

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

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

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 585/2025/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2025

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo riêng Quý 2/2025 so
với cùng kỳ năm trước*

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2025 của Công ty đạt 180,07 tỷ đồng, tăng 173,64 tỷ đồng so với Quý 2/2024 (Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2024 đạt 6,43 tỷ đồng).

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

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.



TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

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

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

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2025

Tháng 07 năm 2025



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 2 NĂM 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 55

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.297.248.274.937	12.053.821.756.156
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		394.850.570.196	73.650.217.788
1. Tiền	111	V.1	347.850.570.196	73.650.217.788
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	585.174.556.236	232.124.749.921
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	111.760.631.138
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(16.114.007.638)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		585.174.556.236	136.478.126.421
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.291.974.636.399	11.732.012.665.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.854.124.097.095	3.454.265.324.719
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	35.747.747.700	10.748.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	6.941.144.753.645	6.162.638.193.201
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.464.650.418.525	2.125.576.059.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(3.692.380.566)	(21.214.911.544)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	5.179.645.010	10.602.469.880
1. Hàng tồn kho	141		5.179.645.010	10.602.469.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.068.867.096	5.431.652.873
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.788.442.932	4.897.331.924
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.280.424.164	527.495.371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	6.825.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

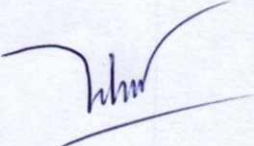
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.999.350.351.109	4.014.192.778.522
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.796.465.900	6.796.465.900
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.796.465.900	6.796.465.900
II. Tài sản cố định	220		58.062.853.452	58.382.226.164
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	57.982.853.451	58.342.226.164
- Nguyên giá	222		63.486.465.475	63.060.661.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.503.612.024)	(4.718.435.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	80.000.001	40.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.080.204.896	1.059.020.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.059.000.204.895)	(1.058.980.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	64.320.915.074	65.107.787.965
- Nguyên giá	231		69.355.786.958	68.912.837.103
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.034.871.884)	(3.805.049.138)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.989.234.456	14.187.906.802
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.989.234.456	14.187.906.802
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	3.857.514.231.578	3.865.954.294.428
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.926.699.672.228	2.946.139.735.078
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		906.480.000.000	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		45.022.989.350	35.022.989.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.666.650.649	3.764.097.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.632.692.229	3.691.377.721
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	33.958.420	72.719.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		17.296.598.626.046	16.068.014.534.678

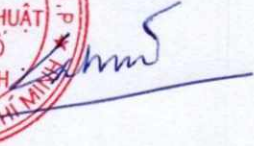
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.103.374.081.063	11.326.237.200.476
I. Nợ ngắn hạn	310		4.693.023.488.958	4.107.523.915.506
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.882.633.314	403.069.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	5.009.716.951	8.885.829.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	2.299.878.935	33.151.604
4. Phải trả người lao động	314		5.000.000.000	15.498.146.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	4.878.744.119	9.802.765.200
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	286.860.387.759	421.239.265.886
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	4.336.924.571.864	3.618.382.522.060
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.975.350.600	4.975.350.600
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45.192.205.416	28.303.815.906
II. Nợ dài hạn	330		5.410.350.592.105	7.218.713.284.970
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.972.494.000.000	1.982.998.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	2.907.143.053.356	2.408.500.962.692
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.20	530.713.538.749	2.827.214.322.278
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.193.224.544.983	4.741.777.334.202
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	7.193.224.544.983	4.741.777.334.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.481.942.830.000	3.197.524.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.481.942.830.000	3.197.524.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		354.280.194.318	354.280.194.318
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		296.612.576.441	269.857.844.910
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.060.388.944.224	920.115.164.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		866.605.701.912	581.296.608.675
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		193.783.242.312	338.818.556.299
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		17.296.598.626.046	16.068.014.534.678


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biểu


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng

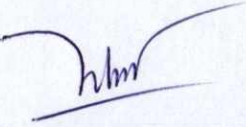

 Lê Quốc Bình
 Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 7 năm 2025

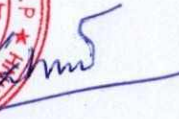
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.947.319.738	14.013.795.701	12.990.702.796	87.042.724.430
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		9.947.319.738	14.013.795.701	12.990.702.796	87.042.724.430
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.972.113.706	12.876.209.385	13.101.382.380	86.371.202.600
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(24.793.968)	1.137.586.316	(110.679.584)	671.521.830
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	416.707.498.306	325.852.839.970	696.148.632.651	656.076.240.773
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	219.631.067.535	306.457.471.732	469.889.968.087	605.489.707.340
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		164.465.994.865	236.090.713.230	353.453.227.771	477.278.124.234
8. Chi phí bán hàng	25		-	33.000.000	-	33.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.645.529.497	12.785.861.941	23.398.372.615	24.299.936.333
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		180.406.107.306	7.714.092.613	202.749.612.365	26.925.118.930
11. Thu nhập khác	31		61.714	76.242.371	61.714	128.153.451
12. Chi phí khác	32	VI.6	106.774.471	1.234.806.147	8.736.134.759	2.202.186.288
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(106.712.757)	(1.158.563.776)	(8.736.073.045)	(2.074.032.837)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		180.299.394.549	6.555.528.837	194.013.539.320	24.851.086.093
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	191.535.886	80.391.782	191.535.886	80.391.782
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	38.761.122	44.528.279	38.761.122	44.528.279
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		180.069.097.541	6.430.608.776	193.783.242.312	24.726.166.032


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

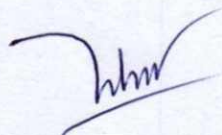
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	194.013.539.320	24.851.086.093
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	2.034.999.748	2.025.318.462
Các khoản dự phòng	3	(16.114.007.638)	17.468.966.646
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(693.892.114.376)	(651.850.330.793)
Chi phí lãi vay	6	394.422.671.795	513.640.865.635
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(119.534.911.151)	(93.864.093.957)
Giảm các khoản phải thu	9	5.769.600.771	4.235.358.746
Giảm hàng tồn kho	10	5.422.824.870	84.734.206.634
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả)	11	4.264.017.210	(22.914.148.846)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(256.417.185)	1.046.407.621
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	110.760.631.138	4.467.818.076
Tiền lãi vay đã trả	14	(414.898.563.766)	(457.294.018.811)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(59.506.810)	(10.637.157.782)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.866.342.021)	(7.732.750.684)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(418.398.666.944)	(497.958.379.003)
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	(25.245.070.999)	(587.430.263)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.583.869.989.776)	(5.286.774.516.198)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.347.745.096.224	1.988.154.928.301
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(860.000.000.000)	(420.485.488.711)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	593.250.000.000	235.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	226.737.317.651	507.184.708.071
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(301.382.646.900)	(2.977.507.798.800)

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

Cho giai đoạn hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	3.632.675.293.289	6.145.645.395.209
2. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(2.432.141.096.462)	(2.696.007.725.785)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(159.552.530.575)	(141.543.439.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.040.981.666.252	3.308.094.229.874
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	321.200.352.408	(167.371.947.929)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	73.650.217.788	302.972.709.383
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	394.850.570.196	135.600.761.454


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 7 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 năm 2025

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh (Tiền thân là Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 38 ngày 06 tháng 6 năm 2025 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 5.481.942.830.000 đồng, chia thành 548.194.283 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 đều là 45 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	54,84%	54,84%	49,83%	5,00%	54,84%	54,84%	51,83%	3,01%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") (ii)	74,90%	74,89%	26,43%	48,46%	63,05%	63,05%	45,90%	17,15%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T: kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") (iii)	100%	100%	2,2%	97,78%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	97,68%	97,68%	97,68%	0,00%	97,68%	97,68%	97,68%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Công ty liên kết

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iv)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,97%	49,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
---	------	--------	--------	--------	------	--------	--------	--------	-----------------	---

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

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

(iii) Xem thêm tại thuyết minh V.12.d

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 2 năm 2025

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy										
1. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN")	100%	74,90%	0,00%	74,90%	100%	63,05%	0,00%	63,05%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
2. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	71,16%	0,00%	71,16%	95,00%	59,90%	0,00%	59,90%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	67,41%	0,00%	67,41%	90,00%	56,75%	0,00%	56,75%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
4. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	74,15%	0,00%	74,15%	99,00%	62,42%	0,00%	62,42%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	36,70%	0,00%	36,70%	49,00%	30,89%	0,00%	30,89%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy ("NBB")	48,47%	48,47%	0,00%	48,47%	17,15%	17,15%	0,00%	17,15%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
3. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
4. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

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

Phải thu về cho vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Bãi đậu xe ô tô	30
Phương tiện vận tải	7 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

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

Giá vốn cho thuê bất động sản

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

Ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được 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 kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

Hoạt động hợp tác kinh doanh

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

Thuế

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	455.082.501	162.309.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	347.395.487.695	73.487.908.283
Các khoản tương đương tiền	47.000.000.000	-
Cộng	394.850.570.196	73.650.217.788

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.2)	2.815.662.657.160	3.415.738.180.157
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	38.461.439.935	38.527.144.562
Cộng	2.854.124.097.095	3.454.265.324.719

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

3. Trả trước cho người bán

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long (i)	14.777.964.900	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đại Phong (i)	6.726.203.400	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z (i)	6.230.820.900	2.500.000.000
Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông vận tải - CTCP (i)	5.266.547.000	-
Các đối tượng khác	2.746.211.500	748.000.000
Cộng	35.747.747.700	10.748.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	6.074.844.736.265	5.292.278.767.672
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (i)	271.943.977.432	258.204.651.481
Công ty TNHH Tasco Land (ii)	239.700.000.000	239.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (ii)	231.197.846.637	217.834.365.923
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành (ii)	104.087.550.711	92.875.021.087
Phải thu các đối tượng khác	19.370.642.600	61.745.387.038
Cộng	6.941.144.753.645	6.162.638.193.201

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

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng là 11 tháng, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 3.166.383.638.991 đồng.
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong kỳ từ 9,813% đến 9,875%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 526.055.002.118 đồng.
- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và một số công trình khác. Thời hạn hợp đồng từ 11 tháng đến 18 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 8%/năm đến 10%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.300.244.100.577 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 752.550.000.000 đồng.
- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là 12 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 285.535.000.000 đồng.
- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 44.076.994.579 đồng.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	1.239.230.131.135	1.095.643.772.172
Cổ tức và lợi nhuận được chia	509.373.111.796	474.495.943.683
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	450.816.945.252	276.076.581.490
Phải thu tiền bán căn hộ (ii)	194.826.986.754	194.826.986.754
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	39.195.138.523	49.027.870.496
Các khoản tạm ứng (iii)	24.941.845.000	30.405.000.000
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	1.459.410.750	1.459.410.750
Các khoản phải thu khác	4.806.849.315	3.640.493.973
Cộng	2.464.650.418.525	2.125.576.059.318
b. Dài hạn		
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	6.796.465.900	6.796.465.900
Tổng cộng	2.471.446.884.425	2.132.372.525.218
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	2.087.693.019.113	1.746.740.803.309

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

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

(iii) Số dư bao gồm số tiền 19.605.000.000 đồng tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các công việc cần thiết phục vụ công tác xúc tiến đầu tư các dự án mới của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025			01/01/2025		
	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	39.195.138.523	35.502.757.957	(3.692.380.566)	56.717.669.501	35.502.757.957	(21.214.911.544)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(21.214.911.544)	(21.214.911.544)
Xóa nợ các khoản nợ phải thu khó đòi (i)	17.522.530.978	-
Số dư cuối kỳ	(3.692.380.566)	(21.214.911.544)

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

7. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	5.179.645.010	-	10.602.469.880	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	14.695.099.229	1.195.000.000
Phí cam kết rút vốn	2.291.666.667	3.215.757.565
Chi phí bảo hiểm	1.618.181.819	-
Các khoản chi phí trả trước khác	183.495.217	486.574.359
Cộng	18.788.442.932	4.897.331.924
b. Dài hạn		
Chi phí bảo hiểm	2.475.000.000	3.465.000.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	157.692.229	226.377.721
Cộng	2.632.692.229	3.691.377.721
Tổng cộng	21.421.135.161	8.588.709.645

9. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đầu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	61.665.529.415	1.183.185.370	211.946.400	63.060.661.185
Tăng khác	425.804.290			425.804.290
Tại ngày 30/06/2025	62.091.333.705	1.183.185.370	211.946.400	63.486.465.475
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	3.323.303.251	1.183.185.370	211.946.400	4.718.435.021
Khấu hao trong kỳ	785.177.003			785.177.003
Tại ngày 30/06/2025	4.108.480.254	1.183.185.370	211.946.400	5.503.612.024
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	58.342.226.164	-	-	58.342.226.164
Tại ngày 30/06/2025	57.982.853.451	-	-	57.982.853.451

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 đều là 1.395.131.770 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Mua trong kỳ	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 30/06/2025	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	1.058.840.204.896	140.000.000	1.058.980.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	19.999.999	19.999.999
Tại ngày 30/06/2025	1.058.840.204.896	159.999.999	1.059.000.204.895
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 30/06/2025	-	80.000.001	80.000.001

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

11. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	13.644.355.362	36.489.256.576	18.779.225.165	68.912.837.103
Tăng khác	108.135.275	200.000.000	134.814.580	442.949.855
Tại ngày 30/06/2025	13.752.490.637	36.689.256.576	18.914.039.745	69.355.786.958
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	823.889.961	1.936.381.690	1.044.777.487	3.805.049.138
Khấu hao trong kỳ	194.765.898	788.172.748	246.884.100	1.229.822.746
Tại ngày 30/06/2025	1.018.655.859	2.724.554.438	1.291.661.587	5.034.871.884
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	12.820.465.401	34.552.874.886	17.734.447.678	65.107.787.965
Tại ngày 30/06/2025	12.733.834.778	33.964.702.138	17.622.378.158	64.320.915.074

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

12. Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

30/06/2025				01/01/2025			
Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	-		57.513.644.755	(15.311.901.255)	42.223.380.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã: HUT)	-	-	-	2.631.100	56.883.281.255	(15.311.901.255)	41.571.380.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept (mã: GMD)	-	-	-	10.000	630.363.500	-	652.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (mã: SII)	-	-	-	146.400	3.246.986.383	(802.106.383)	2.444.880.000
Tổng giá trị trái phiếu	-	-	-		51.000.000.000	-	-
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương (mã: CTG2232T2/01)	-	-	-	500.000	50.000.000.000	-	-
Trái phiếu Ngân hàng Công Thương (mã: CTG2030T2/01)	-	-	-	10.000	1.000.000.000	-	-
Tổng cộng	-	-	-		111.760.631.138	(16.114.007.638)	-

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(16.114.007.638)	(17.256.042.091)
Trích lập dự phòng trong kỳ		(24.746.581.924)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	16.114.007.638	-
Số dư cuối kỳ	-	(42.002.624.015)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	96.105.842	1.173.452.892.317	-	6.073.889.214.400	99.955.842	1.220.461.414.811	-	6.836.979.592.800
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") (ii)		1.000.000.000.000	-			340.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy ("NBB") (iii)	26.474.332	517.446.304.364	-	578.464.154.200	45.974.332	898.577.844.720	-	1.039.019.903.200
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI")		200.000.000.000	-			200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	2.381.620	33.997.589.500	-		2.381.620	33.997.589.500	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			1.737.886.047	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") (iv)		-	-			251.300.000.000	-	
Cộng		2.926.699.672.228	-			2.946.139.735.078	-	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

(ii) Theo Nghị quyết số 115/QĐ-CT.HĐQT (NK 2022 - 2027) ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Công ty đã chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT") từ 340 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng. Đến ngày 27 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn theo nội dung quyết định nêu trên.

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

(iv) Xem chi tiết tại Thuyết minh V.12.d.

c. Đầu tư vào công ty liên kết

	30/06/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Cộng		906.480.000.000	-			906.480.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

12. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025				01/01/2025			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") (i)		10.000.000.000	-			-	-	
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 TNHH Sài Gòn RiverFront		312.989.350	-			312.989.350	-	
Công ty TNHH Golden Real Estate		10.000.000	-			10.000.000	-	
Cộng		45.022.989.350	(21.688.430.000)			35.022.989.350	(21.688.430.000)	

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	(21.688.430.000)	(21.688.430.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

(i) Trong kỳ, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII ("CII Invest") từ 251.300.000.000 đồng lên 451.300.000.000 đồng. Vào ngày 27 tháng 6 năm 2025, Công ty đã ký cam kết chuyển nhượng 97,78% vốn đầu tư vào CII Invest trị giá 441.300.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT"). Theo thỏa thuận, kể từ ngày 27 tháng 6 năm 2025, Công ty sẽ không thực hiện các quyền liên quan đến phần vốn góp cam kết chuyển nhượng, đồng thời Công ty KBTT sẽ chính thức thực thi các quyền đối với phần vốn góp này khi hoàn tất một số điều kiện tiên quyết, bao gồm cam kết tăng vốn góp vào CII Invest thêm 300 tỷ đồng.

e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Đầu tư khác (i)	441.300.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	143.874.556.236	136.478.126.421
Cộng	585.174.556.236	136.478.126.421
b. Dài hạn		
Trái phiếu (ii)	1.000.000.000	-
Tổng cộng	586.174.556.236	136.478.126.421

(i) Khoản đầu tư khác thể hiện giá trị phần 97,78% vốn góp vào Công ty CII Invest đã cam kết chuyển nhượng cho Công ty KBTT như đã trình bày tại Thuyết minh V.12.d. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư này.

(ii) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và đầu tư trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 10 năm, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 5,675%/năm.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản VND
Tại ngày 01/01/2024	204.345.289
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	(131.625.747)
Tại ngày 01/01/2025	72.719.542
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ	(38.761.122)
Tại ngày 30/06/2025	33.958.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2025 Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan (Xem thuyết minh VII.2)	1.800.271.314	403.069.079
Các đối tượng khác	82.362.000	-
Cộng	1.882.633.314	403.069.079

15. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất động sản	3.395.842.078	7.271.954.243
Các khách hàng khác	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	5.009.716.951	8.885.829.116

16. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	30/06/2025 VND
a. Phải thu				
Các loại thuế khác	6.825.578	6.825.578	-	-
Cộng	6.825.578	6.825.578	-	-
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	33.151.604	191.535.886	59.506.810	165.180.680
Thuế TNCN	-	14.087.746.783	12.254.946.403	1.832.800.380
Thuế nhà thầu	-	3.111.866.647	2.809.968.772	301.897.875
Các loại thuế khác	-	353.867.126	353.867.126	-
Cộng	33.151.604	17.745.016.442	15.478.289.111	2.299.878.935

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí thi công công trình	3.973.744.119	8.957.765.200
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	500.000.000	440.000.000
Chi phí phải trả khác	405.000.000	405.000.000
Cộng	4.878.744.119	9.802.765.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý 2 năm 2025

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

18. Phải trả khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	201.682.834.894	194.136.957.935
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	36.740.000.000	24.492.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	18.468.462.051	18.329.892.771
Cổ tức phải trả	4.433.817.031	163.986.347.606
Các khoản phải trả khác	25.535.273.783	20.294.067.574
Cộng	286.860.387.759	421.239.265.886
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000
Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	1.744.000.000	-
Cộng	1.972.494.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng	2.259.354.387.759	2.404.237.265.886
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.138.203.839.603	2.079.047.657.634

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 2 năm 2025

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có khả năng thanh toán	Tăng trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Giá trị ghi sổ	Giá trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.895.038.268.526	2.895.038.268.526	3.837.045.625.585	2.375.322.082.797	1.433.314.725.738	1.433.314.725.738
Vay các ngân hàng thương mại	986.000.000.000	986.000.000.000	695.000.000.000	1.481.000.000.000	1.772.000.000.000	1.772.000.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	39.900.000.000	39.900.000.000	16.950.000.000	3.986.000.000	26.936.000.000	26.936.000.000
Vay các công ty chứng khoán	-	-	-	14.598.690.658	14.598.690.658	14.598.690.658
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
(xem Thuyết minh b)	230.871.631.689	230.871.631.689			199.209.286.992	199.209.286.992
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	192.817.000.000	192.817.000.000			180.000.000.000	180.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(7.702.328.351)	(7.702.328.351)			(7.676.181.328)	(7.676.181.328)
Cộng	4.336.924.571.864	4.336.924.571.864	4.548.995.625.585	3.874.906.773.455	3.618.382.522.060	3.618.382.522.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng trong kỳ VND	Thanh toán trong kỳ VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các ngân hàng thương mại	779.465.666.670	779.465.666.670	280.000.000.000	26.394.057.602	525.859.724.272	525.859.724.272
Vay các cá nhân và tổ chức khác	230.401.971.689	230.401.971.689	50.560.402.299	1.000.000.000	180.841.569.390	180.841.569.390
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	78.300.000.000	78.300.000.000	25.300.000.000	2.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(230.871.631.689)	(230.871.631.689)			(199.209.286.992)	(199.209.286.992)
	857.296.006.670	857.296.006.670	355.860.402.299	29.394.057.602	562.492.006.670	562.492.006.670
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CII012029_G	1.022.903.365.358	1.035.000.000.000	1.728.090.664		1.021.175.274.694	1.035.000.000.000
Trái phiếu CII B2426001	299.562.500.000	300.000.000.000	175.000.000	-	299.387.500.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII B2427001	296.700.000.000	300.000.000.000	825.000.000	-	295.875.000.000	300.000.000.000
Trái phiếu CII H2427002	197.750.000.000	200.000.000.000	500.000.000	-	197.250.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu CII 12501	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu CII H2427004	106.380.000.000	108.000.000.000	360.000.000	-	106.020.000.000	108.000.000.000
Trái phiếu CII H2427003	98.875.000.000	100.000.000.000	250.000.000	-	98.625.000.000	100.000.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)			(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	7.676.181.328	-			7.676.181.328	-
	2.049.847.046.686	2.063.000.000.000	203.838.090.664	-	1.846.008.956.022	1.863.000.000.000
Cộng vay và trái phiếu	2.907.143.053.356	2.920.296.006.670	559.698.492.963	29.394.057.602	2.408.500.962.692	2.425.492.006.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:***Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn*

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	230.871.631.689	199.209.286.992
Trong năm thứ hai	95.911.666.670	71.648.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	390.751.000.000	403.910.666.670
Sau năm năm	370.633.340.000	86.933.340.000
	1.088.167.638.359	761.701.293.662
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(230.871.631.689)	(199.209.286.992)
Cộng	857.296.006.670	562.492.006.670

Lịch thanh toán trái phiếu

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	180.000.000.000	180.000.000.000
Trong năm thứ hai	588.000.000.000	588.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.475.000.000.000	1.275.000.000.000
	2.243.000.000.000	2.043.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(13.152.953.314)	(16.991.043.978)
Cộng	2.049.847.046.686	1.846.008.956.022

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 2 năm 2025

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

20. Trái phiếu chuyển đổi

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu CII424002	530.698.383.915	530.827.200.000	681.183.915	2.282.241.700.000	2.812.258.900.000	2.813.068.900.000
Trái phiếu CII42013	12.806.007.811	12.817.000.000	27.585.533	2.177.000.000	14.955.422.278	14.994.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(12.817.000.000)	(12.817.000.000)			-	-
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	26.147.023				-	
Cộng	530.713.538.749	530.827.200.000	708.769.448	2.284.418.700.000	2.827.214.322.278	2.828.062.900.000

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng một năm	12.817.000.000	14.994.000.000
Sau năm năm	530.827.200.000	2.813.068.900.000
	543.644.200.000	2.828.062.900.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(12.817.000.000)	-
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(113.661.251)	(848.577.722)
Cộng	530.713.538.749	2.827.214.322.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**21. Vốn chủ sở hữu****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2024	3.183.648.130.000	354.280.194.318	250.259.638.067	1.035.226.399.261	4.823.414.361.646
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	24.726.166.032	24.726.166.032
Chuyển đổi trái phiếu	4.133.000.000	-	-	-	4.133.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	19.598.206.843	(19.598.206.843)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.598.206.843)	(19.598.206.843)
Chia cổ tức	-	-	-	(254.857.170.400)	(254.857.170.400)
Tại ngày 30/06/2024	3.187.781.130.000	354.280.194.318	269.857.844.910	765.898.981.207	4.577.818.150.435
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	314.092.390.267	314.092.390.267
Chuyển đổi trái phiếu	9.743.000.000	-	-	-	9.743.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	(159.876.206.500)	(159.876.206.500)
Tại ngày 01/01/2025	3.197.524.130.000	354.280.194.318	269.857.844.910	920.115.164.974	4.741.777.334.202
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	193.783.242.312	193.783.242.312
Chuyển đổi trái phiếu	2.284.418.700.000	-	-	-	2.284.418.700.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Tại ngày 30/06/2025	5.481.942.830.000	354.280.194.318	296.612.576.441	1.060.388.944.224	7.193.224.544.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	30/06/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	548.194.283	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	548.194.283	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	548.194.283	319.752.413
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	548.194.283	319.752.413
+ Cổ phiếu phổ thông	548.194.283	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. Tỷ lệ phát hành là 14% (tương đương 2% cổ tức còn lại của năm 2019 và 12% cổ tức của năm 2020). Đến ngày 04 tháng 07 năm 2025, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo về ngày đăng ký cuối cùng vào ngày 06 tháng 8 năm 2025.

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21 tháng 5 năm 2024 phê duyệt ở mức 16% và hình thức chia cổ tức là bằng tiền mặt. Công ty đã chốt quyền nhận cổ tức đợt 1 năm 2023 ở mức 2%/cổ phiếu (1 cổ phiếu được nhận 200 đồng) vào ngày 27 tháng 12 năm 2024 và chi trả vào ngày 15 tháng 01 năm 2025. Ngày 28 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 122/NQ-HĐQT (2022-2027) về việc tạm thời chưa chi trả 14% cổ tức còn lại để tập trung nguồn lực cho Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 2 năm 2025

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.928.464.000	10.955.400.000	6.928.464.000	80.955.400.000
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.587.978.398	1.592.376.825	3.083.670.184	3.111.357.185
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.430.877.340	1.466.018.876	2.978.568.612	2.975.967.245
Cộng	9.947.319.738	14.013.795.701	12.990.702.796	87.042.724.430

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.548.371.181	7.683.563.978	5.548.371.181	84.961.179.256
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.800.920.135	4.585.645.051	6.323.188.453	7.473.637.910
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	622.822.390	607.000.356	1.229.822.746	1.214.000.712
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(7.277.615.278)
Cộng	9.972.113.706	12.876.209.385	13.101.382.380	86.371.202.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	219.875.276.864	207.433.765.371	452.057.150.977	351.172.758.354
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	154.399.671.339	125.828.576	165.113.030.767	186.573.599
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.179.125.445	114.192.267.549	76.725.026.249	300.490.998.840
Doanh thu tài chính khác	2.253.424.658	4.100.978.474	2.253.424.658	4.225.909.980
Cộng	416.707.498.306	325.852.839.970	696.148.632.651	656.076.240.773
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	374.527.672.798	264.686.042.702	615.727.408.780	559.153.621.342

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí lãi vay	164.465.994.865	236.090.713.230	353.453.227.771	477.278.124.234
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000	63.250.000.000	63.250.000.000
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	13.111.929.647	12.905.860.830	35.797.353.126	29.889.105.034
Các khoản chi phí khác liên quan đến các khoản vay	1.053.333.333	4.751.969.700	5.172.090.898	6.473.636.367
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	20.792.156.861	899.338.076	23.574.579.755	1.209.723.076
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(15.257.341.861)	18.292.981.924	(16.114.007.638)	24.746.581.924
Các khoản chi phí tài chính khác	3.839.994.690	1.891.607.972	4.756.724.175	2.642.536.705
Cộng	219.631.067.535	306.457.471.732	469.889.968.087	605.489.707.340
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	105.971.906.102	116.848.753.025	197.819.609.906	241.305.301.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.397.521.472	5.906.231.853	12.239.632.432	11.104.419.131
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.067.542	67.190.300	101.764.282	124.812.663
Chi phí khấu hao	9.999.999	15.000.000	19.999.999	30.000.000
Thuế, phí và lệ phí	204.714.204	157.219.505	658.012.359	235.994.191
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.614.728.116	5.455.220.283	7.909.923.105	9.722.510.348
Chi phí bằng tiền khác	1.367.498.164	1.185.000.000	2.469.040.438	3.082.200.000
Cộng	16.645.529.497	12.785.861.941	23.398.372.615	24.299.936.333

Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại *Thuyết minh VII.2*)

732.442.009	555.429.603	1.464.066.070	866.590.424
-------------	-------------	---------------	-------------

6. Chi phí khác

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Giá trị các dự án ngừng triển khai được ghi nhận vào chi phí trong kỳ	-	-	8.594.914.309	-
Các khoản phạt	106.774.471	1.234.806.147	141.220.450	2.202.186.288
Cộng	106.774.471	1.234.806.147	8.736.134.759	2.202.186.288

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025			Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024		
	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND	Hoạt động tài chính và khác VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	192.862.054.280	1.151.485.040	194.013.539.320	24.226.485.787	624.600.306	24.851.086.093
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:						
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	9.560.566.063	-	9.560.566.063	82.604.952.063	-	82.604.952.063
Trừ: Chi phí lãi vay không được trừ kỳ trước được mang sang kỳ này	(111.205.673.621)	-	(111.205.673.621)	-	-	-
Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(14.491.920.473)	-	(14.491.920.473)	-	-	-
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(76.725.026.249)	-	(76.725.026.249)	(300.490.998.840)	-	(300.490.998.840)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	-	1.151.485.040	1.151.485.040	(193.659.560.990)	624.600.306	(193.034.960.684)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-	-	-	-	-
Thu nhập tính thuế	-	1.151.485.040	1.151.485.040	(193.659.560.990)	624.600.306	(193.034.960.684)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	230.297.008	230.297.008	-	124.920.061	124.920.061
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	(38.761.122)	(38.761.122)	-	(44.528.279)	(44.528.279)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	191.535.886	191.535.886	-	80.391.782	80.391.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.846.693.188	3.217.163.652
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	7.336.571.282	10.024.392.557
Sau năm năm	8.551.247.018	7.471.089.500
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	18.734.511.488	20.712.645.709

2. Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty con
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty con
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty con
Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.179.125.445	114.192.267.549	76.725.026.249	300.490.998.840
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	40.179.125.445	39.140.943.464	76.725.026.249	73.074.928.435
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	-	-	66.719.099.192
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	52.877.921.000	-	52.877.921.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	8.173.403.085	-	45.382.791.370
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	14.000.000.000	-	35.316.554.028
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	-	-	-	22.619.704.815
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	-	-	-	4.500.000.000
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	179.948.876.014	105.749.357.344	373.892.445.381	183.951.903.324
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	99.307.743.866	-	194.956.570.189	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	29.846.807.915	25.732.771.012	58.586.358.963	50.615.233.606
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	20.357.635.276	7.631.985.244	37.953.703.357	23.510.203.031
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	11.469.049.315	89.653.132	23.164.446.575	642.989.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy	17.801.107.396	59.819.580.494	57.096.973.479	86.676.319.562
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	1.164.977.592	1.098.143.687	2.132.838.164	1.584.608.052
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.554.654	-	1.554.654	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	11.377.223.775	-	20.921.210.169
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	-	-	-	1.339.599
Lãi từ các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ	-	44.744.417.809	-	74.710.719.178
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	-	31.081.438.356	-	52.829.383.561
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	13.662.979.453	-	21.881.335.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 2 năm 2025

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)				
<i>Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính</i>	154.399.671.339	-	165.109.937.150	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII	154.399.671.339	-	165.109.937.150	-
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	374.527.672.798	264.686.042.702	615.727.408.780	559.153.621.342
Chi phí tài chính				
<i>Chi phí lãi vay</i>	74.346.906.102	85.223.753.025	134.569.609.906	178.055.301.844
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	28.922.821.316	1.691.964.388	43.687.986.575	11.365.639.464
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy	27.570.000.000	27.868.000.000	55.239.000.000	55.736.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	11.967.051.364	13.769.885.953	25.341.108.232	27.651.614.805
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.335.541.252	37.960.126.920	2.472.643.334	75.509.541.384
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.229.123.288	847.671.233	2.341.109.590	1.695.342.466
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	990.407.831	-	1.137.266.971	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	316.157.385	265.522.940	2.473.412.878	539.052.885
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	279.453.435	309.979.352	555.835.953	591.979.352
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	297.183.561	-	544.646.575	-
Ông Dương Quang Châu	246.073.973	-	427.947.946	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	143.728.313	424.385.584	286.342.262	851.102.957
Ông Lê Toàn	49.364.384	-	62.309.590	-
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	-	2.086.216.655	-	4.115.028.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí tài chính (tiếp theo)				
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000	63.250.000.000	63.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	31.625.000.000	31.625.000.000	63.250.000.000	63.250.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	105.971.906.102	116.848.753.025	197.819.609.906	241.305.301.844
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	366.426.435	244.284.290	732.852.870	244.284.290
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	343.587.591	311.145.313	704.515.670	622.306.134
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	22.427.983	-	26.697.530	-
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	732.442.009	555.429.603	1.464.066.070	866.590.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	394.392.889.814	55.109.462.431
Nhận tiền hỗ trợ vốn	17.185.000.000	11.500.000.000
Nhận thanh toán cổ tức	-	211.511.684.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	32.156.164.384
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	-	40.968.381.564
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	660.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	115.802.536.119	2.035.841.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	65.261.773.502	1.322.670.787.086
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	8.252.096.046	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	7.176.267.836	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	3.112.658.000.999	476.805.831.977
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	946.845.149.086	289.411.831.977
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	521.000.000.000	808.266.203.635
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	87.878.194.639	382.385.847.743
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	163.938.005.061	18.206.044.870
Nhận tiền hỗ trợ vốn	32.278.000.000	17.849.433.671
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	8.149.226.730
Thu hồi hỗ trợ vốn	-	8.149.226.730
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	145.305.846.012	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	47.500.000.000	14.307.289.823
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	8.495.983.825	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	34.431.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	39.682.463.103	31.755.487.234
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	550.000.000.000
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	-	89.307.116.803
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	2.926.478.247.977	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	1.129.894.772.737	-
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	600.075.522.997	-
Chuyển nhượng tài sản tài chính	593.250.000.000	-
Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	200.000.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	15.000.000.000	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	5.000.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	4.318.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	174.400.558	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	85.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	1.168.854.000.000	187.536.000.000
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	130.300.000.000	2.521.000.000.000
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận		
Chuyển tiền mua trái phiếu	-	1.200.000.000.000
Nhận thanh toán trái phiếu trước hạn	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	3.800.000.000	-
Ông Dương Quang Châu		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	4.300.000.000	-
Ông Lê Toàn		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	2.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	2.815.662.657.160	3.415.738.180.157
Cộng	2.815.662.657.160	3.415.738.180.157
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	3.692.438.641.109	2.265.787.931.145
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.300.244.100.577	868.219.555.490
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	752.550.000.000	800.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	285.535.000.000	1.324.089.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	44.076.994.579	34.132.281.037
Cộng	6.074.844.736.265	5.292.278.767.672
Phải thu ngắn hạn khác		
Vốn góp hợp tác đầu tư	1.239.230.131.135	1.095.643.772.172
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	1.239.230.131.135	1.095.643.772.172
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	509.373.111.796	472.330.548.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	500.819.968.848	463.777.405.702
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	8.173.403.085	8.173.403.085
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	379.739.863	379.739.863
Lãi phải thu	339.089.776.182	178.766.482.487
Công ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu tư CII	135.067.338.028	20.377.504.484
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	111.860.771.508	129.502.731.944
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	34.330.258.678	15.475.178.785
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	34.204.595.640	12.948.701.521
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	23.626.812.328	462.365.753
Cộng	2.087.693.019.113	1.746.740.803.309
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	1.209.207.237	403.069.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	589.383.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.681.077	-
Cộng	1.800.271.314	403.069.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	111.897.078.448	73.601.343.856
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	111.897.078.448	73.601.343.856
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	-	-
Chi phí sử dụng vốn	40.665.938.835	12.968.651.267
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	24.035.237.353	2.285.718.298
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	11.040.905.072	5.409.009.071
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	2.351.589.042	10.479.452
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	1.447.186.203	4.331.844.652
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	1.268.288.667	712.452.714
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	260.606.282	49.863.462
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	197.002.927	125.584.988
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	32.657.534	25.616.438
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	27.041.097	18.082.192
<i>Ông Lê Toàn</i>	5.424.658	-
Các khoản thu hộ	6.869.000.000	6.869.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	6.869.000.000	6.869.000.000
Phải trả khác	8.021.822.320	2.610.662.511
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	6.021.822.320	610.662.511
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	167.453.839.603	96.049.657.634
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000
Cộng	1.970.750.000.000	1.982.998.000.000
Tổng cộng phải trả khác	2.138.203.839.603	2.079.047.657.634
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	2.132.502.458.441	733.448.598.802
<i>Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</i>	457.339.677.680	6.080.125.876
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	151.568.223.683	10.508.361.496
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	99.334.842.404	497.150.167.627
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	21.135.063.296	152.795.068.357
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	18.681.410.958	18.681.410.958
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	9.476.592.064	9.650.992.622
<i>Ông Dương Quang Châu</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	2.895.038.268.526	1.433.314.725.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 2 năm 2025

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

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

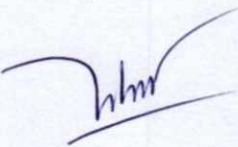
	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	58.000.000.000	45.000.000.000
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	13.800.000.000	10.000.000.000
Ông Dương Quang Châu	4.300.000.000	-
Ông Lê Toàn	2.200.000.000	-
Cộng	78.300.000.000	55.000.000.000
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	2.973.338.268.526	1.488.314.725.738

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lương	4.736.514.000	4.187.610.000
Thưởng và các khoản thu nhập khác	5.542.800.000	6.248.920.000
Cộng	10.279.314.000	10.436.530.000

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được soát xét.


Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu


Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng


Lê Quốc Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 7 năm 2025

