

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 CÔNG TY MẸ
QUÝ 04/2022

Tháng 01 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: 25 /2023/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

*V/v: giải trình tăng/ giảm kết quả hoạt động
kinh doanh trên báo cáo riêng quý 4/2022
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 4 năm 2022, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2022 của Công ty đạt 7,45 tỷ đồng, giảm so với Quý 4/2021 (Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2021 của Công ty đạt 360 tỷ đồng). Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2022 đạt 218,4 tỷ đồng, giảm 15,1 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2021.

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2022 của Công ty giảm so với Quý 4/2021 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 4 năm 2022 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.



Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

LÊ QUỐC BÌNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.015.505.735.956	4.289.493.843.509
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	24.960.047.668	172.826.310.097
1. Tiền	111		24.960.047.668	150.826.310.097
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	22.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.637.455.143.766	4.109.766.402.546
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	109.923.455.026	250.512.810.523
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	462.850.380.000	463.635.934.998
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	2.565.203.796.544	2.487.839.788.036
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	1.511.475.639.202	919.775.995.995
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(11.998.127.006)	(11.998.127.006)
III. Hàng tồn kho	140		339.976.158.703	-
1. Hàng tồn kho	141	5.7	339.976.158.703	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.114.385.819	6.901.130.866
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	8.492.953.939	6.790.039.393
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.501.525.035	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	119.906.845	111.091.473

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

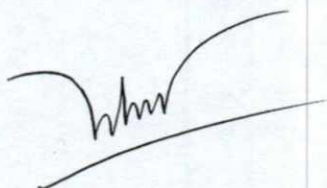
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.932.538.424.442	11.926.263.183.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.343.051.422.133	4.162.702.209.117
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.316.879.938.836	838.397.495.124
II. Tài sản cố định	220		70.000.000	328.718.782
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	-	218.718.782
- Nguyên giá	222		4.311.381.770	4.311.381.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.311.381.770)	(4.092.662.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	70.000.000	110.000.000
- Nguyên giá	228		1.058.960.204.896	1.058.960.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.058.890.204.896)	(1.058.850.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	175.339.973.967	-
- Nguyên giá	231		175.754.521.645	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(414.547.678)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.413.682.524	4.164.883.124
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.413.682.524	4.164.883.124
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	7.400.044.201.978	7.754.147.097.619
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.688.840.908.599	6.522.676.402.056
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.486.413.366.544	906.480.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		242.491.610.000	245.679.125.563
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(118.701.683.165)	(21.688.430.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		101.000.000.000	101.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.619.143.840	4.920.274.613
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	3.523.489.014	4.920.274.613
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	2.095.654.826	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		16.948.044.160.398	16.215.757.026.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

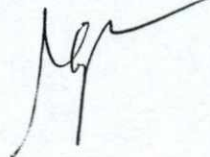
NGUỒN VỐN	Mã số	Đơn vị: VND	
		31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	13.192.831.513.857	13.110.752.590.607
I. Nợ ngắn hạn	310	8.765.798.193.714	6.082.625.640.909
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.14	26.859.576.542	3.280.644.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.15	211.179.357.494	1.613.874.873
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.16	16.118.331.372	11.047.724.400
4. Phải trả người lao động	314	13.174.853.105	13.354.144.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.17	52.699.642.858	4.632.627.645
6. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.18	401.420.578.877	287.622.769.661
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.19	8.042.894.335.661	5.738.549.413.336
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	1.451.517.805	22.524.441.608
II. Nợ dài hạn	330	4.427.033.320.143	7.028.126.949.698
1. Phải trả dài hạn khác	337 5.18	1.150.000.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.19	3.277.033.320.143	7.028.126.949.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	3.755.212.646.541	3.105.004.436.157
I. Vốn chủ sở hữu	410 5.20	3.755.212.646.541	3.105.004.436.157
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	2.840.195.130.000	2.833.047.710.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	527.534.349.692	393.393.444.932
3. Cổ phiếu quỹ	415	(737.021.149.571)	(1.027.507.990.369)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	215.502.291.010	215.502.291.010
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	909.002.025.410	690.568.980.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	690.568.980.584	456.979.795.428
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	218.433.044.826	233.589.185.156
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	16.948.044.160.398	16.215.757.026.764

Người lập biểu



Nguyễn Văn Bích Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Thu Phương

TPHCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023



LÊ QUỐC BÌNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	343.069.316.000	-	343.069.316.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	6.1	343.069.316.000	-	343.069.316.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	275.745.251.513	-	275.745.251.513	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		67.324.064.487	-	67.324.064.487	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	412.359.065.368	852.872.001.779	1.650.585.146.334	1.745.381.317.951
7. Chi phí tài chính	22	6.4	446.592.170.958	462.871.123.128	1.440.588.621.767	1.457.160.346.104
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		293.570.713.954	349.931.646.388	1.123.172.579.259	1.262.090.144.008
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.485.178.518	18.252.053.063	45.983.170.398	43.003.903.299
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		19.605.780.379	371.748.825.588	231.337.418.656	245.217.068.548
10. Thu nhập khác	31		40.909.091	43.919.094	166.636.365	398.464.550
11. Chi phí khác	32			2.633.677.126	41.894.741	2.919.155.929
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		40.909.091	(2.589.758.032)	124.741.624	(2.520.691.379)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		19.646.689.470	369.159.067.556	231.462.160.280	242.696.377.169
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.6	14.294.286.829	9.107.192.013	15.124.770.280	9.107.192.013
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(2.095.654.826)	-	(2.095.654.826)	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.448.057.467	360.051.875.543	218.433.044.826	233.589.185.156

Người lập biểu

Nguyễn Văn Bích Ngọc

Kế toán trưởng

Mai Thị Thu Phương

TPHCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023



LÊ QUỐC BÌNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

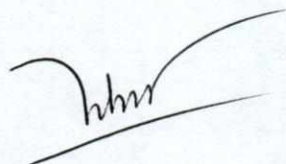
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	231.462.160.280	242.696.377.169
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	673.266.460	301.624.996
Các khoản dự phòng	3	97.013.253.165	21.688.430.000
Lỗ/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(27.288.765)	23.806.440
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(1.650.510.946.973)	(1.709.828.232.566)
Chi phí lãi vay	6	1.249.893.421.938	1.387.739.446.427
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(71.496.133.895)	(57.378.547.534)
Tăng/giảm các khoản phải thu	9	44.500.805.480	23.854.345.873
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(339.976.158.703)	-
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	208.064.211.067	(24.590.591.665)
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	1.365.291.508	(19.465.017.076)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.274.500.139.731)	(1.415.587.350.590)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.745.885.602)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.072.923.803)	(3.533.194.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.461.860.933.679)	(1.496.700.354.994)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(130.222.378.187)	(2.897.474.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	272.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.921.935.610.273)	(3.069.769.708.043)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.703.517.321.544	1.556.496.278.567
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(152.574.108.793)	(44.594.741.924)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	927.113.960.000	1.351.971.097.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	788.373.022.966	711.369.883.804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.214.272.207.257	502.848.062.018

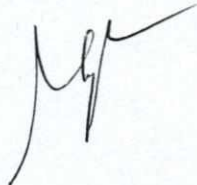
CHỈ TIÊU	Mã số	2022	2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	413.465.165.558	-
2. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	4.607.429.895.069	7.800.137.719.630
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.921.073.630.384)	(6.711.305.847.518)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(98.966.250)	(112.839.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	99.722.463.993	1.088.719.033.012
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(147.866.262.429)	94.866.740.036
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	172.826.310.097	77.959.570.061
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	24.960.047.668	172.826.310.097

Người lập biểu



Nguyễn Văn Bích Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Thu Phương

TPHCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023



LÊ QUỐC BÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000747 ngày 24 tháng 12 năm 2001 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và qua các lần thay đổi.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 35.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là :

- Ngành nghề kinh doanh 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 là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); thực hiện thu phí giao thông đường bộ; đầu tư và quản lý các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập bằng đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Những nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam.

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

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong kỳ có liên quan đến báo cáo tài chính

Trong kỳ, thực hiện Nghị quyết số 301/NQ-HĐQT (NK2017-2022) ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, ngày 08 tháng 03 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc bán 2.140.000 cổ phiếu NBB để giảm số lượng cổ phiếu nắm giữ về 49.081.332, tương ứng tỷ lệ 49% trên tổng số 100.159.795 cổ phiếu NBB đang lưu hành. Theo đó, Công ty NBB từ công ty con trở thành công ty liên kết kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

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

4. 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.

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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập cho mỗi loại chứng khoán khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán tại ngày lập báo cáo tài chính.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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.

Các khoản cho vay

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

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

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.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con như sau :

	Tên Công ty	Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu	98,85%	98,85%
2.	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	100,00%	100,00%
3.	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII	54,82%	54,82%
4.	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII	84,42%	84,42%
5.	Công ty CP Hạ tầng Nước Sài Gòn	50,62%	50,62%
6.	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	100,00%	100,00%
7.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	100,00%	100,00%
8.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	100,00%	100,00%
9.	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	100,00%	100,00%
10.	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%

Thực hiện Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận cho Công ty được thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil (VPII), ngày 22 tháng 11 năm 2022 Công ty đã thoái toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại VPII.

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty liên kết như sau :

	Tên Công ty	Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	49,00%	49,00%
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37,52%	37,52%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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. Đối với các khoản đầu tư còn lại, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính do chưa thu thập được đủ thông tin và giao dịch các khoản đầu tư để xác định giá trị hợp lý tại ngày báo cáo.

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.

Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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.

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.

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.

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng và trung tâm thương mại 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
Khu thương mại	20 - 30	
Bãi đậu xe ô tô	30	
Khu tiện ích	30	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các khoản nợ phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu chuyển đổi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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.

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 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 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

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Thông tư 200 và Thông tư 53. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Chênh lệch tỷ giá-phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày này theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các Khoản Mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nhưng không được dùng để chia cho các cổ đông.

Tiền lãi

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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.

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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thuế (tiếp theo)

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 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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	156.480.959	190.205.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.803.566.709	150.636.104.984
Các khoản tương đương tiền	-	22.000.000.000
Cộng	24.960.047.668	172.826.310.097

5.2 Phải thu của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ông Nguyễn Trường Sơn (i)	77.292.777.591	225.272.241.697
Khách hàng mua căn hộ	18.837.439.511	-
Công ty Cổ phần Hợp tác Kalas (i)	8.582.938.175	25.030.249.077
Các khoản phải thu khách hàng khác	5.210.299.749	210.319.749
Cộng	109.923.455.026	250.512.810.523

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
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	-	785.554.998
Cộng	462.850.380.000	463.635.934.998

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5.4 Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Các bên liên quan (*)	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	300.000.000.000	316.946.516.779
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc	280.533.337.120	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành	260.013.706.794	202.227.839.407
Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City	246.093.954.441	179.922.813.365
Công ty CP Thương mại Nước giải khát Khánh An	238.012.797.161	230.321.207.045
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Dũng	88.450.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	36.470.507.877	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương Mại 592	-	173.987.000.000
Cộng	2.565.203.796.544	2.487.839.788.036
b. Dài hạn		
Các bên liên quan (*)	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Cộng	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	5.591.375.279.841	5.812.144.502.029

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	275.126.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	270.053.493.151	266.453.493.151
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	570.000.000.000	593.038.356.164
Công ty TNHH MTV ĐT Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	450.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	279.942.562.125
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	125.000.000.000
	1.115.629.493.151	1.384.434.411.440
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	1.900.879.786.068	1.735.379.786.068
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	543.265.247.548	609.222.835.634
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	400.000.000.000	922.675.642.610
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	57.026.449.681	57.026.449.681
	3.026.171.483.297	3.324.304.713.993
Tổng cộng số dư với các bên liên quan	4.141.800.976.448	4.708.739.125.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5.5 Phải thu khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	570.780.261.796	286.320.478.956
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	417.397.768.425	134.985.728.638
Cổ tức và lợi nhuận được chia	272.861.436.683	152.535.403.103
Vốn góp hợp tác đầu tư	158.773.301.802	271.686.514.802
Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.027.870.496	49.027.870.496
Phải thu người lao động	42.635.000.000	25.220.000.000
Cộng	1.511.475.639.202	919.775.995.995
b. Dài hạn		
Lãi phải thu từ các khoản hỗ trợ vốn	927.099.206.225	831.659.495.124
Vốn góp hợp tác đầu tư	357.304.068.524	-
Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	32.476.664.087	6.738.000.000
Cộng	1.316.879.938.836	838.397.495.124
Tổng cộng phải thu khác	2.828.355.578.038	1.758.173.491.119
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan:</i>		
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Lãi phải thu	1.199.252.412.340	896.555.836.488
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	219.898.021.199	263.323.017.901
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	159.980.015.489	122.592.928.722
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	68.602.805.618	13.281.782.213
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	15.182.363.133	10.007.234.264
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	5.865.560.294
Vốn góp hợp tác đầu tư	516.077.370.326	271.686.514.802
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	357.304.068.524	112.913.213.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	158.773.301.802	158.773.301.802
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	270.696.041.650	150.370.008.070
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	270.696.041.650	150.370.008.070
Cộng phải thu các bên liên quan	1.986.025.824.316	1.318.612.359.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	735.589.206.901	481.485.313.094
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	93.751.029.322	86.851.164.129
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	263.323.017.901
Cộng	927.099.206.225	831.659.495.124

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá trị có thể thu hồi			Giá trị có thể thu hồi		
	Nợ gốc VND	Dự phòng VND		Nợ gốc VND	Dự phòng VND	
Phải thu ngắn hạn khác	11.998.127.006	- (11.998.127.006)		11.998.127.006	- (11.998.127.006)	

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	339.976.158.703	-	-	-
Cộng	339.976.158.703	-	-	-

(i) Đây là giá trị căn hộ chung cư hoàn thành nhận bàn giao từ doanh nghiệp dự án là Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ)

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu	1.280.000.000	5.825.625.000
Phí cam kết rút vốn	6.954.545.454	604.166.667
Chi phí khác chờ phân bổ	258.408.485	360.247.726
Cộng	8.492.953.939	6.790.039.393
b. Dài hạn		
Chi phí di dời, sửa chữa văn phòng	2.307.257.955	3.565.762.300
Phí cam kết rút vốn	944.444.447	1.077.777.779
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	271.786.612	276.734.534
Cộng	3.523.489.014	4.920.274.613
Tổng cộng chi phí trả trước	12.016.442.953	11.710.314.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.9 Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	3.880.716.588	211.946.400	4.092.662.988
Khấu hao trong năm	218.718.782	-	218.718.782
Tại ngày 31/12/2022	4.099.435.370	211.946.400	4.311.381.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	218.718.782	-	218.718.782
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 là 1.395.131.770 đồng và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.311.381.770 đồng.

5.10 Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	120.000.000	1.058.960.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2022	1.058.840.204.896	10.000.000	1.058.850.204.896
Khấu hao trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Tại ngày 31/12/2022	1.058.840.204.896	50.000.000	1.058.890.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	110.000.000	110.000.000
Tại ngày 31/12/2022	-	70.000.000	70.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.11 Bất động sản đầu tư

	Bãi đậu xe ô tô	Khu tiện ích	Trung tâm thương mại	Cộng
	VND		VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Tăng trong năm (i)	62.601.910.588	19.075.694.314	94.076.916.743	175.754.521.645
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	62.601.910.588	19.075.694.314	94.076.916.743	175.754.521.645
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	265.294.662	83.424.685	65.828.331	414.547.678
Tại ngày 31/12/2022	265.294.662	83.424.685	65.828.331	414.547.678
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	62.336.615.926	18.992.269.629	94.011.088.412	175.339.973.967

(i) Trong đó: Nguyên giá bất động sản đầu tư hoàn thành nhận bàn giao từ doanh nghiệp dự án là Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ): 95.559.759.266 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.12 Đầu tư tài chính

a. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		1.500.000.000.000	-			1.500.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	105.716.842	1.290.394.536.116	-	6.025.859.994.000	105.672.342	1.288.074.356.058	-	5.082.839.650.200
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		1.000.020.000.000	-			970.020.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia		751.300.000.000	-			751.300.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	35.274.662	554.024.774.372	-		31.599.882	433.859.468.372	-	549.837.946.800
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	32.661.350	485.472.284.798	-	489.920.250.000	32.654.750	485.383.662.063	-	530.639.687.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.860.450	69.382.887.750	-		4.860.450	69.382.887.750	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		28.181.425.563	-			-	-	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII		10.000.000.000	-			10.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	-	-	-		499.998	5.046.890.596	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-		65.421.332	1.009.544.137.217	-	2.924.333.540.400
Cộng		5.688.840.908.599	-			6.522.676.402.056	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	37.581.332	579.933.366.544	(97.013.253.165)	482.920.116.200	-	-	-	
Cộng		1.486.413.366.544	(97.013.253.165)			906.480.000.000	-	

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront	6.000.000	187.793.610.000	-		6.000.000	187.793.610.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty TNHH Golden Real Estate		19.998.000.000	-			19.998.000.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn		-	-		277.710	3.187.515.563	-	
Cộng		242.491.610.000	(21.688.430.000)			245.679.125.563	(21.688.430.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

d. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trái phiếu	101.000.000.000	101.000.000.000

Trái phiếu cuối kỳ bao gồm các trái phiếu do các tổ chức và ngân hàng thương mại phát hành, thời hạn trái phiếu từ 3 đến 10 năm, lãi suất trái phiếu được hưởng trong năm từ 7%/năm đến 12%/năm.

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản
	VND
Tại ngày 01/01/2021	-
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	-
Tại ngày 01/01/2022	-
Phát sinh trong năm	2.095.654.826
Kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong năm	-
Tại ngày 31/12/2022	2.095.654.826

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Nợ gốc	Số có khả năng trả nợ	Nợ gốc	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Thái Sơn	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379	1.274.408.379
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (Bên liên quan)	24.988.350.000	24.988.350.000	379.155.000	379.155.000
Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)	515.331.200	515.331.200	-	-
Nhà cung cấp khác	81.486.963	81.486.963	1.627.081.412	1.627.081.412
Cộng	26.859.576.542	26.859.576.542	3.280.644.791	3.280.644.791

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng thanh toán mua căn hộ Kho Bạc Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh (Di dời tái lập tuyến ống cấp nước Bình An (Vốn NS))	209.565.482.621	-
	1.613.874.873	1.613.874.873
Cộng	211.179.357.494	1.613.874.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.16 Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2022 VND
a. Phải thu				
Thuế GTGT	111.091.473	10.395.432	-	100.696.041
Các loại thuế khác	-	-	19.210.804	19.210.804
Cộng	111.091.473	10.395.432	19.210.804	119.906.845
b. Phải nộp				
Thuế TNDN	7.915.402.151	15.124.770.280	8.745.885.602	14.294.286.829
Thuế TNCN	2.205.520.520	9.224.588.192	9.606.064.169	1.824.044.543
Thuế nhà thầu	926.801.729	2.422.346.480	3.349.148.209	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	11.047.724.400	26.774.704.952	21.704.097.980	16.118.331.372

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí xây dựng phải trả	49.840.942.858	-
Chi phí quản lý, lưu ký và phát hành trái phiếu	2.145.000.000	4.632.627.645
Chi phí khác	713.700.000	-
Cộng	52.699.642.858	4.632.627.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.18 Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	230.824.199.632	239.384.635.331
Nhận đặt cọc	133.884.475.000	-
Quỹ bảo trì chung cư	12.304.485.063	-
Cổ tức phải trả	3.721.204.246	3.820.170.496
Phải trả chi phí duy tu trạm thu phí	-	26.869.293.140
Các khoản phải trả khác	20.686.214.936	17.548.670.694
Cộng	401.420.578.877	287.622.769.661
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.150.000.000.000	-
Tổng cộng phải trả khác	1.551.420.578.877	287.622.769.661
Trong đó, phải trả các bên liên quan như sau:		
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.167.432.000.000	-
Chi phí sử dụng vốn	7.354.017.414	10.224.761.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	4.660.959.036	2.357.650.167
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.611.041.096	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ Tầng CII	911.572.603	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	170.444.679	168.767.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	438.378.843
Công ty TNHH MTV ĐT Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	2.140.973.991
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	-	2.702.964.636
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	2.416.025.587
Các khoản thu hộ	6.869.000.000	6.869.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	6.869.000.000	6.869.000.000
Phải trả khác	2.777.100.000	2.777.100.000
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	2.777.100.000	2.777.100.000
Cộng phải trả các bên liên quan	1.184.432.117.414	19.870.861.161

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Vay các bên liên quan (*)	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359	3.661.856.749.398	3.186.849.698.533	3.837.357.174.494	3.837.357.174.494
Vay các ngân hàng thương mại	450.000.000.000	450.000.000.000	450.000.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000	649.500.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	69.172.000.000	69.172.000.000	83.136.000.000	70.890.000.000	56.926.000.000	56.926.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	77.646.856.035	77.646.856.035			368.529.161.523	368.529.161.523
Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	3.161.000.000.000	3.161.000.000.000			861.000.000.000	861.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)	(27.288.745.733)	(27.288.745.733)			(34.762.922.681)	(34.762.922.681)
Cộng	8.042.894.335.661	8.042.894.335.661	4.194.992.749.398	3.907.239.698.533	5.738.549.413.336	5.738.549.413.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

(*) Chi tiết vay các bên liên quan

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	2.819.054.994.240	2.819.054.994.240	1.658.838.331.571	1.297.359.274.055	2.457.575.936.724	2.457.575.936.724
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	886.080.613.432	886.080.613.432	1.410.264.166.384	1.388.999.353.827	864.815.800.875	864.815.800.875
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	372.916.236.446	372.916.236.446	404.054.251.443	275.526.441.307	244.388.426.310	244.388.426.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	139.500.378.040	139.500.378.040	82.500.000.000	40.701.150.903	97.701.528.943	97.701.528.943
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	47.130.536.143	47.130.536.143	50.500.000.000	44.165.235.051	40.795.771.194	40.795.771.194
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	27.981.467.058	27.981.467.058	-	-	27.981.467.058	27.981.467.058
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	19.700.000.000	19.700.000.000	25.700.000.000	6.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphil	-	-	-	4.167.871.675	4.167.871.675	4.167.871.675
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	-	30.000.000.000	129.930.371.715	99.930.371.715	99.930.371.715
Cộng	4.312.364.225.359	4.312.364.225.359	3.661.856.749.398	3.186.849.698.533	3.837.357.174.494	3.837.357.174.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Các khoản vay						
Vay các cá nhân và tổ chức khác	172.817.362.703	172.817.362.703	152.784.147.200	842.647.525.410	862.680.740.913	862.680.740.913
Vay các ngân hàng thương mại	96.666.666.669	96.666.666.669	-	11.277.407.970	107.944.074.639	107.944.074.639
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng	(77.646.856.035)	(77.646.856.035)			(368.529.161.523)	(368.529.161.523)
	191.837.173.337	191.837.173.337	152.784.147.200	853.924.933.380	602.095.654.029	602.095.654.029
Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu CIIBOND2020_02	1.849.460.416.667	1.850.000.000.000	2.377.083.335	150.000.000.000	1.997.083.333.332	2.000.000.000.000
Trái phiếu CII012029_G	1.129.262.912.038	1.150.000.000.000	3.456.181.328	-	1.125.806.730.710	1.150.000.000.000
Trái phiếu CIIBOND2020-04	799.573.333.333	800.000.000.000	853.333.333	-	798.720.000.000	800.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124001	576.946.250.000	590.000.000.000	10.443.000.000	-	566.503.250.000	590.000.000.000
Trái phiếu CII-H-20-23-006	508.853.940.771	511.000.000.000	4.783.486.226	39.000.000.000	543.070.454.545	550.000.000.000
Trái phiếu CIIB2124002	496.500.000.000	500.000.000.000	2.000.000.000		494.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CIIB2024009	489.500.000.000	500.000.000.000	7.000.000.000	-	482.500.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu CII42013	368.810.548.264	372.323.000.000	1.248.027.197	18.310.000.000	385.872.521.067	390.633.000.000
Trái phiếu CII072022	-	-	666.666.667	200.000.000.000	199.333.333.333	200.000.000.000
Trái phiếu CII.BOND.2020.01	-	-	1.124.999.999	300.000.000.000	298.875.000.001	300.000.000.000
Trái phiếu CII052022	-	-	978.750.000	261.000.000.000	260.021.250.000	261.000.000.000
Trái phiếu CIIH2122001	-	-	17.500.000	100.000.000.000	99.982.500.000	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND	Tăng VND	Giảm VND	Nợ gốc VND	Giá trị có khả năng thanh toán VND
Trái phiếu phát hành (tiếp theo)						
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đáo hạn trong 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(3.161.000.000.000)			(861.000.000.000)	(861.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	27.288.745.733	-			34.762.922.681	-
	3.085.196.146.806	3.112.323.000.000	34.949.028.085	1.068.310.000.000	6.426.031.295.669	6.480.633.000.000
Cộng vay và trái phiếu	3.277.033.320.143	3.304.160.173.337	187.733.175.285	1.922.234.933.380	7.028.126.949.698	7.082.728.654.029
Trong đó vay bên liên quan						
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	29.000.000.000	29.000.000.000	40.000.000.000	11.000.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	77.646.856.035	368.529.161.523
Trong năm thứ hai	42.333.333.332	235.325.028.332
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	119.503.839.996	323.437.292.356
Sau năm năm	30.000.000.009	43.333.333.341
	269.484.029.372	970.624.815.552
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(77.646.856.035)	(368.529.161.523)
Cộng	191.837.173.337	602.095.654.029

Các trái phiếu thường được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng một năm	3.161.000.000.000	861.000.000.000
Trong năm thứ hai	1.590.000.000.000	3.350.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	372.323.000.000	1.980.633.000.000
Sau năm năm	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
	6.273.323.000.000	7.341.633.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(3.161.000.000.000)	(861.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(27.126.853.194)	(54.601.704.331)
Cộng	3.085.196.146.806	6.426.031.295.669

(*) 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

Mẫu B 09 – DN

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	2.831.681.520.000	391.516.634.932	(1.027.507.990.369)	202.806.144.830	482.372.087.788	2.880.868.397.181
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	233.589.185.156	233.589.185.156
Chuyển đổi trái phiếu	1.366.190.000	1.876.810.000	-	-	-	3.243.000.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	12.696.146.180	(12.696.146.180)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.696.146.180)	(12.696.146.180)
Tại ngày 31/12/2021	2.833.047.710.000	393.393.444.932	(1.027.507.990.369)	215.502.291.010	690.568.980.584	3.105.004.436.157
Tại ngày 01/01/2022	2.833.047.710.000	393.393.444.932	(1.027.507.990.369)	215.502.291.010	690.568.980.584	3.105.004.436.157
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	218.433.044.826	218.433.044.826
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	122.978.324.760	290.486.840.798	-	-	413.465.165.558
Chuyển đổi trái phiếu	7.147.420.000	11.162.580.000	-	-	-	18.310.000.000
Tại ngày 31/12/2022	2.840.195.130.000	527.534.349.692	(737.021.149.571)	215.502.291.010	909.002.025.410	3.755.212.646.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

b. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	284.019.513	283.304.771
+ Cổ phiếu phổ thông	284.019.513	283.304.771
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	(31.797.370)	(44.329.870)
+ Cổ phiếu phổ thông	(31.797.370)	(44.329.870)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	252.222.143	238.974.901
+ Cổ phiếu phổ thông	252.222.143	238.974.901
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 ngày 20 tháng 05 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 12%. Tùy thuộc vào tình hình tài chính của Công ty, việc chi trả cổ tức có thể bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu. Mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	343.069.316.000		343.069.316.000	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần	343.069.316.000	-	343.069.316.000	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	275.745.251.513		275.745.251.513	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	223.344.461.615	161.663.984.440	758.657.747.870	591.731.674.588
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	4.077.087.966	603.598.640.585	389.305.139.319	701.411.518.906
Cổ tức, lợi nhuận được chia	184.937.515.787	87.609.376.754	502.594.970.380	450.162.293.891
Doanh thu tài chính khác	-	-	27.288.765	2.075.830.566
Cộng	412.359.065.368	852.872.001.779	1.650.585.146.334	1.745.381.317.951

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

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	184.937.515.787	87.609.376.754	502.594.970.380	450.162.293.891
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	82.668.578.987	8.609.376.754	120.326.033.580	61.055.626.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	42.268.936.800	-	42.268.936.800	-
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	30.000.000.000	79.000.000.000	265.000.000.000	225.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	30.000.000.000	-	75.000.000.000	6.800.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	-	-	-	23.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	-	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	-	-	-	117.306.667.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	-	-	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	145.014.562.096	133.634.343.396	591.266.344.758	477.378.473.247
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	67.245.986.746	56.183.298.894	254.103.893.807	211.107.552.184
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	22.124.342.001	26.604.691.480	147.225.719.500	107.229.571.765
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	16.946.303.050	7.846.113.719	55.321.023.405	22.423.257.557
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	14.146.958.905	13.273.043.348	25.806.892.202	29.046.468.005
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	13.693.261.034	13.402.408.460	54.062.563.664	47.260.270.583
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	8.325.051.585	8.210.288.023	32.944.507.131	32.119.336.584
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ	2.523.227.268	-	13.727.734.329	33.037.028
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	9.431.507	-	9.431.507	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn	-	8.114.499.472	8.064.579.213	28.158.979.541
Cộng doanh thu từ bên liên quan	329.952.077.883	221.243.720.150	1.093.861.315.138	927.540.767.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	293.570.713.954	349.931.646.388	1.123.172.579.259	1.262.090.144.008
Chi phí bảo lãnh, phát hành trái phiếu	24.813.016.233	44.481.470.384	122.812.888.134	117.869.883.228
Chi phí hợp tác kinh doanh	25.568.000.000	32.291.094.053	86.931.000.000	32.291.094.053
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	97.013.253.165	21.688.430.000	97.013.253.165	21.688.430.000
Chi phí tài chính khác	5.627.187.606	14.478.482.303	10.658.901.209	23.220.794.815
Cộng	446.592.170.958	462.871.123.128	1.440.588.621.767	1.457.160.346.104

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

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	113.692.358.375	86.339.469.364	385.316.380.707	308.948.491.351
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	72.739.108.177	56.946.940.146	280.638.519.533	208.473.092.862
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	26.632.470.792	17.106.863.560	63.799.745.655	53.769.053.720
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	7.261.985.003	5.492.335.324	15.596.760.518	22.176.889.252
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	3.834.889.143	2.527.262.425	12.856.269.461	7.458.414.966
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	1.360.430.148	-	5.429.698.470	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	643.573.742	643.573.742	2.553.308.869	2.553.308.867
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	793.643.836	708.093.425	1.611.041.096	2.686.013.425
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	-	2.144.309.605	1.666.613.619	9.102.710.792
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	426.257.534	684.881.315	911.572.603	2.390.946.760
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Vinaphill	-	85.209.822	252.850.883	338.060.707
Chi phí hợp tác đầu tư các dự án				
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	25.568.000.000	-	86.931.000.000	-
Lãi chậm thanh toán				
Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Sài Gòn			-	159.988.365
Cộng chi phí từ bên liên quan	139.260.358.375	86.339.469.364	472.247.380.707	309.108.479.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.301.550.189	16.157.489.034	35.078.434.252	34.492.649.359
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.271.588	31.602.768	197.092.620	78.701.679
Chi phí khấu hao	10.000.000	82.906.249	258.718.782	301.624.996
Thuế, phí và lệ phí	(144.965.252)	(1.214.973.060)	376.616.474	936.710.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.781.645.993	2.918.153.345	8.690.454.492	6.389.764.016
Chi phí bằng tiền khác	487.676.000	276.874.727	1.381.853.778	804.452.456
Cộng	13.485.178.518	18.252.053.063	45.983.170.398	43.003.903.299

*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

	316.067.811	-	1.276.837.541	-
--	-------------	---	---------------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 – DN

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	231.462.160.280	242.696.377.169
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
Trừ: Các khoản chi phí không được trừ	185.697.789.928	398.672.844.460
Cộng: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(677.641.620.380)	(450.162.293.891)
Thu nhập chịu thuế	(260.481.670.172)	191.206.927.738
Lỗi tính thuế năm trước mang sang	-	(145.670.967.671)
Thu nhập tính thuế	(260.481.670.172)	45.535.960.067
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	9.107.192.013
Thuế thu nhập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	12.198.632.003	
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua căn hộ	2.095.654.826	
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	830.483.451	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.124.770.280	9.107.192.013

7. THÔNG TIN KHÁC

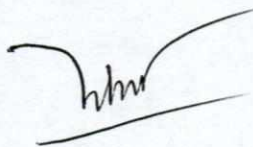
Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty.

Thu nhập của Ban điều hành được hưởng trong kỳ như sau:

	2022 VND	2021 VND
Lương	8.920.110.000	8.234.082.565
Thưởng và các khoản thu nhập khác	9.256.690.000	4.116.542.609
Cộng	18.176.800.000	12.350.625.174

Người lập biểu



Nguyễn Văn Bích Ngọc

Kế toán trưởng



Mai Thị Thu Phương

TPHCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc


LÊ QUỐC BÌNH