

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

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

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----\*\*\*\*\*-----



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

## **QUÝ 1 NĂM 2023**

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

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

DN: email=baotran@cii.com.vn,

o.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302483177, cn=CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,  
o=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ  
HỒ CHÍ MINH, l=Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận  
Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt NamTầng 12, 152 Điện  
Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh,  
Việt Nam, st=TP Hồ Chí Minh, c=VN  
Date: 2023.04.28 14:28:00 +07'00'

Tháng 04 năm 2023

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

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

ĐT: 028.3622 1025 Fax: 028.3636 7100

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**Số: 184/2023/CV-CII**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 04 năm 2023

*V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động  
kinh doanh trên báo cáo riêng quý 1/2023  
so với cùng kỳ năm trước*

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2023, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2023 của Công ty đạt 20,59 tỷ đồng, giảm so với Quý 1/2022 (Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2022 của Công ty đạt 162,9 tỷ đồng) chủ yếu là do giảm lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.

Chi tiết về báo cáo tài chính quý 1 năm 2023 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn).

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT



**LÊ QUỐC BÌNH**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/03/2023</b>        | <b>01/01/2023</b>        |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |                    | <b>4.461.816.039.533</b> | <b>4.981.598.511.406</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>18.405.155.132</b>    | <b>25.029.897.668</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111          |                    | 18.405.155.132           | 25.029.897.668           |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b>   |                    | <b>4.317.813.020.954</b> | <b>4.627.793.477.229</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131          | V.2                | 91.572.384.537           | 109.923.455.026          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132          | V.3                | 462.917.369.550          | 462.850.380.000          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135          | V.4                | 2.041.308.530.269        | 2.284.670.459.424        |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136          | V.5                | 1.734.012.863.604        | 1.782.347.309.785        |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137          | V.6                | (11.998.127.006)         | (11.998.127.006)         |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b>   |                    | <b>108.518.591.138</b>   | <b>315.684.905.265</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141          | V.7                | 108.518.591.138          | 315.684.905.265          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b>   |                    | <b>17.079.272.309</b>    | <b>13.090.231.244</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151          | V.8                | 17.079.272.309           | 8.492.953.939            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152          |                    | -                        | 4.477.370.460            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153          |                    | -                        | 119.906.845              |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

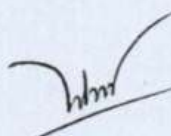
| TÀI SẢN                                       | Mã số           | 31/03/2023                | 01/01/2023                |
|-----------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b>      | <b>10.401.368.168.877</b> | <b>11.928.747.528.991</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b>      | <b>2.913.625.665.097</b>  | <b>4.348.284.491.733</b>  |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn                | 215 V.4         | 1.978.106.235.749         | 3.026.171.483.297         |
| 2. Phải thu dài hạn khác                      | 216 V.5         | 935.519.429.348           | 1.322.113.008.436         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b>      | <b>60.000.000</b>         | <b>70.000.000</b>         |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221 V.9         | -                         | -                         |
| - Nguyên giá                                  | 222             | 4.311.381.770             | 4.311.381.770             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223             | (4.311.381.770)           | (4.311.381.770)           |
| 2. Tài sản cố định vô hình                    | 227 V.10        | 60.000.000                | 70.000.000                |
| - Nguyên giá                                  | 228             | 1.058.960.204.896         | 1.058.960.204.896         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229             | (1.058.900.204.896)       | (1.058.890.204.896)       |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230 V.11</b> | <b>168.729.004.629</b>    | <b>169.487.694.369</b>    |
| - Nguyên giá                                  | 231             | 170.530.100.178           | 169.869.547.748           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232             | (1.801.095.549)           | (381.853.379)             |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b>      | <b>8.726.000.774</b>      | <b>8.413.682.524</b>      |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242             | 8.726.000.774             | 8.413.682.524             |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250 V.12</b> | <b>7.306.267.849.525</b>  | <b>7.396.872.516.525</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251             | 5.685.669.223.146         | 5.685.669.223.146         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết    | 252             | 1.486.413.366.544         | 1.486.413.366.544         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253             | 242.491.610.000           | 242.491.610.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn          | 254             | (109.306.350.165)         | (118.701.683.165)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 255             | 1.000.000.000             | 101.000.000.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b>      | <b>3.959.648.852</b>      | <b>5.619.143.840</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261 V.8         | 3.146.718.459             | 3.523.489.014             |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại             | 262 V.13        | 812.930.393               | 2.095.654.826             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200) | <b>270</b>      | <b>14.863.184.208.410</b> | <b>16.910.346.040.397</b> |

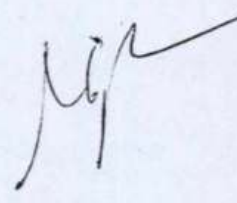


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số           | 31/03/2023                | 01/01/2023                |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b>      | <b>11.095.347.874.077</b> | <b>13.163.102.144.462</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b>      | <b>6.654.579.778.141</b>  | <b>8.736.068.824.319</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311 V.14        | 1.399.248.171             | 26.859.576.542            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312 V.15        | 82.930.914.228            | 211.179.357.494           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313 V.16        | 38.152.525.264            | 16.106.050.134            |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314             | -                         | 13.163.373.105            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315 V.17        | 31.226.999.387            | 22.523.415.523            |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319 V.18        | 1.908.151.878.263         | 401.891.198.055           |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320 V.19        | 4.592.370.595.023         | 8.042.894.335.661         |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322             | 347.617.805               | 1.451.517.805             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b>      | <b>4.440.768.095.936</b>  | <b>4.427.033.320.143</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 337 V.18        | 1.150.024.000.000         | 1.150.000.000.000         |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338 V.19        | 3.290.744.095.936         | 3.277.033.320.143         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b>      | <b>3.767.836.334.333</b>  | <b>3.747.243.895.935</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410 V.20</b> | <b>3.767.836.334.333</b>  | <b>3.747.243.895.935</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411             | 2.840.195.130.000         | 2.840.195.130.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a            | 2.840.195.130.000         | 2.840.195.130.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412             | 527.534.349.692           | 527.534.349.692           |
| 3. Cổ phiếu quỹ                                               | 415             | (737.021.149.571)         | (737.021.149.571)         |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418             | 215.502.291.010           | 215.502.291.010           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421             | 921.625.713.202           | 901.033.274.804           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a            | 901.033.274.804           | 690.568.980.584           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    | 421b            | 20.592.438.398            | 210.464.294.220           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300 + 400)               | <b>440</b>      | <b>14.863.184.208.410</b> | <b>16.910.346.040.397</b> |

  
Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu

  
Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng

  
Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                            | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                           | 01    | VI.1        | 284.009.184.000                 | -                               |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                     | 02    |             | -                               | -                               |
| 3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>                                            | 10    |             | 284.009.184.000                 | -                               |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                 | 11    | VI.2        | 218.818.330.713                 | -                               |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>              | 20    |             | 65.190.853.287                  | -                               |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                    | 21    | VI.3        | 303.798.893.476                 | 527.376.378.791                 |
| 7. Chi phí tài chính                                                                | 22    | VI.4        | 333.724.351.483                 | 351.960.023.297                 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                         | 23    |             | 293.427.205.577                 | 294.545.417.846                 |
| 8. Chi phí bán hàng                                                                 | 25    |             | -                               | -                               |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                     | 26    | VI.5        | 2.094.730.651                   | 8.989.665.199                   |
| 9. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b> | 30    |             | 33.170.664.629                  | 166.426.690.295                 |
| 10. Thu nhập khác                                                                   | 31    |             | 40.909.091                      | 43.909.092                      |
| 11. Chi phí khác                                                                    | 32    |             | -                               | -                               |
| 12. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                            | 40    |             | 40.909.091                      | 43.909.092                      |
| 13. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                         | 50    |             | 33.211.573.720                  | 166.470.599.387                 |
| 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                    | 51    | VI.6        | 11.336.410.889                  | 3.561.344.198                   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                     | 52    |             | 1.282.724.433                   | -                               |
| 15. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>             | 60    |             | 20.592.438.398                  | 162.909.255.189                 |

Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu

Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2023



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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                      | Mã số     | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                             |           |                                 |                                 |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                       | 1         | 33.211.573.720                  | 166.470.599.387                 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                  |           |                                 |                                 |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                        | 2         | 1.429.242.170                   | 82.906.249                      |
| Các khoản dự phòng                                                                            | 3         | (9.395.333.000)                 | -                               |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                       | 5         | (303.798.893.476)               | (527.376.378.791)               |
| Chi phí lãi vay                                                                               | 6         | 317.437.732.792                 | 339.854.707.728                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                              | 8         | 38.884.322.206                  | (20.968.165.427)                |
| Tăng/giảm các khoản phải thu                                                                  | 9         | (64.919.297.808)                | 1.373.073.311                   |
| Tăng/giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        | 207.166.314.127                 | -                               |
| Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (50.283.626.144)                | 1.150.709.816.555               |
| Tăng/giảm chi phí trả trước                                                                   | 12        | 311.823.586                     | 35.403.632                      |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                           | 14        | (416.979.035.975)               | (443.780.954.897)               |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                        | 17        | (1.103.900.000)                 | (8.539.605.405)                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                          | <b>20</b> | <b>(286.923.400.008)</b>        | <b>678.829.567.769</b>          |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                |           |                                 |                                 |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 21        | (972.870.680)                   | (1.346.885.400)                 |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                       | 23        | (49.065.237.300)                | (593.206.859.462)               |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                               | 24        | 1.887.684.901.562               | 1.118.713.373.519               |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                | 26        | 60.800.000.000                  | 577.346.235.000                 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                        | 27        | 342.628.323.757                 | 39.066.498.893                  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                              | <b>30</b> | <b>2.241.075.117.339</b>        | <b>1.140.572.362.550</b>        |



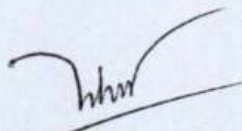
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

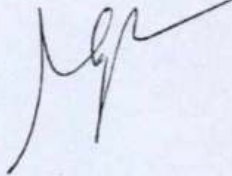
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

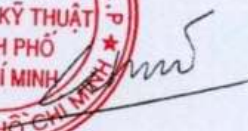
| CHỈ TIÊU                                                       | Mã số     | Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 |
|----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                              |                              |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | -                            | 301.409.656.325              |
| 2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư                        | 33        | 1.667.778.351.304            | 935.366.245.883              |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        | (3.628.534.401.171)          | (3.163.212.868.946)          |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        | (20.410.000)                 | -                            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>(1.960.776.459.867)</b>   | <b>(1.926.436.966.738)</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b><br>(50 = 20 + 30 + 40)   | <b>50</b> | <b>(6.624.742.536)</b>       | <b>(107.035.036.419)</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         | <b>60</b> | <b>25.029.897.668</b>        | <b>172.826.310.097</b>       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b><br>(70 = 50 + 60)      | <b>70</b> | <b>18.405.155.132</b>        | <b>65.791.273.678</b>        |



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng

Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 năm 2023

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và điều chỉnh lần thứ 32 ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.840.195.130.000 đồng, chia thành 284.019.513 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023: 40 (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023: 37).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

| Tên công ty                                                       | 31/03/2023                 |                   | 01/01/2023                 |                   | Nơi thành lập và hoạt động | Hoạt động chính                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) |                            |                                                                                                                      |
| <b>Các công ty con</b>                                            |                            |                   |                            |                   |                            |                                                                                                                      |
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R)                 | 54,82%                     | 54,82%            | 54,82%                     | 54,82%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Đầu tư vào các dự án cầu đường                                                                                       |
| 2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn (SII)                     | 50,62%                     | 50,62%            | 50,62%                     | 50,62%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh hạ tầng nước                                                                                              |
| 3. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII (CII E&C)                 | 89,30%                     | 89,30%            | 89,30%                     | 89,30%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Thi công xây dựng                                                                                                    |
| 4. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)                      | 100%                       | 100%              | 100%                       | 100%              | Tp. Hồ Chí Minh            | Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản |
| 5. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII                           | 100%                       | 100%              | 100%                       | 100%              | Tp. Hồ Chí Minh            | Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng                                                                                      |
| 6. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ                       | 100%                       | 100%              | 100%                       | 100%              | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                                                                              |
| 7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia (Lu Gia Land) | 100%                       | 100%              | 100%                       | 100%              | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                                                                              |
| 8. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu        | 98,85%                     | 98,85%            | 98,85%                     | 98,85%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Đầu tư hạ tầng kỹ thuật                                                                                              |
| 9. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (SGBC)                            | 100%                       | 100%              | 100%                       | 100%              | Tp. Hồ Chí Minh            | Đầu tư hạ tầng kỹ thuật                                                                                              |
| 10. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh                   | 95,00%                     | 95,00%            | 95,00%                     | 95,00%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                                                                              |
| 11. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ                             | 100%                       | 100%              | 0,00%                      | 0,00%             | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                                                                              |
| <b>Công ty liên kết</b>                                           |                            |                   |                            |                   |                            |                                                                                                                      |
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC)         | 49,00%                     | 49,00%            | 49,00%                     | 49,00%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội                                                                              |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)                       | 37,52%                     | 37,52%            | 37,52%                     | 37,52%            | Tp. Hồ Chí Minh            | Kinh doanh bất động sản                                                                                              |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (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 1 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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.

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

**Nợ phải thu**

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

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí trong 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 1 năm 2023

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

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

|                      | Số năm  |           |
|----------------------|---------|-----------|
|                      | Năm nay | Năm trước |
| Trung tâm thương mại | 22 - 30 | 22 - 30   |
| Bãi giữ xe ô tô      | 30      | 30        |
| Khu vực tiện ích     | 30      | 30        |

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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

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

**Các khoản nợ phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Quý 1 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Các khoản dự phòng phải trả**

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

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

**Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

- (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 tài chính*

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)*Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp*

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

**Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí đi vay** (tiếp theo)

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 đầu tư**

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.

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | 31/03/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 832.616.144           | 156.480.959           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 17.572.538.988        | 24.873.416.709        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>18.405.155.132</b> | <b>25.029.897.668</b> |

**2. Phải thu của khách hàng**

|                                    | 31/03/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND      |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Ông Nguyễn Trường Sơn (i)          | 41.407.412.960        | 77.292.777.591         |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ     | 36.837.538.897        | 18.837.439.511         |
| Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas (i)  | 4.595.517.931         | 8.582.938.175          |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 8.731.914.749         | 5.210.299.749          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>91.572.384.537</b> | <b>109.923.455.026</b> |

**Trong đó, phải thu các bên liên quan:**

Công ty TNHH Xây dựng - Thương Mại - Sản xuất Hùng Thanh

3.630.000.000

-

(i) Đây là số dư còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác.

**3. Trả trước cho người bán**

|                                                          | 31/03/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (i) - bên liên quan | 462.850.380.000        | 462.850.380.000        |
| Nhà cung cấp khác                                        | 66.989.550             | -                      |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>462.917.369.550</b> | <b>462.850.380.000</b> |

(i) Đây là khoản trả trước liên quan đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận do CII B&R đang sở hữu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                               | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                            |                          |                          |
| Các bên liên quan (*)                         | 1.088.451.971.215        | 1.115.629.493.151        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc      | 314.551.000.000          | 300.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành             | 273.478.382.281          | 260.013.706.794          |
| Công ty CP Thương mại Nước giải khát Khánh An | 238.686.668.892          | 238.012.797.161          |
| Phải thu các đối tượng khác                   | 126.140.507.881          | 371.014.462.318          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>2.041.308.530.269</b> | <b>2.284.670.459.424</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                             |                          |                          |
| Các bên liên quan (*)                         | 1.978.106.235.749        | 3.026.171.483.297        |
| <b>Tổng cộng</b>                              | <b>4.019.414.766.018</b> | <b>5.310.841.942.721</b> |

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

|                                                 | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                              |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII            | 570.000.000.000          | 570.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội | 247.948.478.064          | 275.126.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII            | 270.053.493.151          | 270.053.493.151          |
| Công ty TNHH MTV ĐT Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia    | 450.000.000              | 450.000.000              |
|                                                 | <b>1.088.451.971.215</b> | <b>1.115.629.493.151</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                               |                          |                          |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận      | 1.921.079.786.068        | 1.900.879.786.068        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII            | 57.026.449.681           | 57.026.449.681           |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm              | -                        | 543.265.247.548          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội | -                        | 400.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy              | -                        | 125.000.000.000          |
|                                                 | <b>1.978.106.235.749</b> | <b>3.026.171.483.297</b> |
| <b>Tổng cộng số dư với các bên liên quan</b>    | <b>3.066.558.206.964</b> | <b>4.141.800.976.448</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                                                        | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                     |                          |                          |
| Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn | 495.401.028.608          | 566.217.775.818          |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                               | 307.467.935.284          | 382.396.487.866          |
| Phải thu tiền bán căn hộ (i)                                                           | 313.613.505.000          | 280.533.337.120          |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia                                                          | 322.344.419.117          | 272.861.436.683          |
| Vốn góp hợp tác đầu tư                                                                 | 158.773.301.802          | 158.773.301.802          |
| Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC                                                   | 49.027.870.496           | 49.027.870.496           |
| Phải thu người lao động                                                                | 57.482.603.297           | 42.635.000.000           |
| Các khoản phải thu khác                                                                | 29.902.100.000           | 29.902.100.000           |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>1.734.012.863.604</b> | <b>1.782.347.309.785</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                      |                          |                          |
| Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn (ii)                            | 897.431.014.896          | 927.099.206.225          |
| Vốn góp hợp tác đầu tư                                                                 | -                        | 357.304.068.524          |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                               | 38.088.414.452           | 37.709.733.687           |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>935.519.429.348</b>   | <b>1.322.113.008.436</b> |
| <b>Tổng cộng phải thu khác</b>                                                         | <b>2.669.532.292.952</b> | <b>3.104.460.318.221</b> |
| <b>Trong đó, phải thu các bên liên quan:</b>                                           |                          |                          |
|                                                                                        | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
| <b>Lãi phải thu</b>                                                                    | <b>1.094.574.525.825</b> | <b>1.199.261.843.847</b> |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận                                             | 804.526.793.742          | 735.589.206.901          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội                                        | 47.290.305.157           | 219.898.021.199          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII                                                   | 213.009.139.252          | 159.980.015.489          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII                                                   | 29.729.424.660           | 15.182.363.133           |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia                                       | 18.863.014               | 9.431.507                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy                                                     | -                        | 68.602.805.618           |
| <b>Vốn góp hợp tác đầu tư</b>                                                          | <b>158.773.301.802</b>   | <b>516.077.370.326</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII                                                   | 158.773.301.802          | 158.773.301.802          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy                                                     | -                        | 357.304.068.524          |
| <b>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</b>                                                 | <b>320.179.024.084</b>   | <b>270.696.041.650</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội                                        | 301.508.454.559          | 270.696.041.650          |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                                                     | 18.670.569.525           | -                        |
| <b>Cộng phải thu các bên liên quan</b>                                                 | <b>1.573.526.851.711</b> | <b>1.986.035.255.823</b> |

(i) Số dư thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc thu hộ từ các khách hàng mua căn hộ của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

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

**5. Phải thu khác** (tiếp theo)

(ii) Chi tiết phải thu lãi dài hạn từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn:

|                                                 | 31/03/2023             | 01/01/2023             |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận      | 804.526.793.742        | 735.589.206.901        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII            | 92.904.221.154         | 93.751.029.322         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy              | -                      | 68.602.805.618         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | -                      | 29.156.164.384         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>897.431.014.896</b> | <b>927.099.206.225</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

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

**6. Nợ xấu**

|                        | 31/03/2023     |                        |                  | 01/01/2023     |                        |                  |
|------------------------|----------------|------------------------|------------------|----------------|------------------------|------------------|
|                        | Nợ gốc         | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng         | Nợ gốc         | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng         |
|                        | VND            | VND                    | VND              | VND            | VND                    | VND              |
| Phải thu ngắn hạn khác | 11.998.127.006 | -                      | (11.998.127.006) | 11.998.127.006 | -                      | (11.998.127.006) |

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

|                            | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Số đầu năm                 | (11.998.127.006)                       | (11.998.127.006)                       |
| Trích lập dự phòng bổ sung | -                                      | -                                      |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>(11.998.127.006)</b>                | <b>(11.998.127.006)</b>                |

**7. Hàng tồn kho**

|                         | 31/03/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|-------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                         | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                         | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Thành phẩm bất động sản | 108.518.591.138        | -        | 315.684.905.265        | -        |
| <b>Cộng</b>             | <b>108.518.591.138</b> | <b>-</b> | <b>315.684.905.265</b> | <b>-</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                    | 31/03/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                 |                       |                       |
| Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu | 12.442.659.280        | 1.280.000.000         |
| Phí cam kết rút vốn                | 4.346.590.908         | 6.954.545.454         |
| Chi phí khác chờ phân bổ           | 290.022.121           | 258.408.485           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>17.079.272.309</b> | <b>8.492.953.939</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                  |                       |                       |
| Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng | 1.992.631.869         | 2.307.257.955         |
| Phí cam kết rút vốn                | 911.111.114           | 944.444.447           |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng         | 242.975.476           | 271.786.612           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.146.718.459</b>  | <b>3.523.489.014</b>  |
| <b>Tổng cộng chi phí trả trước</b> | <b>20.225.990.768</b> | <b>12.016.442.953</b> |

**9. Tài sản cố định hữu hình**

|                                        | Phương tiện vận tải<br>VND | Thiết bị dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                            |                                 |                      |
| Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/03/2023 | 4.099.435.370              | 211.946.400                     | 4.311.381.770        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                            |                                 |                      |
| Tại ngày 01/01/2023                    | 4.099.435.370              | 211.946.400                     | 4.311.381.770        |
| Khấu hao trong năm                     | -                          | -                               | -                    |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>             | <b>4.099.435.370</b>       | <b>211.946.400</b>              | <b>4.311.381.770</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                            |                                 |                      |
| Tại ngày 01/01/2023                    | -                          | -                               | -                    |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>             | <b>-</b>                   | <b>-</b>                        | <b>-</b>             |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 4.311.381.770 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                        | Quyền thu phí<br>giao thông<br>VND | Phần mềm<br>vi tính<br>VND | Cộng<br>VND              |
|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                                    |                            |                          |
| Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/03/2023 | 1.058.840.204.896                  | 120.000.000                | 1.058.960.204.896        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                                    |                            |                          |
| Tại ngày 01/01/2023                    | 1.058.840.204.896                  | 50.000.000                 | 1.058.890.204.896        |
| Khấu hao trong năm                     | -                                  | 10.000.000                 | 10.000.000               |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>             | <b>1.058.840.204.896</b>           | <b>60.000.000</b>          | <b>1.058.900.204.896</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                                    |                            |                          |
| Tại ngày 01/01/2023                    | -                                  | 70.000.000                 | 70.000.000               |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>             | <b>-</b>                           | <b>60.000.000</b>          | <b>60.000.000</b>        |

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**

|                               | Bãi đậu xe ô tô<br>VND | Trung tâm<br>thương mại<br>VND | Khu vực<br>tiện ích khác | Cộng<br>VND            |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                                |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2023           | 58.854.872.686         | 93.125.336.444                 | 17.889.338.618           | 169.869.547.748        |
| Nhận bàn giao (i)             | 420.582.153            | 106.809.086                    | 133.161.191              | 660.552.430            |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>    | <b>59.275.454.839</b>  | <b>93.232.145.530</b>          | <b>18.022.499.809</b>    | <b>170.530.100.178</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                                |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2023           | 244.477.785            | 60.541.774                     | 76.833.820               | 381.853.379            |
| Khấu hao trong kỳ             | 370.241.108            | 932.634.456                    | 116.366.606              | 1.419.242.170          |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>    | <b>614.718.893</b>     | <b>993.176.230</b>             | <b>193.200.426</b>       | <b>1.801.095.549</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                                |                          |                        |
| Tại ngày 01/01/2023           | 58.610.394.901         | 93.064.794.670                 | 17.812.504.798           | 169.487.694.369        |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>    | <b>58.660.735.946</b>  | <b>92.238.969.300</b>          | <b>17.829.299.383</b>    | <b>168.729.004.629</b> |

(i) Đây là giá trị tài sản nhận bàn giao từ công ty con - Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                               | 31/03/2023          |                          |                 |                       | 01/01/2023          |                          |                 |                       |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                               | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty TNHH MTV Khu<br>Bắc Thủ Thiêm                         |                     | 1.500.000.000.000        | -               |                       |                     | 1.500.000.000.000        | -               |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Cầu đường CII                       | 105.716.842         | 1.290.394.536.116        | -               | 6.343.010.520.000     | 105.716.842         | 1.290.394.536.116        | -               | 5.708.709.468.000     |
| Công ty TNHH Đầu tư<br>Cao ốc Điện Biên Phủ                   |                     | 1.000.020.000.000        | -               |                       |                     | 1.000.020.000.000        | -               |                       |
| Công ty TNHH MTV Đầu<br>tư Kinh doanh Địa ốc<br>Lữ Gia        |                     | 751.300.000.000          | -               |                       |                     | 751.300.000.000          | -               |                       |
| Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Hạ tầng CII                       | 35.274.662          | 550.853.088.919          | -               |                       | 35.274.662          | 550.853.088.919          | -               |                       |
| Công ty Cổ phần Hạ<br>tầng nước Sài Gòn                       | 32.661.350          | 485.472.284.798          | -               | 584.638.165.000       | 32.661.350          | 485.472.284.798          | -               | 489.920.250.000       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Xây dựng Cầu đường<br>Bình Triệu | 4.860.450           | 69.382.887.750           | -               |                       | 4.860.450           | 69.382.887.750           | -               |                       |
| Công ty TNHH MTV Cầu<br>Sài Gòn                               |                     | 28.181.425.563           | -               |                       |                     | 28.181.425.563           | -               |                       |
| Công ty TNHH MTV<br>Dịch vụ Hạ tầng CII                       |                     | 10.000.000.000           | -               |                       |                     | 10.000.000.000           | -               |                       |
| Công ty TNHH Đô thị<br>xanh Sài Gòn Long                      |                     | 65.000.000               | -               |                       |                     | 65.000.000               | -               |                       |
| <b>Cộng</b>                                                   |                     | <b>5.685.669.223.146</b> | <b>-</b>        |                       |                     | <b>5.685.669.223.146</b> | <b>-</b>        |                       |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                 | 31/03/2023          |                          |                         |                       | 01/01/2023          |                          |                         |                       |
|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                 | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội | 90.648.000          | 906.480.000.000          | -                       |                       | 90.648.000          | 906.480.000.000          | -                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy              | 37.581.332          | 579.933.366.544          | (87.617.920.165)        | 492.315.449.200       | 37.581.332          | 579.933.366.544          | (97.013.253.165)        | 482.920.116.200       |
| <b>Cộng</b>                                     |                     | <b>1.486.413.366.544</b> | <b>(87.617.920.165)</b> |                       |                     | <b>1.486.413.366.544</b> | <b>(97.013.253.165)</b> |                       |

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                           | 31/03/2023          |                        |                         |                       | 01/01/2023          |                        |                         |                       |
|-------------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                           | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront | 6.000.000           | 187.793.610.000        | -                       |                       | 6.000.000           | 187.793.610.000        | -                       |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ    | 2.970.000           | 29.700.000.000         | (16.688.430.000)        | 13.011.570.000        | 2.970.000           | 29.700.000.000         | (16.688.430.000)        | 13.011.570.000        |
| Công ty TNHH Golden Real Estate           |                     | 19.998.000.000         | -                       |                       |                     | 19.998.000.000         | -                       |                       |
| Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho  | 500.000             | 5.000.000.000          | (5.000.000.000)         | -                     | 500.000             | 5.000.000.000          | (5.000.000.000)         | -                     |
| <b>Cộng</b>                               |                     | <b>242.491.610.000</b> | <b>(21.688.430.000)</b> |                       |                     | <b>242.491.610.000</b> | <b>(21.688.430.000)</b> |                       |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                              | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Số đầu năm                   | (118.701.683.165)                      | (21.688.430.000)                       |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | 9.395.333.000                          | -                                      |
| <b>Số cuối năm</b>           | <b>(109.306.350.165)</b>               | <b>(21.688.430.000)</b>                |

**d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|            | 31/03/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|------------|-------------------|-------------------|
| Trái phiếu | 1.000.000.000     | 101.000.000.000   |

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

**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|                                             | Tiền nhận trước của khách<br>hàng mua bất động sản<br>VND |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>                  | -                                                         |
| Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm | 2.095.654.826                                             |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>                  | <b>2.095.654.826</b>                                      |
| Phát sinh trong năm                         | (1.282.724.433)                                           |
| Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm | -                                                         |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>                  | <b>812.930.393</b>                                        |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

**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**

|                                                         | 31/03/2023           |                                 | 01/01/2023            |                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|                                                         | Nợ gốc<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Nợ gốc<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| Phải trả các bên liên<br>quan (*)                       | 5.554.440            | 5.554.440                       | 24.993.904.440        | 24.993.904.440                  |
| Công ty TNHH Một<br>thành viên Tổng Công<br>ty Thái Sơn | 1.274.408.379        | 1.274.408.379                   | 1.274.408.379         | 1.274.408.379                   |
| Nhà cung cấp khác                                       | 119.285.352          | 119.285.352                     | 591.263.723           | 591.263.723                     |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>1.399.248.171</b> | <b>1.399.248.171</b>            | <b>26.859.576.542</b> | <b>26.859.576.542</b>           |

**Trong đó, phải trả cho các bên liên quan**

|                                         |                  |                  |                       |                       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu<br>tư Cầu đường CII | -                | -                | 24.988.350.000        | 24.988.350.000        |
| Ông Lê Quốc Bình                        | 2.777.220        | 2.777.220        | 2.777.220             | 2.777.220             |
| Bà Nguyễn Mai Bảo<br>Trâm               | 2.777.220        | 2.777.220        | 2.777.220             | 2.777.220             |
| <b>Cộng</b>                             | <b>5.554.440</b> | <b>5.554.440</b> | <b>24.993.904.440</b> | <b>24.993.904.440</b> |

**15. Người mua trả tiền trước**

|                                                      | 31/03/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND      |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Thu tiền theo tiến độ khách hàng mua bất<br>động sản | 81.293.039.355        | 209.565.482.621        |
| Các khách hàng khác                                  | 1.637.874.873         | 1.613.874.873          |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>82.930.914.228</b> | <b>211.179.357.494</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

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

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

|                    | 01/01/2023<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực<br>nộp trong kỳ<br>VND | 31/03/2023<br>VND     |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>a. Phải thu</b> |                       |                                |                                   |                       |
| Thuế GTGT          | 100.696.041           | 100.696.041                    | -                                 | -                     |
| Các loại thuế khác | 19.210.804            | 19.210.804                     | -                                 | -                     |
| <b>Cộng</b>        | <b>119.906.845</b>    | <b>119.906.845</b>             | <b>-</b>                          | <b>-</b>              |
| <b>b. Phải nộp</b> |                       |                                |                                   |                       |
| Thuế TNDN          | 14.282.005.591        | 11.336.410.889                 | -                                 | 25.618.416.480        |
| Thuế TNCN          | 1.824.044.543         | 2.186.012.929                  | 953.980.172                       | 3.056.077.300         |
| Thuế GTGT          | -                     | 7.986.892.623                  | 100.696.041                       | 7.886.196.582         |
| Thuế nhà thầu      | -                     | 1.611.045.706                  | 19.210.804                        | 1.591.834.902         |
| Các loại thuế khác | -                     | 3.000.000                      | 3.000.000                         | -                     |
| <b>Cộng</b>        | <b>16.106.050.134</b> | <b>23.123.362.147</b>          | <b>1.076.887.017</b>              | <b>38.152.525.264</b> |

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                 | 31/03/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thi công công trình                     | 21.210.137.494        | 19.664.715.523        |
| Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu | 9.502.661.893         | 2.145.000.000         |
| Chi phí khác                                    | 514.200.000           | 713.700.000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>31.226.999.387</b> | <b>22.523.415.523</b> |

**18. Phải trả khác**

|                                                                  | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                               |                          |                          |
| Nhận vốn góp hợp tác đầu tư                                      | 1.485.000.000.000        | -                        |
| Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh | 141.386.376.632          | 231.294.818.810          |
| Nhận đặt cọc                                                     | 213.885.144.447          | 133.884.475.000          |
| Các khoản phải trả khác                                          | 67.880.357.184           | 33.934.804.245           |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>1.908.151.878.263</b> | <b>401.891.198.055</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                |                          |                          |
| Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh                                  | 1.150.000.000.000        | 1.150.000.000.000        |
| Nhận đặt cọc                                                     | 24.000.000               | -                        |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>1.150.024.000.000</b> | <b>1.150.000.000.000</b> |
| <b>Tổng cộng phải trả khác</b>                                   | <b>3.058.175.878.263</b> | <b>1.551.891.198.055</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                              | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vốn góp và chi phí hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh</b> | <b>2.675.641.416.033</b> | <b>1.167.432.000.000</b> |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                           | 1.494.890.416.033        | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy                           | 1.180.751.000.000        | 1.167.432.000.000        |
| <b>Chi phí sử dụng vốn</b>                                   | <b>8.151.903.042</b>     | <b>7.354.017.414</b>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu      | 5.290.542.045            | 4.660.959.036            |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu                               | 2.441.712.329            | 1.611.041.096            |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII                         | 315.078.502              | 911.572.603              |
| Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm                                       | 104.570.166              | 170.444.679              |
| <b>Các khoản thu hộ</b>                                      | <b>6.869.000.000</b>     | <b>6.869.000.000</b>     |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ                     | 6.869.000.000            | 6.869.000.000            |
| <b>Phải trả lãi trái phiếu</b>                               | <b>13.561.643.836</b>    | -                        |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                           | 13.561.643.836           | -                        |
| <b>Phải trả khác</b>                                         | <b>27.765.450.000</b>    | <b>2.777.100.000</b>     |
| Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn                                 | 27.765.450.000           | 2.777.100.000            |
| <b>Cộng phải trả các bên liên quan</b>                       | <b>2.731.989.412.911</b> | <b>1.184.432.117.414</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

## 19. Vay và nợ thuê tài chính

## a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                                | 31/03/2023               |                                | Phát sinh trong kỳ     |                          | 01/01/2023               |                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
|                                                                | Nợ gốc                   | Giá trị có khả năng thanh toán | Tăng                   | Giảm                     | Nợ gốc                   | Giá trị có khả năng thanh toán |
|                                                                | VND                      | VND                            | VND                    | VND                      | VND                      | VND                            |
| Vay các bên liên quan (*)                                      | 3.260.208.775.492        | 3.260.208.775.492              | 571.378.951.304        | 1.623.534.401.171        | 4.312.364.225.359        | 4.312.364.225.359              |
| Vay các ngân hàng thương mại                                   | 434.500.000.000          | 434.500.000.000                | -                      | 15.500.000.000           | 450.000.000.000          | 450.000.000.000                |
| Vay các cá nhân và tổ chức khác                                | 41.071.400.000           | 41.071.400.000                 | 7.635.400.000          | 35.736.000.000           | 69.172.000.000           | 69.172.000.000                 |
| Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả<br>(xem Thuyết minh b) | 80.980.189.368           | 80.980.189.368                 |                        |                          | 77.646.856.035           | 77.646.856.035                 |
| Mệnh giá trái phiếu đến hạn<br>(xem Thuyết minh b)             | 800.000.000.000          | 800.000.000.000                |                        |                          | 3.161.000.000.000        | 3.161.000.000.000              |
| Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh)         | (24.389.769.837)         | (24.389.769.837)               |                        |                          | (27.288.745.733)         | (27.288.745.733)               |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>4.592.370.595.023</b> | <b>4.592.370.595.023</b>       | <b>579.014.351.304</b> | <b>1.674.770.401.171</b> | <b>8.042.894.335.661</b> | <b>8.042.894.335.661</b>       |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                       | 31/03/2023               |                                          | Phát sinh trong kỳ     |                          | 01/01/2023               |                                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
|                                                       | Nợ gốc<br>VND            | Giá trị có khả<br>năng thanh toán<br>VND | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND              | Nợ gốc<br>VND            | Giá trị có khả<br>năng thanh toán<br>VND |
| Công ty TNHH MTV Khu<br>Bắc Thủ Thiêm                 | 2.475.724.986.822        | 2.475.724.986.822                        | 426.713.446.171        | 770.043.453.589          | 2.819.054.994.240        | 2.819.054.994.240                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng<br>Hạ tầng CII               | 277.616.915.469          | 277.616.915.469                          | 52.150.000.000         | 660.613.697.963          | 886.080.613.432          | 886.080.613.432                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao<br>ốc Điện Biên Phủ           | 235.776.983.850          | 235.776.983.850                          | 10.782.695.363         | 147.921.947.959          | 372.916.236.446          | 372.916.236.446                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Cầu đường CII               | 161.000.378.040          | 161.000.378.040                          | 21.500.000.000         | -                        | 139.500.378.040          | 139.500.378.040                          |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ<br>Hạ tầng CII               | 53.192.809.770           | 53.192.809.770                           | 60.232.809.770         | 26.740.000.000           | 19.700.000.000           | 19.700.000.000                           |
| Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm                                | 28.915.234.483           | 28.915.234.483                           | -                      | 18.215.301.660           | 47.130.536.143           | 47.130.536.143                           |
| Công ty CP Đầu tư và Xây<br>dựng Cầu đường Bình Triệu | 27.981.467.058           | 27.981.467.058                           | -                      | -                        | 27.981.467.058           | 27.981.467.058                           |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>3.260.208.775.492</b> | <b>3.260.208.775.492</b>                 | <b>571.378.951.304</b> | <b>1.623.534.401.171</b> | <b>4.312.364.225.359</b> | <b>4.312.364.225.359</b>                 |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                 | 31/03/2023             |                                | Phát sinh trong kỳ    |                   | 01/01/2023             |                                |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                 | Nợ gốc                 | Giá trị có khả năng thanh toán | Tăng                  | Giảm              | Nợ gốc                 | Giá trị có khả năng thanh toán |
|                                 | VND                    | VND                            | VND                   | VND               | VND                    | VND                            |
| <b>Các khoản vay</b>            |                        |                                |                       |                   |                        |                                |
| Vay các cá nhân và tổ chức khác | 183.817.362.703        | 183.817.362.703                | 11.000.000.000        | -                 | 172.817.362.703        | 172.817.362.703                |
| Vay các ngân hàng thương mại    | 96.666.666.669         | 96.666.666.669                 | -                     | -                 | 96.666.666.669         | 96.666.666.669                 |
| Trừ: Số phải trả trong 12 tháng | (80.980.189.368)       | (80.980.189.368)               |                       |                   | (77.646.856.035)       | (77.646.856.035)               |
|                                 | <b>199.503.840.004</b> | <b>199.503.840.004</b>         | <b>11.000.000.000</b> | <b>-</b>          | <b>191.837.173.337</b> | <b>191.837.173.337</b>         |
| <b>Trái phiếu phát hành</b>     |                        |                                |                       |                   |                        |                                |
| Trái phiếu CII012029_G          | 1.130.126.957.370      | 1.150.000.000.000              | 864.045.332           | -                 | 1.129.262.912.038      | 1.150.000.000.000              |
| Trái phiếu CIIBOND2020-04       | 799.786.666.667        | 800.000.000.000                | 213.333.334           | -                 | 799.573.333.333        | 800.000.000.000                |
| Trái phiếu CIIB2124001          | 579.557.000.000        | 590.000.000.000                | 2.610.750.000         | -                 | 576.946.250.000        | 590.000.000.000                |
| Trái phiếu CIIB2124002          | 497.000.000.000        | 500.000.000.000                | 500.000.000           | -                 | 496.500.000.000        | 500.000.000.000                |
| Trái phiếu CIIB2024009          | 491.250.000.000        | 500.000.000.000                | 1.750.000.000         | -                 | 489.500.000.000        | 500.000.000.000                |
| Trái phiếu CII42013             | 369.129.862.058        | 372.323.000.000                | 319.313.794           | -                 | 368.810.548.264        | 372.323.000.000                |
| Trái phiếu CIIBOND2020_02       | -                      | -                              | 539.583.333           | 1.850.000.000.000 | 1.849.460.416.667      | 1.850.000.000.000              |
| Trái phiếu CII-H-20-23-006      | -                      | -                              | 2.146.059.229         | 511.000.000.000   | 508.853.940.771        | 511.000.000.000                |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                                              | 31/03/2023               |                                | Phát sinh trong kỳ    |                          | 01/01/2023               |                                |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
|                                                                              | Nợ gốc                   | Giá trị có khả năng thanh toán | Tăng                  | Giảm                     | Nợ gốc                   | Giá trị có khả năng thanh toán |
|                                                                              | VND                      | VND                            | VND                   | VND                      | VND                      | VND                            |
| <b>Trái phiếu phát hành</b> (tiếp theo)                                      |                          |                                |                       |                          |                          |                                |
| Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới                          | (800.000.000.000)        | (800.000.000.000)              |                       |                          | (3.161.000.000.000)      | (3.161.000.000.000)            |
| Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới | 24.389.769.837           | -                              |                       |                          | 27.288.745.733           | -                              |
|                                                                              | <b>3.091.240.255.932</b> | <b>3.112.323.000.000</b>       | <b>8.943.085.022</b>  | <b>2.361.000.000.000</b> | <b>3.085.196.146.806</b> | <b>3.112.323.000.000</b>       |
| <b>Cộng vay và trái phiếu</b>                                                | <b>3.290.744.095.936</b> | <b>3.311.826.840.004</b>       | <b>19.943.085.022</b> | <b>2.361.000.000.000</b> | <b>3.277.033.320.143</b> | <b>3.304.160.173.337</b>       |
| <b>Trong đó số dư với các bên liên quan</b>                                  |                          |                                |                       |                          |                          |                                |
| <b>Vay bên liên quan</b>                                                     |                          |                                |                       |                          |                          |                                |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu                                               | 40.000.000.000           | 40.000.000.000                 | 11.000.000.000        | -                        | 29.000.000.000           | 29.000.000.000                 |
| <b>Trái phiếu CII42013</b>                                                   |                          |                                |                       |                          |                          |                                |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                                           | 300.000.000.000          | 300.000.000.000                | 300.000.000.000       | -                        | -                        | -                              |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

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

*Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn*

|                                          | 31/03/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND      |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 80.980.189.368         | 77.646.856.035         |
| Trong năm thứ hai                        | 53.333.333.332         | 42.333.333.332         |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 119.503.839.996        | 119.503.839.996        |
| Sau năm năm                              | 26.666.666.676         | 30.000.000.009         |
|                                          | <b>280.484.029.372</b> | <b>269.484.029.372</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | (80.980.189.368)       | (77.646.856.035)       |
| <b>Cộng</b>                              | <b>199.503.840.004</b> | <b>191.837.173.337</b> |

*Lịch thanh toán của các khoản trái phiếu*

|                                                                   | 31/03/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm                                                | 800.000.000.000          | 3.161.000.000.000        |
| Trong năm thứ hai                                                 | 1.590.000.000.000        | 1.590.000.000.000        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm                                     | 372.323.000.000          | 372.323.000.000          |
| Sau năm năm                                                       | 1.150.000.000.000        | 1.150.000.000.000        |
|                                                                   | <b>3.912.323.000.000</b> | <b>6.273.323.000.000</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới                          | (800.000.000.000)        | (3.161.000.000.000)      |
| Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*) | (21.082.744.068)         | (27.126.853.194)         |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>3.091.240.255.932</b> | <b>3.085.196.146.806</b> |

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                            | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu quỹ               | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Cộng                     |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b> | <b>2.833.047.710.000</b>     | <b>393.393.444.932</b>  | <b>(1.027.507.990.369)</b> | <b>215.502.291.010</b>   | <b>690.568.980.584</b>                  | <b>3.105.004.436.157</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ         | -                            | -                       | -                          | -                        | 162.909.255.189                         | 162.909.255.189          |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ | -                            | 98.938.331.773          | 220.883.574.552            | -                        | -                                       | 319.821.906.325          |
| <b>Tại ngày 31/03/2022</b> | <b>2.833.047.710.000</b>     | <b>492.331.776.705</b>  | <b>(806.624.415.817)</b>   | <b>215.502.291.010</b>   | <b>853.478.235.773</b>                  | <b>3.587.735.597.671</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ         | -                            | -                       | -                          | -                        | 47.555.039.031                          | 47.555.039.031           |
| Chuyển đổi trái phiếu      | 7.147.420.000                | 11.162.580.000          | -                          | -                        | -                                       | 18.310.000.000           |
| Tái phát hành cổ phiếu quỹ | -                            | 24.039.992.987          | 69.603.266.246             | -                        | -                                       | 93.643.259.233           |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b> | <b>2.840.195.130.000</b>     | <b>527.534.349.692</b>  | <b>(737.021.149.571)</b>   | <b>215.502.291.010</b>   | <b>901.033.274.804</b>                  | <b>3.747.243.895.935</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b> | <b>2.840.195.130.000</b>     | <b>527.534.349.692</b>  | <b>(737.021.149.571)</b>   | <b>215.502.291.010</b>   | <b>901.033.274.804</b>                  | <b>3.747.243.895.935</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ         | -                            | -                       | -                          | -                        | 20.592.438.398                          | 20.592.438.398           |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b> | <b>2.840.195.130.000</b>     | <b>527.534.349.692</b>  | <b>(737.021.149.571)</b>   | <b>215.502.291.010</b>   | <b>921.625.713.202</b>                  | <b>3.767.836.334.333</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                              | 31/03/2023<br>Cổ phiếu | 01/01/2023<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành          | 284.019.513            | 284.019.513            |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng | 284.019.513            | 284.019.513            |
| + Cổ phiếu phổ thông                         | 284.019.513            | 284.019.513            |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)  | (31.797.370)           | (31.797.370)           |
| + Cổ phiếu phổ thông                         | (31.797.370)           | (31.797.370)           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành              | 252.222.143            | 252.222.143            |
| + Cổ phiếu phổ thông                         | 252.222.143            | 252.222.143            |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu       |                        |                        |

**c. Cổ tức**

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

Cổ tức năm 2022 theo kế hoạch sẽ được chi trả với tỷ lệ 15% bằng tiền mặt. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 sắp tới.

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

|                                             | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 284.009.184.000                        | -                                      |

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

**Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Công ty TNHH Xây dựng - Thương Mại - Sản xuất Hùng Thanh

3.300.000.000

-

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                           | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản | 218.818.330.713                        | -                                      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                                                       | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu   | 241.059.265.442                        | 202.179.568.821                        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                           | 61.812.412.909                         | -                                      |
| Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính | 927.215.125                            | 325.196.809.970                        |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>303.798.893.476</b>                 | <b>527.376.378.791</b>                 |

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

|                                                  | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>               | <b>61.812.412.909</b>                  | <b>-</b>                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội  | 30.812.412.909                         | -                                      |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm               | 25.000.000.000                         | -                                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ         | 6.000.000.000                          | -                                      |
| <b>Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ</b> | <b>182.789.944.276</b>                 | <b>178.556.999.210</b>                 |
| Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận         | 68.937.586.841                         | 59.031.952.895                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII             | 57.122.050.826                         | 8.094.362.614                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội  | 18.133.956.292                         | 71.859.003.598                         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII             | 14.054.794.520                         | 9.770.132.508                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy               | 12.509.907.303                         | 9.168.176.965                          |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm               | 12.014.385.661                         | 12.657.465.101                         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia | 9.431.507                              | -                                      |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII             | 7.831.326                              | -                                      |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn             | -                                      | 7.975.905.529                          |
| <b>Cộng doanh thu từ bên liên quan</b>           | <b>244.602.357.185</b>                 | <b>178.556.999.210</b>                 |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Quý 1 năm 2023

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

|                                        | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                        | 292.844.686.402                        | 294.545.417.846                        |
| Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu | 21.951.758.511                         | 45.309.289.882                         |
| Chi phí hợp tác kinh doanh             | 25.496.000.000                         | 10.227.000.000                         |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính    | (9.395.333.000)                        | -                                      |
| Chi phí tài chính khác                 | 2.827.239.570                          | 1.878.315.569                          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>333.724.351.483</b>                 | <b>351.960.023.297</b>                 |

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

|                                                    | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Chi phí lãi vay</b>                             | <b>114.380.383.397</b>                 | <b>85.863.653.357</b>                  |
| Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm                 | 77.492.393.507                         | 60.525.681.333                         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII               | 20.936.643.233                         | 14.602.579.811                         |
| Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ           | 8.578.052.041                          | 5.801.985.084                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII               | 4.092.927.063                          | 2.686.792.047                          |
| Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm                             | 1.223.766.316                          | -                                      |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu | 629.583.009                            | 629.583.009                            |
| Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu                     | 830.671.233                            | -                                      |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII               | 596.346.995                            | -                                      |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia   | -                                      | 1.533.674.638                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill  | -                                      | 83.357.435                             |
| <b>Chi phí hợp tác đầu tư các dự án</b>            |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy                 | 25.496.000.000                         | 10.227.000.000                         |
| <b>Cộng chi phí từ bên liên quan</b>               | <b>139.876.383.397</b>                 | <b>96.090.653.357</b>                  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

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

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | -                                      | 4.293.964.629                          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 46.561.136                             | 48.933.777                             |
| Chi phí khấu hao          | 10.000.000                             | 82.906.249                             |
| Thuế, phí và lệ phí       | 29.986.726                             | 191.108.012                            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.978.182.789                          | 3.970.474.754                          |
| Chi phí bằng tiền khác    | 30.000.000                             | 402.277.778                            |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.094.730.651</b>                   | <b>8.989.665.199</b>                   |

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

|                                                                    |             |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Chi phí thuê văn phòng từ Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ | 320.541.084 | 317.399.812 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|

**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                 | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             | <b>33.211.573.720</b>                  | <b>166.470.599.387</b>                 |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:</b>                       |                                        |                                        |
| Trừ: Các khoản chi phí không được trừ                           | 25.869.822.632                         | 14.736.121.604                         |
| Cộng: Các khoản thu nhập không chịu thuế                        | (61.812.412.909)                       | (163.400.000.000)                      |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                       | <b>(2.731.016.557)</b>                 | <b>17.806.720.991</b>                  |
| Lỗi tính thuế năm trước mang sang                               | -                                      | -                                      |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                       | <b>(2.731.016.557)</b>                 | <b>17.806.720.991</b>                  |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                   | 20%                                    | 20%                                    |
| Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm                      | -                                      | 3.561.344.198                          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 12.619.135.322                         | -                                      |
| 1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua căn hộ          | (1.282.724.433)                        | -                                      |
| Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước                              | -                                      | -                                      |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                         | <b>11.336.410.889</b>                  | <b>3.561.344.198</b>                   |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2023

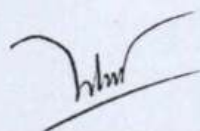
**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong kỳ như sau:**

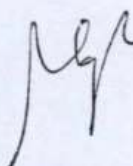
|                                   | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023<br>VND | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022<br>VND |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lương                             | 1.377.480.000                          | 2.119.170.000                          |
| Thưởng và các khoản thu nhập khác | 4.540.520.000                          | 7.639.630.000                          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>5.918.000.000</b>                   | <b>9.758.800.000</b>                   |

**2. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2022.



Nguyễn Văn Bích Ngọc  
Người lập biểu



Mai Thị Thu Phương  
Kế toán trưởng



Lê Quốc Bình  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2023

