e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận)

Quyền thu phí giao thông hoàn vốn Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận) theo hình thức hợp đồng B.O.T với nguyên giá tạm xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.488.940.476.885 đồng. Nguyên giá được xác định dựa trên các chi phí Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký ngày 8 tháng 12 năm 2014 với Bộ Giao thông Vận tải. Trạm thu phí Cà Ná đã chính thức được đưa vào thu phí từ thời điểm 0h ngày 01 tháng 4 năm 2017, thực hiện thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án này song song với thu phí hoàn vốn đầu tư vào dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo chỉ đạo của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính (thuyết minh bên dưới). Thời gian thu phí khoảng 19 năm 7 tháng và dự kiến sẽ kết thúc vào tháng 10 năm 2036.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)**e. Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa (trước đây là tỉnh Ninh Thuận)** (tiếp theo)

Thời gian thu phí sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 12%/năm tính từ thời điểm dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 2,54%.

f. Quyền thu phí giao thông cầu Cổ Chiên

Đây là quyền thu phí Công ty có được do hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên, thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư Dự án xây dựng cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là tỉnh Bến Tre và tỉnh Trà Vinh). Nguyên giá của tài sản tại ngày cuối năm là 752.313.769.586 đồng, được xác định dựa trên các chi phí đã bỏ ra để thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng B.O.T ký với Bộ Giao thông Vận tải. Dự án được đưa vào thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2016. Theo hợp đồng B.O.T và phụ lục, dự kiến Công ty được thu phí hoàn vốn trong khoảng 11 năm 4 tháng. Tuy nhiên, thời gian thu phí có thể điều chỉnh theo hợp đồng ban đầu là 16 năm 11 tháng khi phát sinh các sự kiện như được quy định tại phụ lục hợp đồng. Thời gian thu phí này sẽ được quyết toán chính thức với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 11,5%/năm. Quyền thu phí giao thông được khấu hao theo doanh thu với tỷ lệ khấu hao hiện nay là 35% (tỷ lệ khấu hao năm trước là 23%).

Tỷ lệ khấu hao của các dự án BOT có thể được điều chỉnh khi giá trị đầu tư vào dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết toán hoặc khi phương án tài chính của dự án thay đổi do cập nhật doanh thu thu phí thực tế hàng năm.

Công ty cam kết sử dụng nguồn tiền có được từ hoạt động thu phí giao thông cùng với các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các dự án B.O.T đang đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nghĩa vụ tài chính khác (*chi tiết xem tại Thuyết minh V.21*).

Dự án B.O.T kết thúc thu phí chờ thanh lý*Dự án tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm*

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A, đoạn qua thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T theo hợp đồng ký ngày 8 tháng 12 năm 2008 giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn dự án này trong quý 3 năm 2023 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 575.246.181.077 đồng.

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới

Công ty được quyền thu phí giao thông 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. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 1.058.840.204.896 đồng.

Dự án đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu

Công ty được quyền thu phí giao thông để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu. Đây là dự án đầu tư theo hình thức B.O.T có phần vốn hỗ trợ của Ngân sách Nhà Nước, được Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2021 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với cơ quan Nhà nước để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T. Nguyên giá tài sản chờ thanh lý là 495.607.637.262 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Cao ốc văn phòng (ii) VND	Sản thương mại VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	5.836.987.368	752.840.410.012	15.316.691.209	50.967.649.912	824.961.738.501
Tăng trong năm	-	-	108.135.275	1.855.965.347	1.964.100.622
Giảm khác	-	-	(3.967.948.580)	-	(3.967.948.580)
Số dư cuối năm	5.836.987.368	752.840.410.012	11.456.877.904	52.823.615.259	822.957.890.543
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	839.830.635	82.307.935.828	944.669.772	7.282.917.917	91.375.354.152
Khấu hao trong năm	-	25.095.589.792	113.473.678	1.965.817.945	27.174.881.415
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	-	(774.552.676)	-	-	(774.552.676)
Số dư cuối năm	839.830.635	106.628.972.944	1.058.143.450	9.248.735.862	117.775.682.891
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	4.997.156.733	670.532.474.184	14.372.021.437	43.684.731.995	733.586.384.349
Số dư cuối năm	4.997.156.733	646.211.437.068	10.398.734.454	43.574.879.397	705.182.207.652

(i) Lô đất tại địa chỉ 29/3 Đường D2, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn sử dụng là 50 năm (đến hết ngày 19 tháng 01 năm 2056). Công ty đã sử dụng lô đất này để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long (xem thêm tại thuyết minh V.21).

(ii) Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ là tài sản được hình thành từ hợp đồng B.O.T kết hợp B.T. Dự án bắt đầu đưa vào vận hành từ quý 4 năm 2021. Thời gian khai thác tạm tính là 30 năm. Công ty đã sử dụng một số quyền đối với tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng nguyên giá của bất động sản đầu tư đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng tại ngày cuối năm và đầu năm cùng là 758.677.397.380 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ cho thuê bất động sản	82.562.597.634	69.080.320.893
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	55.854.990.322	73.542.553.925
Lợi nhuận/(Lỗ) từ cho thuê bất động sản	26.707.607.312	(4.462.233.032)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (i)	409.394.982.880	401.472.695.889
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ Thiêm	67.086.113.748	66.751.454.808
Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	1.118.281.929.718
Dự án Khu dân cư NBB Garden III	-	1.054.975.540.735
Các dự án khác	96.825.248.989	74.580.189.996
Cộng	573.306.345.617	2.716.021.811.146

(i) Chi phí liên quan đến dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Dự án này được Nhà nước thanh toán bằng hình thức giao đất trong khu đô thị mới Thủ Thiêm để Công ty đầu tư xây dựng các dự án khác nhằm phát triển mảng kinh doanh bất động sản.

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	2.716.021.811.146	546.874.011.189
Chi phí đầu tư xây dựng phát sinh trong năm	416.610.298.414	293.134.524.291
Tăng do hợp nhất công ty con	-	2.063.226.985.234
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(95.142.418.852)	(136.832.091.073)
Chuyển sang chi phí trả trước	(51.981.389.969)	(56.415.964.555)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(291.544.857)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.403.431.940.348)	-
Tăng/giảm khác	(8.770.014.774)	6.325.890.917
Số dư cuối năm	573.306.345.617	2.716.021.811.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm					
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)	20.481.200	379.692.900.754	323.602.960.000	(56.089.940.754)	11.731.100	246.447.201.255	185.351.380.000	(61.095.821.255)
Các cổ phiếu khác	-	-	-	-	-	3.877.349.883	3.096.880.000	(802.106.383)
Cộng		379.692.900.754	323.602.960.000	(56.089.940.754)		250.324.551.138	188.448.260.000	(61.897.927.638)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(61.897.927.638)	(23.757.402.091)
Hoàn nhập/trích lập) dự phòng trong năm	5.807.986.884	(38.140.525.547)
Số dư cuối năm	(56.089.940.754)	(61.897.927.638)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÁN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4.579.636.245	(4.579.636.245)	4.579.636.245	(4.579.636.245)
Cộng giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	-	-	-	-

Giá trị của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết thay đổi trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị ghi nhận đầu năm	-	827.679.462.022
Thay đổi trong năm	-	(827.679.462.022)
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	-	120.527.827
Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết	-	120.527.827
Tài cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	-	(827.799.989.849)
Giá trị ghi nhận cuối năm	-	-

Giá trị ghi nhận đầu năm

Thay đổi trong năm

Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết

Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh trong kỳ của công ty liên doanh, liên kết

Tài cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con

Giá trị ghi nhận cuối năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số lượng Cổ phần	Số cuối năm		Dự phòng VND	Số lượng Cổ phần	Số đầu năm		Dự phòng VND
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND			Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	
Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront (i)		803.369.650.000	-	-		803.369.650.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)	2.970.000	29.700.000.000	13.011.570.000	(16.688.430.000)
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000	-	-		19.998.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn - Đankia	950.000	16.150.000.000	-	-	950.000	16.150.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	500.000	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Hilli		2.000.000.000	-	(2.000.000.000)		2.000.000.000	-	(2.000.000.000)
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng SG		1.000.000.000	-	(1.000.000.000)		1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Pearl City		-	-	-	2.040.000	20.400.000.000	-	-
Cộng		877.217.650.000		(24.688.430.000)		897.617.650.000		(24.688.430.000)

(i) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, CII Invest, công ty con của Công ty, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phần (tương ứng với 80,001% vốn góp) với giá gốc khoản đầu tư là 615.568.346.261 đồng trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront) với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(24.688.430.000)	(22.688.430.000)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm	(24.688.430.000)	(24.688.430.000)
d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>2.273.786.441.277</u>	<u>819.621.074.884</u>
b. Dài hạn		
Trái phiếu	<u>150.000.000.000</u>	<u>151.000.000.000</u>
Tổng cộng	<u>2.423.786.441.277</u>	<u>970.621.074.884</u>

Số dư cuối kỳ và đầu kỳ của tiền gửi có kỳ hạn bao gồm số tiền lần lượt là 2.189.710.003.132 đồng và 596.778.126.481 đồng được dùng để cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty (chi tiết xem thêm tại Thuyết minh V.21).

Đầu tư trái phiếu của Công ty là các trái phiếu do các ngân hàng thương mại phát hành với thời hạn trái phiếu 10 năm, lãi suất được hưởng trong năm từ 5%/năm đến 6%/năm. Công ty đã sử dụng toàn bộ trái phiếu đang nắm giữ để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

14. Thuế thu nhập hoãn lại	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội (i)		Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác (ii)		Đánh giá lại giá trị tài sản thuần công ty con lại ngày mua (iii)		Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết		Các khoản tài/(15) chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất		Cộng VND
	VND	%	VND	%	VND	%	VND	%	VND	%	
a. Tài sản thuế hoãn lại											
Số dư đầu năm trước	241.887.851.822	20%	-	-	-	20%	-	20%	5.974.978.696	20%	247.862.830.518
Thuế suất thuế TNDN			5%-14,23%								
Tăng do đánh giá lại giá trị nợ tiềm tàng công ty NBB tại ngày mua	-	-	-	-	(61.946.660.000)	-	-	-	(6.021.980.861)	-	(61.946.660.000)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.021.980.861)
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988		(23.175.006.387)		-		-	-	(90.563.230.960)		(93.580.916.359)
Giảm khác	-		-		-		-	-	(220.704.000)		(220.704.000)
Số dư đầu năm nay	221.730.530.834	20%	23.175.006.387	5%-14,23%	61.946.660.000	20%	-	20%	102.780.894.517	20%	409.633.091.738
Thuế suất thuế TNDN											
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	20.157.320.988		(22.272.522.319)		-		-	-	(75.411.037.391)		(77.526.238.722)
Số dư cuối năm nay	201.573.209.846		45.447.528.706		61.946.660.000		-	-	178.191.931.908		487.159.330.460

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

	Lãi vốn chủ dự án B.O.T Xa Lộ Hà Nội		Lãi vốn chủ và lợi ích tài chính từ các dự án B.O.T khác		Đánh giá lại giá trị tài sản công ty con lại ngày mua (iii)		Dự phòng tổn thất đầu tư trong công ty con, công ty liên kết loại trừ khi hợp nhất		Các khoản lãi/lỗ chưa thực hiện bị loại trừ khi hợp nhất		Cộng VND
	VND	(i)	VND	(ii)	VND	(iii)	VND	(iv)	VND	(v)	
b. Thuế hoãn lại phải trả											
Số dư đầu năm trước	-	-	-	-	167.180.762.953	-	-	32.565.149.225	-	-	199.745.912.178
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Tăng do đánh giá lại giá trị tài sản công ty NBB lại ngày mua	-	-	-	-	92.909.516.498	-	-	-	-	-	92.909.516.498
Tăng do hợp nhất công ty con Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	-	-	-	-	786.852.026	-	-	-	786.852.026
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	-	-	-	-	(12.978.005.920)	-	4.211.226.775	2.012.616.882	-	-	(6.754.162.263)
Thuế suất thuế TNDN	N/A	N/A	N/A	N/A	20%	20%	20%	20%	20%	20%	286.688.118.441
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-	-	-	-	(12.978.005.920)	-	(4.211.226.775)	22.767.892.268	-	-	5.578.659.573
Số dư cuối năm nay	-	-	-	-	234.134.267.611	-	786.852.026	57.345.658.375	-	-	292.266.778.014

Tổng thu nhập thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

(71.947.579.149)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**14. Thuế thu nhập hoãn lại** (tiếp theo)

(i) Theo hợp đồng B.O.T Dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội, Công ty được hưởng lãi bảo toàn vốn chủ trong thời gian thi công là 14%/năm. Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, khoản lãi bảo toàn vốn chủ phát sinh trong giai đoạn này được ghi nhận vào thu nhập tài chính của kỳ phát sinh và sẽ được giảm trừ dần vào doanh thu thu phí khi dự án đi vào hoạt động. Công ty đã thực hiện kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% cho giá trị lãi vốn chủ nêu trên, đồng thời ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng mức thuế suất để phản ánh khoản thuế sẽ được khấu trừ trong tương lai khi phát sinh doanh thu thu phí. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư lãi bảo toàn vốn chủ của của Dự án còn được khấu trừ là 1.007.866.049.287 đồng (xem Thuyết minh V.5), theo đó giá trị thuế thu nhập còn được khấu trừ tương ứng là 201.573.209.846 đồng.

(ii) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ lãi vốn chủ và các lợi ích tài chính khác từ các Dự án BOT khác bao gồm:

- Dự án mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận: Công ty ghi nhận tài sản thuế hoãn lại cho khoản lãi bảo toàn vốn chủ và chênh lệch lãi suất đi vay của dự án là 598.534.808.898 đồng với mức thuế suất 5%, tương ứng 29.926.740.445 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận thuế hoãn lại là thuế suất ưu đãi của Dự án;
- Dự án B.O.T mở rộng nâng cấp đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương: số dư lãi vốn chủ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 109.070.894.312 đồng, thuế hoãn lại tương ứng là 15.520.788.261 đồng. Thuế suất được sử dụng để ghi nhận tài sản thuế hoãn lại của dự án này là 14,23%, được tính theo thuế suất bình quân của các kỳ dự kiến thu hồi tài sản.

(iii) Số dư tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả phát sinh từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản thuần của các công ty con tại ngày mua bao gồm:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án bất động sản đã bán và thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị tăng thêm khi đánh giá lại Dự án NBB Garden II, NBB Garden III và Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi khi hợp nhất kinh doanh Công ty NBB. Số dư Tài sản thuế hoãn lại và Thuế hoãn lại phải trả từ giao dịch hợp nhất kinh doanh này lần lượt là 61.946.660.000 đồng và 92.909.516.498 đồng. Các khoản thuế hoãn lại này sẽ được hoàn nhập vào kỳ thanh toán nghĩa vụ nợ hoặc chuyển nhượng tài sản. Thuế suất được sử dụng để tính thuế hoãn lại là thuế suất dự tính của kỳ tương lai khi tài sản được chuyển nhượng hay khi nợ phải trả được thanh toán.
- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 576.440.192.427 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 115.288.038.484 đồng;
- Thuế hoãn lại phải trả liên quan đến giá trị quyền thu phí Dự án Đầu tư nâng cấp mở rộng đường ĐT741 tăng thêm do đánh giá lại vào ngày mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của quyền thu phí tăng thêm là 129.683.563.145 đồng, tương ứng với số thuế hoãn lại phải trả là 25.936.712.629 đồng;

Các khoản thuế hoãn lại phải trả này sẽ được hoàn nhập dần theo giá trị khấu hao của quyền thu phí tăng thêm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hoàn thành việc xác định giá trị hợp lý đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

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

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty NBB tại ngày mua. Theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Công ty đã áp dụng hồi tố cho giao dịch hợp nhất kinh doanh này. Ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố được trình bày tại thuyết minh VII.6 (*Thuyết minh về số liệu so sánh*).

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của NBB tại ngày nắm quyền kiểm soát như sau:

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý (Trình bày lại) VND
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền		16.797.858.461	-	16.797.858.461
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		338.893.505.293	-	338.893.505.293
Trả trước cho người bán ngắn hạn		356.619.575.517	-	356.619.575.517
Các khoản phải thu ngắn hạn		319.036.979.801	-	319.036.979.801
Hàng tồn kho	(i)	1.661.847.911.823	81.317.413.998	1.743.165.325.821
Tài sản ngắn hạn khác		56.348.247.750	-	56.348.247.750
Phải thu dài hạn khác		2.332.104.403.629	-	2.332.104.403.629
Tài sản cố định hữu hình		188.681.745.873	-	188.681.745.873
Tài sản cố định vô hình		31.377.827.986	-	31.377.827.986
Bất động sản đầu tư		9.323.417.825	-	9.323.417.825
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(i)	1.679.996.816.743	383.230.168.491	2.063.226.985.234
Đầu tư tài chính dài hạn		36.550.000.000	-	36.550.000.000
Chi phí trả trước dài hạn		228.902.295.899	-	228.902.295.899
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	(ii)	6.021.980.861	61.946.660.000	67.968.640.861
Lợi thế thương mại		37.000.000.000	-	37.000.000.000
Tổng tài sản		7.299.502.567.461	526.494.242.489	7.825.996.809.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

	Ghi chú	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý (Trình bày lại) VND
Nợ phải trả				
Phải trả người bán ngắn hạn		(98.315.597.251)	-	(98.315.597.251)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		(51.407.978.226)	-	(51.407.978.226)
Nợ ngắn hạn		(104.508.314.281)	-	(104.508.314.281)
Phải trả ngắn hạn khác		(1.240.195.222.749)	-	(1.240.195.222.749)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		(547.073.161.316)	-	(547.073.161.316)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	(ii)	(322.879.240.867)	(309.733.300.000)	(632.612.540.867)
Phải trả dài hạn khác		(575.626.580.252)	-	(575.626.580.252)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		(2.534.942.000.000)	-	(2.534.942.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(i)	(786.852.028)	(92.909.516.498)	(93.696.368.526)
Nợ dài hạn		(3.107.962.187)	-	(3.107.962.187)
Tổng nợ phải trả		(5.478.842.909.157)	(402.642.816.498)	(5.881.485.725.655)
Giá trị của tài sản thuần có thể xác định được				
		1.820.659.658.304	123.851.425.991	1.944.511.084.295
Tổng giá trị hợp lý của giá phi hợp nhất kinh doanh (iii)				1.289.282.005.380
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				968.250.467.402
Tổng nguồn tài trợ cho tài sản thuần				2.257.532.472.782
Lợi thế thương mại				313.021.388.487

(i) Hàng tồn kho và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và thuế thu nhập hoãn lại phải trả thay đổi từ việc xác định giá trị hợp lý của các dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi, dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II và NBB Garden III. Giá trị hợp lý của các tài sản dở dang này được định giá theo phương pháp so sánh do một đơn vị định giá độc lập thực hiện. Ảnh hưởng của việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản này như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ VND	Điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua (Trình bày lại) VND
Hàng tồn kho			
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	1.145.954.324.421	81.317.413.998	1.227.271.738.419
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
Dự án đầu tư bất động sản Khu căn hộ cao tầng NBB II	813.561.214.089	253.055.710.474	1.066.616.924.563
Dự án đầu tư bất động sản Khu dân cư NBB Garden III	865.094.354.470	130.174.458.017	995.268.812.487
Cộng chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.678.655.568.559	383.230.168.491	2.061.885.737.050
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả			
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	-	16.263.482.800	16.263.482.800
Dự án đầu tư bất động sản Khu căn hộ cao tầng NBB II	-	50.611.142.095	50.611.142.095
Dự án đầu tư bất động sản Khu dân cư NBB Garden III	-	26.034.891.603	26.034.891.603
Cộng	-	92.909.516.498	92.909.516.498

(ii) Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB chưa quyết toán được tiền sử dụng đất đối với dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside. Công ty xác định tiền sử dụng đất của dự án này có thể chênh lệch trọng yếu với giá trị mà Công ty NBB đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty NBB tại ngày mua. Do vậy, Công ty thực hiện xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất mà bên thứ ba sẽ tính khi gánh chịu những khoản nợ phải trả đó và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất phần tăng thêm với giá trị là 309.733.300.000 đồng, tài sản thuế thu nhập hoãn lại tương ứng là 61.946.660.000 đồng.

(iii) Giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày mua bao gồm

Tiền chi để mua thêm 2,09% cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Giá trị hợp lý của 49,55% cổ phần đã nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	1.235.845.090.057
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	1.289.282.005.380

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ việc nắm giữ quyền kiểm soát công ty con	16.797.858.461
Tiền chi mua thêm cổ phần để nắm quyền kiểm soát	53.436.915.323
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua	(36.639.056.862)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại** (tiếp theo)**Biến động của lợi thế thương mại trong năm**

	Giá trị ghi sổ VND
Nguyên giá	
Số đầu năm (Trình bày lại)	2.600.636.223.354
Số cuối năm	<u>2.600.636.223.354</u>
Hao mòn lũy kế	
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.759.929.933.900
Phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất	217.119.563.402
Số cuối năm	<u>1.977.049.497.302</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm (Trình bày lại)	840.706.289.454
Số cuối năm	<u>623.586.726.052</u>

16. Phải trả người bán ngắn hạn

Tại ngày khóa sổ, giá trị ghi sổ của các khoản nợ phải trả người bán đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	69.913.652.574	83.562.382.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	28.433.120.763	37.328.789.023
Công ty Cổ phần Sài Gòn Xây Dựng	8.050.970.306	37.736.691.002
Công ty TNHH TM - DV Đại Dũng	-	143.380.914.855
Các đối tượng khác	389.391.913.709	380.476.767.860
Cộng	<u>495.789.657.352</u>	<u>682.485.544.877</u>

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	69.064.747.700	76.799.711.943
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Tỉnh Quảng Nam	35.766.206.100	39.546.105.100
Các đối tượng khác	11.463.122.987	41.958.724.966
Cộng	<u>116.294.076.787</u>	<u>158.304.542.009</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**18. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Giảm do thoái vốn trong công ty con (l) VND	Số cuối năm VND
a. Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	489.865.770	59.552.422	923.607.188	-	1.353.920.538
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.598.618.032	11.750.905	10.360.719.788	60.126.604	11.887.460.311
Thuế thu nhập cá nhân	188.539.130	347.261.681	1.014.942.300	-	856.219.749
Các khoản khác	572.631.439	80.968.448	210.547.743	146.421.139	555.789.595
Cộng	2.849.654.371	499.533.456	12.509.817.019	206.547.743	14.653.390.191
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	16.027.891.858	187.587.958.237	187.955.662.814	94.827.838	15.565.359.443
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.918.887.608	94.128.060.261	100.108.019.564	-	44.938.928.305
Thuế thu nhập cá nhân	5.605.617.447	49.946.757.671	48.409.237.643	5.326.884	7.137.810.591
Các khoản thuế và phí, lệ phí khác	13.135.853.305	18.185.666.136	31.321.519.441	-	-
Cộng	85.688.250.218	349.848.442.305	367.794.439.462	100.154.722	67.642.098.339

(l) Giá trị thuế phải thu và phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi được xác định tại thời điểm thoái vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	86.257.100.930	103.748.613.375
Chi phí thi công công trình	40.863.788.407	74.534.285.319
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.299.235.790	12.417.886.849
Cộng	130.420.125.127	190.700.785.543
20. Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.442.206.752.824	1.418.983.992.045
Phải trả chi phí lãi vay	202.840.734.218	229.316.249.939
Quỹ bảo trì phải trả	96.074.925.357	168.243.752.606
Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	64.225.014.700	125.651.559.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	38.884.882.778	199.374.720.886
Các khoản thu hộ	13.713.325.519	29.940.276.156
Các khoản phải trả, phải nộp khác	54.304.349.677	31.950.517.866
Cộng	1.912.249.985.073	2.203.461.069.298
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	77.412.453.473	34.917.535.312
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.083.176.294	8.047.085.036
Cộng	86.495.629.767	42.964.620.348
Tổng cộng	1.998.745.614.840	2.246.425.689.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính****a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tặng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Ngân hàng VIB	609.800.000.000	609.800.000.000	609.800.000.000	-	-	-
Ngân hàng Vietinbank	573.500.000.000	573.500.000.000	832.000.000.000	859.000.000.000	600.500.000.000	600.500.000.000
Ngân hàng Vietcombank	335.000.000.000	335.000.000.000	385.000.000.000	150.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng BIDV	246.498.242.621	246.498.242.621	861.028.580.764	1.195.963.426.197	581.433.088.054	581.433.088.054
Ngân hàng TMCP Phương Đông	122.910.000.000	122.910.000.000	710.440.000.000	1.036.260.000.000	448.730.000.000	448.730.000.000
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	150.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng HDBank	-	-	1.000.025.000.000	2.381.025.000.000	1.381.000.000.000	1.381.000.000.000
Các công ty chứng khoán	84.001.472.319	84.001.472.319	57.618.527.324	90.364.431.963	116.747.376.958	116.747.376.958
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	143.149.702.684	143.149.702.684	52.004.665.488	459.700.561.846	554.957.599.041	554.957.599.041
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	1.159.519.974.058	1.159.519.974.058			851.542.101.992	851.542.101.992
Mệnh giá trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	588.000.000.000	588.000.000.000			180.000.000.000	180.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	(10.356.681.328)				(7.676.181.328)	
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn (xem Thuyết minh V.23)	(106.180.475)					
Cộng	3.901.916.529.879	3.912.379.391.682	4.607.916.773.576	6.327.313.420.006	4.111.999.999	4.919.910.166.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VIB	249.800.000.000	12 tháng	27/08/2026	7,70%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn và các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 15 tỷ đồng
	250.000.000.000	12 tháng	20/03/2026	8,00%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	
	110.000.000.000	6 tháng	19/01/2026	5,25%	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng với tổng giá trị 110 tỷ đồng
Cộng	609.800.000.000					
Ngân hàng Vietinbank	150.000.000.000	12 tháng	30/01/2026	6,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trị giá 150 tỷ đồng
	140.000.000.000	12 tháng	17/11/2026	4,60%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với tổng giá trị 140 tỷ đồng
	283.500.000.000	12 tháng	12/11/2026	6,00%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với tổng giá trị 283.500.000.000 đồng
Cộng	573.500.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

21. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VCB	285.000.000.000	12 tháng	27/03/2026	4,65%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 285 tỷ đồng
	50.000.000.000	179 ngày	23/03/2026	4,30%	Bổ sung vốn lưu động	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng với tổng giá trị 50 tỷ đồng
Cộng	335.000.000.000					
Ngân hàng BIDV	246.498.242.621	8 tháng	Theo từng kế ước	8,40%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, quyền đối nợ các khoản phải thu đã đảm bảo với ngân hàng; cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
Ngân hàng OCB	100.000.000.000	12 tháng	21/04/2026	8,30%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
	22.910.000.000	6 tháng	02/01/2026	6,3% - 8,4%	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với tổng giá trị 23 tỷ đồng
Cộng	122.910.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Viet Capital Bank	50.000.000.000	12 tháng	Theo từng kỳ ước	9,70%	Bổ sung vốn để thi công dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
Vay các công ty chứng khoán, các cá nhân và tổ chức khác	227.151.175.003	Dưới 12 tháng		5,00% - 13,50%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay dài hạn	14.060.942.746.241	14.060.942.746.241	2.261.453.120.447	1.480.713.247.580	-	13.588.180.745.440
Ngân hàng Vietcombank	8.035.016.250.970	8.035.016.250.970	120.000.000.000	703.335.232.509	-	8.618.351.483.479
Ngân hàng VPBank	3.535.659.263.120	3.535.659.263.120	905.461.263.120	82.396.000.000	-	2.712.594.000.000
Ngân hàng TPBank	1.218.877.726.460	1.218.877.726.460	1.052.711.059.790	22.000.000.000	-	188.166.666.670
Ngân hàng Vietinbank	1.155.024.000.000	1.155.024.000.000	1.166.957.469	74.838.015.071	-	1.228.695.057.602
Ngân hàng BIDV	759.279.505.691	759.279.505.691	-	228.544.000.000	-	987.823.505.691
Ngân hàng HDBank	-	-	92.400.000.000	300.000.000.000	-	207.600.000.000
Vay các bên liên quan (xem: Thuyết minh VII.2)	10.000.000.000	10.000.000.000	11.100.000.000	11.100.000.000	-	10.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	506.605.974.058	506.605.974.058	78.613.840.068	58.500.000.000	-	486.492.133.990
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.159.519.974.058)	(1.159.519.974.058)				(851.542.101.992)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)						
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)						
Trái phiếu phát hành	2.215.425.637.350	2.235.000.000.000	774.736.181.328	-	1.846.008.956.022	1.863.000.000.000
Trái phiếu C/II012029_G	1.024.631.456.022	1.035.000.000.000	3.456.181.328	-	1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu C/II02426001	299.737.500.000	300.000.000.000	350.000.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu C/II02427001	297.525.000.000	300.000.000.000	1.650.000.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu C/II12502	295.140.000.000	300.000.000.000	295.140.000.000	-	-	-
Trái phiếu C/II12503	275.160.000.000	280.000.000.000	275.160.000.000	-	-	-
Trái phiếu C/IIH2427002	198.250.000.000	200.000.000.000	1.000.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu C/II12501	196.760.000.000	200.000.000.000	196.760.000.000	-	-	-
Trái phiếu C/IIH2427004	106.740.000.000	108.000.000.000	720.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu C/IIH2427003	99.125.000.000	100.000.000.000	500.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu C/II12504	-	-	-	-	-	-
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(588.000.000.000)	(588.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.356.681.328				7.676.181.328	
Cộng vay và nợ dài hạn	16.276.368.383.591	16.295.942.746.241	3.036.189.301.775	1.480.713.247.580	-	15.451.180.745.440

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	1.159.519.974.058	851.542.101.992
Trong năm thứ hai	1.433.460.575.775	736.206.749.599
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.579.333.081.803	6.352.501.159.669
Sau năm năm	6.048.149.088.663	6.499.472.836.172
	15.220.462.720.299	14.439.722.847.432
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.159.519.974.058)	(851.542.101.992)
Cộng	14.060.942.746.241	13.588.180.745.440

Lịch thanh toán trái phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	588.000.000.000	180.000.000.000
Trong năm thứ hai	592.500.000.000	588.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.642.500.000.000	1.275.000.000.000
	2.823.000.000.000	2.043.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(588.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(19.574.362.650)	(16.991.043.978)
Cộng	2.215.425.637.350	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 được 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn**

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietcombank	4.526.061.137,182	Tối đa 144 tháng	09/01/2035	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 8,35%/năm	Đầu tư vào dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng B.O.T. Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các Cổ đông góp vốn trong Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; Cam kết bảo lãnh của Công ty và Công ty CII B&R cam kết trả nợ thay cho Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận trong trường hợp các Cổ đông góp vốn không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	1.897.000.000,000	Tối đa 168 tháng	Không vượt quá 6 tháng trước khi kết thúc dự án	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 8,35%/năm	Đầu tư vào Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội	
	1.495.955.113,788	7 năm	26/11/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm trung bình là 7,8%/năm đến 8,4%/năm	Thực hiện dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác số 46/HĐHT/BOT TLMT-CII ngày 25/12/2023 và vốn góp của Công ty CII Invest
Cộng	8.035.016.250,970					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

21. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	1.017.000.000.000	7 năm	30/06/2031	Thả nổi, lãi suất trong đã tài trợ cho dự án năm là 9,9% công ty đang đầu tư và khai thác	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án	Dòng tiền thu phí từ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận
	741.000.000.000	7 năm	30/06/2030	Thả nổi, lãi suất trong đã tài trợ cho dự án năm từ 9,3% công ty đang đầu tư và khai thác	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án	Dòng tiền thu phí từ Dự án mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận; và 100% phần vốn góp của công ty CII B&R tại Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
	685.800.000.000	8 năm	25/12/2030	Thả nổi, lãi suất trong đã tài trợ cho dự án năm từ 9,5% công ty đang đầu tư và khai thác	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội; và Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn
	1.091.859.263.120	7 năm 3 tháng	25/09/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5% công ty đang đầu tư và khai thác	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội
Cộng	3.535.659.263.120					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn** (tiếp theo)

Đơn vị cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TPBank	832.711.059.790	5 năm	09/04/2030	Thả nổi, lãi suất trong năm là 8,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý, lợi ích từ Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II
	200.000.000.000	10 năm	10/03/2035	9,00%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB II tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Cộng	1.218.877.726.460	6 năm	20/03/2030	10,10%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư	
Ngân hàng Vietinbank	872.632.000.000	15 năm	16/06/2038	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và dự án Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ
	282.392.000.000	5 năm 4 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong năm là 9,5%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị theo mệnh giá là 525 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
Cộng	1.155.024.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	384.280.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong tư năm từ 8,20% đến 8,30%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	374.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong tư năm từ 7,70% đến 7,72%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
Cộng	759.279.505.691					
Vay các cá nhân và tổ chức khác	516.605.974.058	Dưới 3 năm		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn***Trái phiếu CI1012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng*

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115.000.000.000 đồng.

Trái phiếu CIIB2426001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Trái chủ: Phát hành ra công chúng cho nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 14 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 02 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 10%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 (mã chứng khoán: CI121029) đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CẢN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 22 tháng 7 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,85% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CII12502 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 10 tháng 7 năm 2025;
- Kỳ hạn: 05 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10,25%/năm đối với 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CI12503 với tổng mệnh giá phát hành là 280 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.800;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty và Công ty con của Công ty;
- Ngày phát hành: 30 tháng 12 năm 2025;
- Kỳ hạn: 05 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định áp dụng cho 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5%/năm và bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) của 4 (bốn) ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (lãi suất tham khảo áp dụng cho Khu vực thành phố Hà Nội), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi đó. Nếu Lãi Suất xác định cho bất kỳ kỳ tính lãi nào sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 9,8% (chín phẩy tám phần trăm)/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 9,8% (chín phẩy tám phần trăm)/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CIH2427002 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 17 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 (mã chứng khoán: CI121029) đáo hạn vào ngày 21 tháng 10 năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CII12501 với tổng mệnh giá phát hành là 200 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 2.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 24 tháng 6 năm 2025;
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định áp dụng cho 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 10,25%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5%/năm và bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) của 4 (bốn) ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (lãi suất tham khảo áp dụng cho Khu vực thành phố Hà Nội), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Tính Lãi đó. Nếu Lãi Suất xác định cho bất kỳ kỳ tính lãi nào sau 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên theo công thức mà nhỏ hơn 10% (mười phần trăm)/năm thì Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đó được xác định là 10% (mười phần trăm)/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (CII Invest).

Trái phiếu CIIH2427004 với tổng mệnh giá phát hành là 108 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.080;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 15 tháng 11 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,3% và trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp lãi suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chưa đáo hạn** (tiếp theo)*Trái phiếu CIH2427003 với tổng mệnh giá phát hành là 100 tỷ đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 1.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản;
- Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu của Công ty con thuộc sở hữu của Công ty;
- Ngày phát hành: 25 tháng 10 năm 2024;
- Kỳ hạn: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 11%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,5% và Lãi Suất Tham Chiếu với Lãi Suất Tham Chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 10%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CI12504 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000;
- Hình thức: Phát hành riêng lẻ;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo lãnh thanh toán bởi tổ chức tín dụng;
- Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong;
- Ngày phát hành: 30 tháng 12 năm 2025;
- Kỳ hạn: 60 tháng kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 8,5%/năm đối với bốn kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3% và Lãi Suất Tham Chiếu với Lãi Suất Tham Chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP Tiên Phong công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan (trong mọi trường hợp Lãi Suất sẽ không thấp hơn 8,5%/năm);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận.

Mặc dù trái phiếu có ngày phát hành là ngày 30 tháng 12 năm 2025, Công ty thực tế nhận được dòng tiền từ đợt phát hành này vào ngày 23 tháng 01 năm 2026 (xem thêm tại thuyết minh VII.5 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**21. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung về tài sản đảm bảo**

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

Tên Công ty	Giá trị vốn góp	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	2.251.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.465.000.000.000	340.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	3.916.300.000.000	540.000.000.000

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

Tên Công ty	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	113.755.842	99.955.842
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	76.574.332	45.974.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	184.998.000	184.998.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Tasco	9.561.200	-
Cộng	394.889.374	330.928.174

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Tiền sử dụng đất các dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng (i)	630.733.300.000	630.733.300.000
Dự phòng phải trả khác	1.666.513.634	6.854.591.467
Cộng	632.399.813.634	637.587.891.467

(i) Đây là giá trị tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao và đưa vào sử dụng do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") đầu tư và phát triển, bao gồm Dự án Diamond Riverside và Dự án City Gate. Như đã trình bày tại Thuyết minh V.15, đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền để nộp Ngân sách Nhà nước. Công ty xác định tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch trọng yếu với giá trị mà Công ty NBB đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty NBB tại ngày mua với tổng giá trị là 321.000.000.000 đồng. Do vậy, Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản nợ tiềm tàng đối với nghĩa vụ tài chính này theo các ước tính thận trọng nhất và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất phần tăng thêm với giá trị là 309.733.300.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi**

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CI425001	1.020.856.146.974	1.021.730.890.564	1.056.173.701.015	35.307.554.041	-	-
Trái phiếu CI424002	530.705.961.331	530.827.200.000	688.761.331	2.282.241.700.000	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000
Trái phiếu CI42013	-	-	38.577.722	14.994.000.000	14.955.422.278	14.994.000.000
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	106.180.475	-	-	-	-	-
Cộng	1.551.678.288.780	1.552.558.090.564	1.056.901.040.068	2.332.543.254.041	2.827.214.322.278	2.828.062.900.000

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong năm thứ hai	-	14.994.000.000
Sau năm năm	1.552.558.090.564	2.813.068.900.000
	1.552.558.090.564	2.828.062.900.000
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(879.801.784)	(848.577.722)
Cộng	1.551.678.288.780	2.827.214.322.278

(*) 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 được phân bổ dần vào chi phí lãi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi***Trái phiếu CII425001 với tổng mệnh giá phát hành là 2.000.000.000.000 đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 20.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 18 tháng 8 năm 2025;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Ngày đáo hạn trái phiếu: 18 tháng 8 năm 2035;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất cố định là 10%/năm đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Đối với mỗi kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất là lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 3,5% và Lãi suất tham chiếu. Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy) do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày xác định lãi suất (ngày làm việc thứ 7 trước ngày đầu tiên của mỗi kỳ tính lãi);
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi: Chuyển đổi thành 9 (chín) đợt, trong đó đợt chuyển đổi đầu tiên sẽ vào ngày 25 tháng 01 năm 2027. Số lượng trái phiếu thực hiện chuyển đổi từ đợt 1 đến đợt 8 do nhà đầu tư tự quyết định, đối với đợt chuyển đổi 9, nhà đầu tư bắt buộc phải chuyển đổi toàn bộ số trái phiếu đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông;
- Giá chuyển đổi: 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) VND/cổ phần phổ thông;
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:8 (mỗi trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 8 cổ phần phổ thông);
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
 - (i) Theo phương án phát hành đã được phê duyệt, trái phiếu sẽ được dùng để thanh toán trước hạn toàn bộ trái phiếu CII012029_G với số tiền là 1.035.000.000.000 đồng;
 - (ii) Góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") với số tiền là 500.000.000.000 đồng;
 - (iii) Góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") với số tiền là 465.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt giữa giá trị của cấu phần nợ và cấu phần vốn chủ sở hữu lần lượt là 1.057.038.444.605 đồng và 942.961.555.395 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**23. Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)*Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng*

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông);
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
 - (i) Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận, phát hành vào ngày 29 tháng 01 năm 2024 với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng;
 - (ii) Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn, phát hành vào ngày 07 tháng 02 năm 2024 với số tiền là 523.068.900.000 đồng;
 - (iii) Thanh toán trái phiếu CII82124001 và trái phiếu CII82024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã tiến hành đợt chuyển đổi đầu tiên với tổng số lượng đã chuyển đổi là 22.822.417 trái phiếu, tương đương tổng giá trị theo mệnh giá là 2.282.241.700.000 đồng và số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 228.224.170 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

24. a.	Vốn chủ sở hữu		Quyền chọn		Quy đầu tư		Lợi nhuận		Lợi ích cổ đông		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	3.183.648.130.000	387.336.688.802	-	-	6.660.084.447	300.071.938.881	2.438.402.693.582	2.189.208.795.236	2.189.208.795.236	8.505.328.220.948	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	269.080.961.017	361.061.209.935	361.061.209.935	620.742.170.952	
Chuyển đổi trái phiếu	13.876.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	13.876.000.000	
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	(119.448.726.267)	(306.478.593.638)	(306.478.593.638)	(425.927.319.905)	
Hợp nhất công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	968.250.467.402	968.250.467.402	968.250.467.402	
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.136.200.000	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(414.733.376.900)	(89.873.986.055)	(604.607.362.955)	
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(5.726.302.444)	(5.726.302.444)	(31.416.438.047)	
Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	(8.531.098.448)	8.638.212.530	(349.072.157)	(241.958.075)	
Số dư đầu năm nay	3.197.524.130.000	387.336.688.802	-	-	6.660.084.447	311.139.047.276	2.127.251.421.516	3.129.228.628.279	3.129.228.628.279	9.159.139.980.320	
(Trình bày lại)	-	-	-	-	-	-	-	124.083.136.205	243.548.130.798	367.611.267.003	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.289.532.700.000	
Chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Phát hành cổ phiếu thường	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	-	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-	-	942.961.555.395	
Ảnh hưởng khi thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(111.103.072.633)	(303.618.785.654)	(414.721.858.287)	
NCI góp thêm vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.999.590.000	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(312.468.510.500)	(124.530.262.458)	(436.999.772.958)	
Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(65.163.257.586)	(7.504.257.055)	(45.852.839.278)	
Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	26.814.875.383	1.886.898.072	6.560.564.782	8.437.490.870	
-	-	-	-	-	-	(9.971.984)	-	-	-	-	
Số dư cuối năm nay	6.254.504.210.000	33.056.474.484	942.961.555.395	68.086.105.745	6.660.084.447	68.086.105.745	1.621.166.274.302	3.036.683.608.692	3.036.683.608.692	11.957.108.313.065	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**24. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	625.450.421	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	625.450.421	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. Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần nêu trên với tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 76.744.738, tương đương giá trị vốn tăng thêm là 767.447.380.000 đồng.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Trong năm, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức này cho cổ đông.

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.

25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	139.195.548.246	122.221.846

Các khoản nợ khó đòi quá hạn thanh toán qua nhiều kỳ đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định. Sau khi thực hiện các biện pháp thu hồi nợ cần thiết, Công ty đánh giá, xác định một số các khoản nợ không có khả năng thu hồi và thực hiện xóa nợ đã trích lập dự phòng. Trong đó, các khoản nợ khó đòi lớn được xử lý xóa nợ bao gồm:

- Khoản hỗ trợ vốn với số tiền 30,6 tỷ đồng đã cấp cho một đối tác trong thời gian vẫn còn là công ty thành viên của Công ty nhưng hiện đã mất khả năng thanh toán;
- Khoản tạm ứng thi công công trình với số tiền 20,6 tỷ đồng cho một đối tác xây lắp thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi đã mất khả năng thanh toán;

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi các khoản nợ đã xử lý này và khi thu hồi được sẽ ghi nhận vào thu nhập khác của kỳ thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**26. Chi phí đi vay được vốn hóa**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 231.014.213.926 đồng. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 10,67%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho các dự án bất động sản đủ điều kiện vốn hóa của Công ty.

27. Ảnh hưởng của giao dịch thoái vốn công ty con

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1 - Cấu trúc Công ty, trong năm Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã thực hiện thoái vốn trong Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi dẫn đến mất quyền kiểm soát. Tại ngày thoái vốn, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị ảnh hưởng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tài sản	
Tiền	208.193.789
Các tài sản ngắn hạn khác	26.579.823.885
Hàng tồn kho	38.858.735.113
Tài sản cố định hữu hình	3.123.161.082
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	12.684.908.535
Phải thu dài hạn khác	2.033.159.629
Chi phí trả trước dài hạn	10.651.748.906
Tổng tài sản	101.854.822.404
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn khác	(48.482.594.625)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(4.111.999.999)
Phải trả dài hạn khác	(4.013.872.822)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(23.389.436.824)
Tổng nợ phải trả	(79.997.904.270)
Tài sản thuần có thể xác định được	21.856.918.134
Giá chuyển nhượng	77.737.856.473
Lãi ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất	55.880.938.339

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thu phí giao thông	2.603.416.897.266	2.559.759.970.359
Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	147.670.234.797	132.164.785.671
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	145.031.492.792	325.186.198.100
Doanh thu cung cấp dịch vụ	87.022.949.068	89.433.701.295
Doanh thu bán hàng	80.071.867.934	75.951.275.253
	3.063.213.441.857	3.182.495.930.678
Các khoản giảm trừ		
Hoàn nhập lãi bảo toàn vốn chủ của dự án B.O.T	(102.449.115.744)	(102.449.115.744)
Hàng bán bị trả lại	(496.724.580)	(52.303.858.814)
	(102.945.840.304)	(154.752.974.558)
	2.960.267.601.553	3.027.742.956.120
Doanh thu thuần		
Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	-	25.493.535.841

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động thu phí giao thông	881.094.860.284	759.368.705.240
Giá vốn từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	159.266.074.641	212.088.249.365
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	113.931.946.644	249.651.146.661
Giá vốn các dịch vụ cung cấp	66.951.053.445	76.856.993.788
Giá vốn hàng đã bán	77.039.097.905	72.772.624.975
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	197.103.801	(7.001.385.387)
Cộng	1.298.480.136.720	1.363.536.334.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập tài chính khác từ dự án B.O.T (i)	349.076.977.943	359.042.773.308
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	336.955.268.648	322.329.702.817
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án	75.000.000.000	20.000.000.000
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	55.884.031.956	462.595.753
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết khi nắm quyền kiểm soát (Thuyết minh V.15)	-	430.300.397.259
Doanh thu tài chính khác	12.750.334.153	751.549.682
Cộng	829.666.612.700	1.132.887.018.819
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	-	40.418.522.821

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5, khoản thu nhập phát sinh trong năm là các khoản lợi ích tài chính từ một số dự án B.O.T Công ty đang khai thác, được ghi nhận nhằm phản ánh hợp lý giá trị tài sản của Công ty khi đầu tư vào các dự án này. Trong đó, giá trị các khoản lợi ích tài chính được ghi nhận trong năm của Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741 tỉnh Bình Dương lần lượt là 297.571.277.851 đồng và 57.565.194.220 đồng.

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	1.401.395.938.091	1.398.402.264.296
Lỗ chuyển nhượng công ty con và các khoản đầu tư tài chính	23.864.882.171	46.232.614.534
(Hoàn nhập) Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(5.807.986.884)	38.140.525.547
Chi phí hợp tác kinh doanh các dự án	-	31.625.000.000
Chi phí tài chính khác	18.804.998.551	15.682.336.456
Cộng	1.438.257.831.929	1.530.082.740.833
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	1.622.043.834	28.328.273.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí vận hành trạm thu phí	58.744.160.588	52.656.970.749
Chi phí nhân viên	8.513.133.933	8.535.855.526
Chi phí môi giới, hoa hồng	2.013.050.580	1.789.435.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	13.491.406.930	20.779.025.948
Cộng	82.761.752.031	83.761.287.417

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Phân bổ lợi thế thương mại	217.119.563.402	275.413.669.620
Chi phí nhân viên quản lý	83.343.910.395	103.131.807.074
Chi phí khấu hao và phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm của tài sản cố định vô hình từ hợp nhất kinh doanh	69.006.520.666	68.670.293.293
Thuế, phí và lệ phí	10.395.972.899	1.251.424.751
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.284.075.646	2.260.413.436
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	71.325.139.173	39.654.399.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.557.046.038	30.309.311.853
Chi phí bằng tiền khác	21.748.233.199	20.088.133.673
Cộng	489.780.461.418	540.779.453.177

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ xử lý các khoản công nợ	12.639.974.875	-
Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng	4.283.578.315	636.451.043
Thu nhập từ thanh lý tài sản	620.496.808	6.871.694.390
Các khoản thu nhập khác	4.640.956.809	5.984.163.169
Cộng	22.185.006.807	13.492.308.602

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thanh lý hợp đồng (i)	80.139.152.539	36.290.967.589
Các khoản lãi chậm nộp thuế	13.148.266.426	20.608.493.879
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	8.594.914.309	-
Các khoản chi phí khác	4.112.536.588	3.266.785.362
Cộng	105.994.869.862	60.166.246.830

(i) Số phát sinh thể hiện các khoản chi phí khi thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng liên quan đến hoạt động bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	90.454.797.221	74.345.627.001
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	10.725.684.025	1.164.029.138
Cộng	101.180.481.246	75.509.656.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

	Năm nay		Năm trước (Trình bày lại)		
	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	Hoạt động được ưu đãi thuế VND	Hoạt động không được ưu đãi thuế VND	
	Công VND	Công VND	Công VND	Công VND	
Lợi nhuận(lỗ) kế toán trước thuế	1.213.524.725.121	(816.680.556.021)	396.844.169.100	(771.858.954.081)	595.916.748.469
Các khoản điều chỉnh tăng(giảm) cho thu nhập chịu thuế	172.732.724.064	911.475.827.343	1.084.208.551.407	86.967.370.781	875.820.311.437
Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	172.732.724.064	266.308.114.500	439.040.838.564	86.967.370.781	337.888.522.050
Lãi chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	(430.300.397.259)
Phần bổ lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác phát sinh khi hợp nhất	-	282.009.592.998	282.009.592.998	-	340.303.699.216
Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	-	(243.496.425.213)	(243.496.425.213)	-	(66.815.980.786)
Lỗ chịu thuế của các công ty bị bù trừ khi hợp nhất	-	155.233.377.606	155.233.377.606	-	133.791.012.686
Lãi(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	(120.527.827)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(1.045.000.000)	(1.045.000.000)	-	(285.000.000)
Các khoản thu nhập không chịu thuế khác	-	(42.449.328.945)	(42.449.328.945)	-	(39.809.731.862)
Các khoản lãi/lỗ khác bị loại trừ khi hợp nhất	-	494.915.496.397	494.915.496.397	-	688.136.086.000
Thu nhập chịu thuế	1.386.257.449.185	94.795.271.322	1.481.052.720.507	1.454.743.073.331	1.558.704.430.687
Lỗ năm trước mang sang	(125.538.069.352)	125.538.069.352	-	(114.029.430.045)	-
Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt động	1.260.719.379.833	220.333.340.674	1.481.052.720.507	1.340.713.643.286	217.990.787.401
Thu nhập tính thuế	1.257.398.063.979	1.257.398.063.979	1.257.398.063.979	1.239.080.094.336	1.239.060.094.336
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 10%	3.321.315.854	220.333.340.674	223.654.656.528	101.653.548.950	319.644.336.351
Thu nhập tính thuế chịu thuế suất 20%	126.404.069.569	44.066.668.135	170.470.737.704	144.236.719.224	43.598.157.480
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(40.887.188.456)	-	(40.887.188.456)	(88.987.502.854)	(88.987.502.854)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn (i)	(39.058.039.985)	-	(39.058.039.985)	(23.446.450.885)	(23.446.450.885)
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(70.712.042)	(70.712.042)	-	(1.055.295.964)
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	10.725.684.025	10.725.684.025	-	1.164.029.138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.458.841.128	54.721.640.118	101.180.481.246	31.802.765.485	75.509.656.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** (tiếp theo)

(i) Hoạt động đầu tư vào các dự án hạ tầng theo hợp đồng B.O.T, B.T của Công ty được hưởng ưu đãi thuế theo quy định của luật thuế TNDN hiện hành. Cụ thể, thu nhập phát sinh từ các dự án đầu tư này được hưởng mức thuế suất ưu đãi là 10% trong vòng 15 năm, miễn thuế trong vòng 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	124.063.136.205	259.680.961.017
Trừ: Giá trị trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị	(17.059.134.980)	(26.754.731.532)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	107.004.001.225	232.926.229.485
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	545.099.066	318.778.612
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	196	731

Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị kỳ này giảm trừ vào lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu được ước tính với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế (trước lợi thế thương mại) theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 18 tháng 4 năm 2025 phê duyệt.

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Trong năm, Công ty có các trái phiếu chuyển đổi là các công cụ vốn phổ thông tiềm năng. Tuy nhiên, việc giả định chuyển đổi toàn bộ các trái phiếu này thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm tăng lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và 31/12/2024 (do phần chi phí lãi vay được loại trừ lớn hơn ảnh hưởng pha loãng từ việc tăng số lượng cổ phiếu), tạo ra tác động suy giảm ngược.

Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu, doanh nghiệp không được tính các công cụ vốn phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm ngược vào công thức xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu. Do đó, Công ty không thực hiện điều chỉnh suy giảm đối với các trái phiếu chuyển đổi này. Lãi suy giảm trên cổ phiếu của Công ty bằng với Lãi cơ bản trên cổ phiếu như đã được trình bày chi tiết tại Thuyết minh VI.10.

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	79.378.686.100	78.936.272.004
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	210.434.821.829	237.621.969.445
Sau năm năm	111.091.207.791	155.518.770.852
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	400.904.715.720	472.077.012.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các bộ phận khác nhau. Theo đó, báo cáo bộ phận chính yếu dựa trên loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty không báo cáo theo khu vực địa lý vì các hoạt động kinh doanh diễn ra tại các tỉnh thành trên cả nước không có sự tương đồng khi phân tích theo khu vực địa lý.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm: các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các bộ phận hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 5 bộ phận như sau: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động duy tu, xây lắp; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động bán hàng do Công ty sản xuất và hoạt động cung cấp các dịch vụ hạ tầng cùng với một số dịch vụ khác.

Hoạt động cụ thể của từng bộ phận kinh doanh như sau:

- a) Hoạt động thu phí giao thông: Công ty thực hiện thu phí các phương tiện tham gia giao thông tại các trạm trên các tuyến đường được phép thu phí để hoàn vốn đầu tư vào các dự án như:
 - Trạm Cà Ná để hoàn vốn dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa;
 - Trạm ĐT 741 để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng đường ĐT741, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Trạm Cầu Rạch Miễu để hoàn vốn đầu tư dự án xây dựng cầu Rạch Miễu và mở rộng Quốc lộ 60;
 - Trạm Cầu Cổ Chiên để hoàn vốn đầu tư xây dựng Cầu Cổ Chiên;
 - Trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn.
 - Các trạm thu phí trên tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận để hoàn vốn đầu tư dự án đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1.
- b) Hoạt động xây dựng, duy tu công trình: Thi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng và lắp đặt hệ thống đèn, điện chiếu sáng giao thông; duy tu, bảo dưỡng cầu đường.
- c) Hoạt động kinh doanh bất động sản: Xây dựng và bán căn hộ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê văn phòng.
- d) Hoạt động bán hàng: sản xuất, mua bán các loại đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng.
- e) Hoạt động cung cấp dịch vụ: Cung cấp dịch vụ chăm sóc cây xanh, thu hộ phí giao thông, cho thuê máy móc thiết bị, dịch vụ quản lý bất động sản...

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 5 bộ phận kinh doanh này. Kết quả kinh doanh của từng bộ phận được thể hiện như bảng dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông VND	Xây dựng, duy tu công trình VND	Bất động sản VND	Bán hàng VND	Dịch vụ VND	Loại trừ giao dịch nội bộ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần							
Cung cấp ra bên ngoài	2.500.967.781.522	147.670.234.797	144.534.768.232	80.071.867.934	87.022.949.068	-	2.960.267.601.553
Cung cấp cho các bộ phận	-	233.760.249.532	12.555.435.290	476.302.169.525	89.232.061.344	(811.849.915.691)	-
Cộng	2.500.967.781.522	381.430.484.329	157.090.203.522	556.374.037.459	176.255.010.412	(811.849.915.691)	2.960.267.601.553
Giá vốn							
Cung cấp ra bên ngoài	881.094.860.284	159.266.074.641	114.129.050.445	77.039.097.905	66.951.053.445	-	1.298.480.136.720
Cung cấp cho các bộ phận	-	226.484.091.034	-	476.302.169.525	41.948.451.912	(744.734.712.471)	-
Cộng	881.094.860.284	385.750.165.675	114.129.050.445	553.341.267.430	108.899.505.357	(744.734.712.471)	1.298.480.136.720
Lợi nhuận góp bộ phận	1.619.872.921.238	(4.319.681.346)	42.961.153.077	3.032.770.029	67.355.505.055	(67.115.203.220)	1.661.787.464.833
Doanh thu hoạt động tài chính							629.666.612.700
Chi phí tài chính							1.438.257.831.929
Chi phí bán hàng							82.761.752.031
Chi phí quản lý doanh nghiệp							489.780.461.418
Thu nhập khác							22.185.006.807
Chi phí khác							105.994.869.862
Chi phí thuế TNDN hiện hành							101.180.481.246
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại							(71.947.579.149)
Tổng lợi nhuận sau thuế							367.611.267.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận** (tiếp theo)**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Chỉ tiêu	Thu phí giao thông		Xây dựng, đầu tư công trình		Bất động sản	Bán hàng	Dịch vụ	Loại trừ giao dịch nội bộ	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND					
Doanh thu thuần									
Cung cấp ra bên ngoài	2.457.310.854.615	132.164.785.671	272.882.339.286	75.951.275.253	89.433.701.295	-	3.027.742.956.120		
Cung cấp cho các bộ phận	-	261.038.670.980	16.557.632.973	248.986.470.884	44.747.440.247	(571.330.215.084)	-		
Cộng	2.457.310.854.615	393.203.456.651	289.439.972.259	324.937.746.137	134.181.141.542	(571.330.215.084)	3.027.742.956.120		
Giá vốn									
Cung cấp ra bên ngoài	759.368.705.240	212.088.249.365	242.649.761.274	72.772.624.975	76.656.993.788	-	1.363.536.334.642		
Cung cấp cho các bộ phận	-	205.814.194.707	-	241.852.295.528	46.384.328.872	(494.050.819.107)	-		
Cộng	759.368.705.240	417.902.444.072	242.649.761.274	314.624.920.503	123.041.322.660	(494.050.819.107)	1.363.536.334.642		
Lợi nhuận góp bộ phận	1.697.942.149.375	(24.698.987.421)	46.790.210.985	10.312.825.634	11.139.818.882	(77.279.395.977)	1.664.206.621.478		
Doanh thu hoạt động tài chính									1.132.887.018.819
Chi phí tài chính									1.530.082.740.833
Phân (lãi)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết									120.527.827
Chi phí bán hàng									83.761.287.417
Chi phí quản lý doanh nghiệp									540.779.453.177
Thu nhập khác									13.492.308.602
Chi phí khác									60.166.246.830
Chi phí thuế TNDN hiện hành									75.509.656.139
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại									(100.335.078.622)
Tổng lợi nhuận sau thuế									620.742.170.952

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	Công ty liên kết trước khi trở thành công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con của công ty NBB
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết của công ty NBB
Các thành viên Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Như đã trình bày tại Thuyết minh về cấu trúc Công ty, Công ty NBB từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày 18 tháng 3 năm 2024. Do vậy các giao dịch phát sinh với nhóm Công ty NBB được bày trong thuyết minh bên dưới là các giao dịch phát sinh trong giai đoạn khi NBB còn là công ty liên kết của Công ty. Toàn bộ số dư với Công ty NBB tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các giao dịch phát sinh từ sau ngày kiểm soát công ty con đã được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	25.493.535.841
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	39.805.955.698
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	-	612.567.123
Cộng	-	40.418.522.821
Chi phí tài chính		
<i>Chi phí lãi vay</i>	1.622.043.834	460.273.973
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.070.487.671	-
Ông Dương Quang Châu	427.947.946	-
Ông Lê Toàn	123.608.217	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	460.273.973
<i>Chi phí hợp tác kinh doanh</i>	-	27.868.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	27.868.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	1.622.043.834	28.328.273.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.938.464.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	570.314.068.524
Nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	300.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	290.766.338.258
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	4.600.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác		
Chi phí sử dụng vốn	28.712.329	43.698.630
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	23.287.671	25.616.438
<i>Ông Lê Toàn</i>	5.424.658	-
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	-	18.082.192
Cộng	<u>28.712.329</u>	<u>43.698.630</u>
Vay và nợ thuê tài chính		
Ngắn hạn		
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	-	5.000.000.000
Dài hạn		
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Ông Lê Toàn</i>	2.200.000.000	-
Cộng	<u>12.200.000.000</u>	<u>15.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch	344.593.905	-
Bà Trương Thị Ngọc Hải	Phó Chủ tịch	344.593.905	-
Ông Lê Quốc Bình	Thành viên	413.512.685	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Thành viên	344.593.905	-
Ông Dương Trường Hải	Thành viên độc lập	344.593.905	-
Ông Lê Toàn	Thành viên độc lập	935.193.905	525.600.000
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	-	-
Ông Lưu Hải Ca	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025)	344.593.905	-
Bà Cao Thị Ngọc Vân	Thư ký	139.378.172	36.000.000
Cộng		3.211.054.287	561.600.000
Ban Kiểm soát			
Ông Đoàn Minh Thư	Trưởng ban kiểm soát	344.593.905	-
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên	172.296.953	-
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên	172.296.953	-
Cộng		689.187.811	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Bên liên quan** (tiếp theo)**Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Vũ Hoàng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách	2.034.000.000	1.749.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Tổng Giám đốc	3.894.000.000	3.754.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Phó Tổng Giám đốc	1.493.628.000	1.336.344.000
Ông Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	1.882.000.000	1.713.000.000
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.731.000.000	2.134.000.000
Ông Dương Quang Châu	Giám đốc dự án hạ tầng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	465.000.000	766.500.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	Giám đốc tài chính	1.824.000.000	1.864.000.000
Ông Nguyễn Trường Hoàng	Giám đốc phát triển dự án	1.830.230.000	1.292.000.000
Ông Lê Trung Hiếu	Giám đốc quản lý vốn	1.525.000.000	1.582.000.000
Bà Trần Yến Vy	Giám đốc hành chính - quản trị	934.000.000	1.025.233.571
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Giám đốc công nghệ và chuyển đổi số (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	346.900.000	-
Ông Nguyễn Duy Minh	Giám đốc quản lý xây dựng hạ tầng (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025)	997.450.804	-
Bà Lý Huỳnh Trúc Giang	Giám đốc kế toán (bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025)	230.000.000	-
Cộng		19.187.208.804	17.216.077.571

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được chi từ quỹ tiền lương năm 2024 và năm 2025.

4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	2.289.532.700.000	13.876.000.000
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con trong năm	414.686.552.285	379.107.589.454
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết trong năm	-	36.843.362.862
	414.686.552.285	415.950.952.316
Chi tiết tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu từ chuyển nhượng và hợp nhất công ty con	44.691.806.211	-
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	4.928.478.849
	44.691.806.211	4.928.478.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

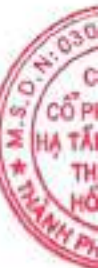
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (mã số 31)		
Cổ đông không kiểm soát góp thêm vốn vào công ty con	86.999.590.000	13.136.200.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	942.961.555.395	-
	1.029.961.145.395	13.136.200.000
Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.869.369.894.023	5.657.025.720.289
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	1.818.698.444.605	3.565.301.400.000
	8.688.068.338.628	9.222.327.120.289
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.807.526.667.586	5.285.725.517.095
Tiền trả nợ gốc trái phiếu	555.000.000	1.705.283.000.000
	7.808.081.667.586	6.991.008.517.095

5. Nợ tiềm tàng

Như đã thuyết minh ở V.15 và V.22, Công ty đã sử dụng các thông tin sẵn có cùng các giả định để có thể ước tính một cách hợp lý nhất nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hai dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside và City Gate Towers với tổng giá trị là 630.733.300.000 đồng. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty NBB vẫn chưa quyết toán được tiền sử dụng đất để nộp ngân sách Nhà Nước. Do đó, tiền sử dụng đất của các dự án này có thể chênh lệch với giá trị đã ước tính và ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty NBB tại ngày mua. Theo đó, Công ty thực hiện áp dụng hồi tố cho giao dịch hợp nhất kinh doanh này theo quy định của chuẩn mực kế toán. Chi tiết ảnh hưởng do áp dụng hồi tố giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty NBB đến các khoản mục của báo cáo tài chính kỳ so sánh được trình bày như bảng dưới đây:

BẢNG CẢN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	8.549.165.025.508	81.317.413.998	8.630.482.439.506
Hàng tồn kho	140	2.294.473.840.247	81.317.413.998	2.375.791.254.245
Hàng tồn kho	141	2.294.750.070.138	81.317.413.998	2.376.067.484.136
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	28.122.248.202.723	(30.299.608.237)	28.091.948.594.486
Tài sản dài hạn khác	260	5.316.148.529.544	(30.299.608.237)	5.285.848.921.307
Lợi thế thương mại	269	871.005.897.691	(30.299.608.237)	840.706.289.454
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	36.671.413.228.231	51.017.805.761	36.722.431.033.992
NGUỒN VỐN				
NGỢ PHẢI TRẢ	300	27.547.027.570.872	16.263.482.800	27.563.291.053.672
Nợ dài hạn	330	18.585.685.374.422	16.263.482.800	18.601.948.857.222
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	270.424.635.641	16.263.482.800	286.688.118.441
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	9.124.305.657.359	34.754.322.961	9.159.139.980.320
Vốn chủ sở hữu	410	9.124.385.657.359	34.754.322.961	9.159.139.980.320
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.124.794.696.523	2.456.724.993	2.127.251.421.516
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	137.929.450.814	2.456.724.993	140.386.175.807
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	3.096.931.030.311	32.297.597.968	3.129.228.628.279
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	36.671.413.228.231	51.017.805.761	36.722.431.033.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**6. Số liệu so sánh** (tiếp theo)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	543.236.178.170	(2.456.724.993)	540.779.453.177
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	618.285.445.959	2.456.724.993	620.742.170.952
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61	257.224.236.024	2.456.724.993	259.680.961.017
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	723	8	731
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	850	(119)	731

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số trình bày lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01	593.460.023.476	2.456.724.993	595.916.748.469
Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	983.820.163.237	(2.456.724.993)	981.363.438.244

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, Công ty đã tiến hành chuyển đổi đợt 02 (hai) trái phiếu CII424002 với tổng số lượng trái phiếu chuyển đổi là 4.653.487 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 465.348.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 46.534.870 cổ phiếu. Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận cho Công ty đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu này theo Quyết định số 211/QĐ-SGDHCM ngày 25 tháng 02 năm 2026. Sau đợt chuyển đổi này, vốn điều lệ của Công ty là 6.719.852.910.000 đồng tương ứng với 671.985.291 cổ phần và được cập nhật tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 42 ngày 09 tháng 3 năm 2026.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chào bán trái phiếu CII12504 kỳ hạn 60 tháng với tổng khối lượng là 5.000 trái phiếu tương đương 500 tỷ đồng (xem thêm tại thuyết minh V.21).

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025, ngày 13 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 177/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi mã CII425002 ra công chúng. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành là 2.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 15 năm. Thời gian nhận hồ sơ đăng ký mua trái phiếu và nộp tiền đặt cọc dự kiến từ ngày 01 tháng 4 năm 2026 đến 17 giờ ngày 25 tháng 5 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**7. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính** (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo này yêu cầu được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Thanh Hương
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 3 năm 2026